

**STADT BAD BERNECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
„KULMBACHER STRASSE – HEIMLICHES GARTEN“**

ZUM VORENTWURF VOM 22.05.2018

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 0 92 08 / 62 22
TELEFAX 0 92 08 / 62 24
e-Mail: info@just-bindlach.de



I. Begründung

Die Stadt Bad Berneck möchte die Voraussetzungen dafür schaffen, dass neuer, innerörtlicher Wohnraum entstehen kann. Dies möchte die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GEWOG) auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei an der Kulmbacher Straße in Form von 4 Mehrfamilienhäusern mit dazugehörigen Parkplätzen, Garagen und einem Spielplatz realisieren.

Die Ausweisung soll nach dem Wunsch der Stadt Bad Berneck als urbanes Gebiet (MU) erfolgen, um den Verhältnissen des Quartiers an der Kulmbacher Straße, bestehend aus Wohnnutzung, Gewerbe und Landwirtschaft, gerecht zu werden. Zeitgleich wird die Stadt Bad Berneck auch den Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

II. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nach § 2 Abs 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hier ist die Anwendung des § 13 a BauGB (Innenentwicklung) anzuwenden. Daher ist kein Ökoausgleich erforderlich und es kann auf einen formalen Umweltbericht verzichtet werden.

1. Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet ist eine still gelegte ehemalige Erwerbsgärtnerei. Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.	gering
Arten und Lebensräume	Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldeliste der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet. Vorkommen an Tierarten wie in Gärten von Ortschaften üblich. Übliche Gartenvogelarten sowie übliche Insekten- und Spinnenarten.	gering
Boden	Das Plangebiet ist eine still gelegte ehemalige Erwerbsgärtnerei mit entsprechender Bodennutzung und Gewächshausbebauung auf Metabasit und Leukokrater Gneis (Bay. Landesamt f. Umwelt: Karte Geotope)	mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden	gering
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	Still gelegte ehemalige Erwerbsgärtnerei.	mittel

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase.
Arten und Lebensräume	Verlust von Lebensraum
Boden	Versiegelung, Bebauung Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Versiegelung
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch Intensivierung der Bebauung

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch gärtnerische Gestaltung des überplanten Gebiets mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern - siehe Grünordnungsplan.
- Minimierung der Geräuschemission aus dem an der Kulmbacher Straße gegenüberliegenden Gewerbebetrieb durch Anordnung der zum dauernden Aufenthalt dienenden Räume auf der der Kulmbacher Straße abgewandten Seite.

4. Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplans samt Planzeichnung und Text.

Stadt Bad Berneck 22.05.2018

Jürgen Zinnert
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser