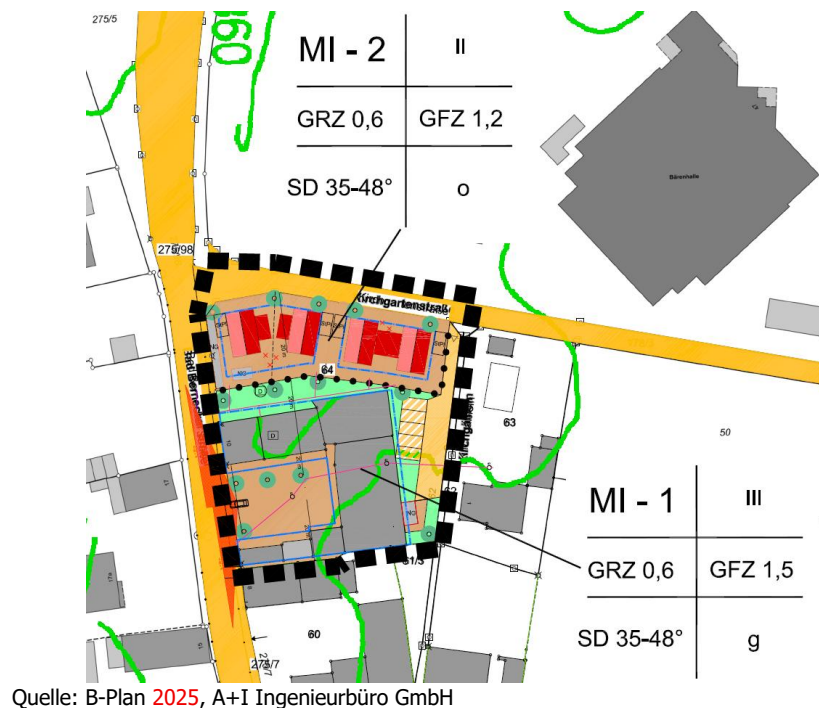


Gemeinde Bindlach

Nachverdichtung Wohnbebauung Bad Bernecker Str. 10
BV auf Flur-Nr. 64, Gmkg. Bindlach
Bebauungsplan Nr. 57 „Naiserhof“

Bauherr: **DMW GmbH**
95448 Bayreuth
Sophian-Kolb-Str. 6

UMWELTBERICHT



Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/220 8775
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

Stand: 27.10.2025

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

In Bindlach stehen derzeit kaum Bauflächen für ~~Wohnhäuser~~ Wohn- und Mischbebauung zur Verfügung. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, ~~Wohnbau~~ Flächen zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht leistet die Gemeinde Bindlach einen Beitrag mit Zielsetzung der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen. Mit dem Baugesuch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Es sollen zwei Mischgebiete (MI – 1 u. MI - 2) mit insgesamt 3.300 m² ausgewiesen werden. In den Bebauungsplan wurde gleichzeitig die Grünordnung mit integriert.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG - Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist gem. § 1a BauGB die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Bestandsgrün

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zum Naturraum „Obermainisches Hügelland“.

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich beim nördlichen Ortseingang auf der Ostseite der Bad Bernecker Straße und südlich der Bärenhalle.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit vorhandener rundum Bebauung findet mit der Planung ein innerörtlicher Lückenschluss statt.

Durch die vorangegangene intensive bäuerliche Nutzung sind nur einzelne Obstbäume im Planbereich vorhanden. Eine geschnittene Hecke im Grenzbereich zur Straße kann durch die Baumaßnahmen nicht bestehen bleiben.

3.2 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetationen (pnV) anzutreffen:

(Fluttergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Walmeister-Buchenwald, Kurzbezeichnung **L4b** - nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Hauptverbreitung über basenarmen lehmigen Braunerden und Parabraunerden des Keupers, Tertiärs (Molasse, Albüberdeckung, Altmoräne) und Quartärs (Lößlehm, v. a. über Unterem Keuper).

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Hainsimsen-Buchenwald (vielfach in Flattergras-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Waldmeister-Buchenwald (meist Hainsimsen-Ausbildung).

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

3.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der estehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der innerörtlichen Lage von Bindlach bereits als beeinträchtigt einzustufen, so dass es für störungsempfindliche Arten kaum geeignete Lebensraumpotenziale besitzt.

Bestehende Grünstrukturen wie z.B. Hecken, Einzelgehölze Wiesen usw. und Lebensraumpotenziale bleiben teilweise erhalten und somit wird mit der vorliegenden Planung die Betroffenheit von streng geschützten Arten vermindert und ausgeschlossen.

Die im Plangebiet und dem Umfeld der Eingriffsflächen potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind zum größten Teil typische Arten des Siedlungsbereiches und gegenüber Störungen (z. B. Lärm) wenig empfindlich. Außerhalb der Brutzeit sind auf den Flächen angesichts der verbleibenden Habitatstrukturen keine größeren Vogelansammlungen Gartenbereich zu erwarten. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen der in der Region weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist nicht auszugehen.

Die Habitatausstattung des Plangebietes ist für Reptilien und Kleinsäuger eher ungeeignet.

Fazit:

Durch das Vorhaben werden bei Beachtung der u. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt damit nicht vor.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Das Bestandsgrün ist soweit möglich zu erhalten
 - Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher)
 - Gehölzschnitt nur zwischen **01. Oktober und 28. Februar** (vgl. § 39 BNatSchG).
- b) Schutzgut Wasser
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades
- c) Schutzgut Boden
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen – Ebene Geländegestaltung.

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
 - Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge.
- d) Schutzgut Klima/Luft
- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen.
 - Grundstücksbezogene Sollvorschrift zur Erzeugung erneuerbarer Energie zugunsten des Makroklimas.
- e) Schutzgut Landschaftsbild
- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild – z.B. Baumreihen zur Aufwertung der Straße.
- f) Schutzgut Kulturgüter/Denkmale
- Erhalt der Sichtbeziehungen zur Kirche
- g) Grünmaßnahmen
- Vorgaben zur Grüngestaltung der öffentl. Grünflächen (z.B. Baumreihen)
 - Keine Anlage von Kies-, Splitt- und Schottergärten
 - Pflanzung von Hausbäumen

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist gem. § 1a BauGB die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am nordwestlichen Ortsrand von Bindlach, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist von geringer bis mittlerer Bedeutung (landwirtschaftl. Intensivnutzung). Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungs- Maßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die Flächen weiterhin überwiegend intensiv bewirtschaftet und es wird nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits Bebauung im gesamten Umfeld besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe in der Gemeinde Bindlach nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung umgesetzt wurden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Südlich der Bärenhalle in Bindlach ist eine innerörtliche Nachverdichtung mit einem Mischgebiet geplant. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von niederer ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen (z.B. Erhalt u. Pflanzung von Bäumen) geplant.

Von dem Plangebiet sind keine störenden Auswirkungen auf die angrenzenden Grünstrukturen zu erwarten.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

28.04.2025 / 27.10.2025