

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan "Hoffeld Süd"
mit Grünordnungsplan**

Gemeinde Bubenreuth

Stand: 18.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
2	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
3.2	Grundstücksverhältnisse	6
3.3	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation	7
3.4	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	7
3.5	Bestand und Bewertung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	8
4	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung	8
4.4	Flächenaufteilung	10
4.5	Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft; Konfliktanalyse und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	10
4.6	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	12
5.1	Verkehr	12
5.2	Wasserversorgung	12
5.3	Abwasserbeseitigung	12
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	13
5.5	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	13
6	MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE	14
6.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	14
6.2	Auswirkungen der Planung	14
6.3	Einwirkungen auf die Planung	14
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
6.4.2	Minimierungsmaßnahmen	15
6.4.3	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	15
7	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	15
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	15

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

In der Gemeinde Bubenreuth sind nunmehr schon seit Jahren keine freien gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar, was u.a. schon zur Abwanderung von lange hier ansässigen Betrieben geführt hat. Die Gemeinde möchte deshalb das verkehrsgünstig am Ortsrand gelegene Areal zwischen dem alten Ort und der Bahnlinie, das sich von der Neuen Straße aus nach Norden erstreckt für eine gewerbliche Nutzung entwickeln, um Interessenten entsprechende Bauflächen anbieten zu können. Dieses sogenannte „Hoffeld“ ist schon im geltenden Flächennutzungsplan weit überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt – nur für einen sehr kleinen Bereich darin sieht der Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) vor.

Das Hoffeld ist die letzte und einzige noch verfügbare rein gewerbliche Baufläche. Für eine bedingt gewerbliche Nutzung käme auch noch das bisher unbebaute geografische Zentrum von Bubenreuth („Posteläcker“) in Betracht, das als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Fläche ist aber schon von der ihr zugedachten Art der baulichen Nutzung her lediglich „2. Wahl“. Überdies würde sie gewerblichen Güterverkehr und Verkehr zu den Arbeitsplätzen in den Ort hineinziehen, wobei erschwerend hinzukommt, dass sie nur sehr schlecht an leistungsfähige Straßen angebunden werden kann.

Als weiteres Planungserfordernis tritt hinzu, das Gebiet vor einer ungesteuerten Bebauung gemäß § 34 BauGB – auch mit Wohngebäuden – zu schützen, die im ungünstigsten Fall sogar geeignet sein könnte, die straßenmäßige Erschließung des Gebiets zu vereiteln. Ein derartiger nach Auffassung der Bauordnungsbehörde genehmigungsfähiger Bauantrag wurde mit Veränderungssperre zurückgestellt. Aus der unmittelbar im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss verfügte Veränderungssperre resultiert ein auf dem Verfahren liegender Zeitdruck (siehe § 17 BauGB).

Die Aufplanung des Hoffeldes erfolgt bedarfsorientiert sukzessive in voraussichtlich zwei oder drei Schritten, von Süden nach Norden fortschreitend.

Im ersten Schritt soll mit diesem Bebauungsplan „Hoffeld Süd“ dem dringenden Bedarf nach Erweiterungsfläche eines bereits in der Nachbarschaft befindlichen bedeutenden Betriebs abgeholfen werden. Darüber hinaus sollen im Zuge des bis Mitte des Jahres 2017 abgeschlossenen S-Bahn-Ausbaus zusätzliche Parkierungsflächen für die S-Bahn-Nutzer geschaffen werden, deren Erforderlichkeit gutachterlich festgestellt. Außerdem soll mit dem Bebauungsplan das Gewässerentwicklungskonzept für den Entlesbach umgesetzt werden, das dessen Renaturierung im Plangebiet vorsieht.

Als weitere Schritte sollen die Bebauungspläne „Hoffeld Nord I“ und je nach Bedarf nach weiteren Gewerbeflächen gegebenenfalls „Hoffeld Nord II“ aufgestellt werden, mit letzterem könnte die Erschließungsstraße an die Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf angeschlossen und so eine „Entlastungsspanne“ für die ungünstig geführte Scherleshofer Straße geschaffen werden.

Ziel der Gemeinde ist, ein Gewerbegebiet mit den *(allen oder nur wesentlichen?)* nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen anzusiedeln *(Einzelhandelsnutzungen ausschließen oder begrenzen?)*

Dazu wurde am 16.09.2014 vom Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoffeld“ mit einem zu integrierendem Grünordnungsplan beschlossen. Allerdings ging die Gemeinde im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch davon aus, die Gebiete „Hoffeld Süd“ und „Hoffeld Nord I“ einheitlich in einem Verfahren zu entwickeln, was aber wegen der teils mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer einerseits und des bestehenden Zeitdrucks andererseits nicht realisierbar ist.

Die angesprochene Verweigerungshaltung eines Teils der Grundstückseigentümer fußt auf deren Vorstellung und Wunsch, das Gebiet ganz oder zumindest teilweise einer Wohnnutzung (WA oder WA/GE) oder gemischten Nutzung (MI) zuzuführen. Dies ist aber aufgrund der vorgefundenen und (nach dem Ausbau der Bahnstrecke) zu erwartenden Lärmbelastung aus den Verkehrswegen praktisch ausgeschlossen, d.h. ein für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausreichender Lärmschutz kann mit vertretbarem Aufwand an aktiven und passiven Schutzmaßnahmen nicht erreicht werden (siehe Gutachten von Möhler und Partner vom *noch ergänzen*). Der Flächennutzungsplan sieht im übrigen ausreichend Wohnbauflächen in anderen besser geeigneten Bereichen des Ortes vor.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Planung für „Hoffeld Süd“ betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan teils als Gewerbefläche und teils als Mischgebiet dargestellt ist. Eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher ebenfalls erforderlich; sie erfolgt im Parallelverfahren des § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet wird derzeit (vorübergehend) als Baustelleneinrichtung bzw. –zufahrt für die Baumaßnahme der Bahn zum Streckenausbau genutzt.

Die planfestgestellten Ausbaupläne der Bahn und die über deren Planfeststellungsgrenze hinausgreifenden Grunderwerbspläne sind im Bebauungsplan berücksichtigt (s. a. Kap. 4.3).

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

16.09.2014	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
15.03.2016	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
12.04.2016	Billigungsbeschluss
08.12.2004	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
26.04.2016– 25.05.2016	Öffentliche Auslegung
28.06.2016	Beratung der Anregungen im Gemeinderat und Satzungsbeschluss <i>oder Planänderung mit erneutem Billigungsbeschluss</i>
30.06.2016	<i>ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB</i>
08.07. – 21.07.2016	<i>Erneute Öffentliche Auslegung</i>
20.09.2016	<i>Beratung der Anregungen im Gemeinderat und Satzungsbeschluss</i>
bis 30.09.2016	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplan-Verfahrens „Bruckwiesen“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Bubenreuth liegt unmittelbar nördlich von Erlangen im Landkreis Erlangen-Höchstadt und profitiert von seiner Nähe zum Oberzentrum Erlangen. Der Ort ist über die am Westrand der Ortschaft verlaufende Staatsstraße 2244 bzw. die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg an den überregionalen Verkehr angebunden. Die nächste Anschlussstelle an die Autobahn A 73 liegt ca. einen Kilometer entfernt (AS Möhrendorf), die Entfernung zum Oberzentrum Erlangen beträgt etwa drei Kilometer.

Die Gemeinde liegt im Tal der Regnitz. Die Siedlung erstreckt sich am östlichen Talhang hinauf in Richtung Rathsberg und Atzelsberg.

3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Fl.-Nrn. 340 und 343,

im Osten: durch die vorhandene Bebauung westlich der Scherleshofer Straße (Fl.-Nrn. 342, 342/2, 42/11, 42/8, 42/7, 42/3 und 40/18),

im Süden: durch die Neue Straße/Kreisstraße ERH 24 (Fl.-Nr. 40/2),

im Westen: durch die Bahntrasse Nürnberg-Bamberg (Fl.-Nr. 55),

und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bubenreuth:

Fl.-Nrn. 40, 40/19 und 42/4 (vollständig),

Fl.-Nrn. . 43, 42, 42/10, 45, 40/17 (jeweils nahezu vollständig) und

Fl.-Nrn. 42/11 und 40/2 (kleinere Teilflächen)

mit einer Gesamtfläche von ca. **XX** ha.

3.2 Grundstücksverhältnisse

Die geplante gewerbliche Baufläche befindet sich und bleibt in Privateigentum, die übrigen Flächen sind bzw. werden öffentlich.

3.3 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Naturraumkomplexes 3 „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ innerhalb des Naturraums 113 „Mittelfränkisches Becken“, knapp an der Grenze zu Naturraum 112 „Vorland der nördlichen Frankenalb, im Bereich der Untereinheit „Nürnberger Becken“.

Bubenreuth liegt im Talgrund der Regnitz im Übergangsbereich zwischen Talgrund und Regnitzterrassen. Bei den Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist daher von quartären Talfüllungen der Regnitz sowie von Terrassesanden und Schottern auszugehen.

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt vollständig frei von Bebauung. Es überwiegt intensive ackerbauliche Nutzung. Teilflächen werden derzeit für eine Baustelleneinrichtung und Zufahrt zur Bahnbaustelle genutzt. Es wird von einer Bahnstromleitung (15 kV, mehrere Leiterseile) der Deutschen Bahn AG überspannt und von dem wegen der Bahnbaustelle temporär verrohrten Entlesbach gequert.

Weitere Beschreibung des Ist-Zustandes, falls schon bekannt? Bewuchs (Röhricht?), geschützte Pflanzen oder Tiere, Besonderheiten, Bodenbeschaffenheit, hoch anstehendes Grundwasser, Staufeuchte vor Bahn?

3.4 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Nachfolgende Sachverhaltsdarstellung noch nicht vollständig gesichert:

Kartierte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.

Bodendenkmäler sind im Baugebiet nicht bekannt bzw. kartiert. Sollten dennoch im Rahmen von Grabungsarbeiten Bodenfunde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG) und die Fundstücke und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP, Stand 1987) für den Landkreis Erlangen-Höchstadt und den damit in Verbindung stehenden Kartierungen liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großflächigen Einzugsbereiches von besetzten Weißstorchhorstplätzen und innerhalb von Flächen zur Förderung aktueller Weißstorchvorkommen. Dies deckt sich mit der Vermutung, Annahme bzw. Beobachtung von oberflächennah anstehendem Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches.

3.5 Bestand und Bewertung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

(noch auszuführen)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Lage am Ortsrand die bereits vorhandenen optischen Beeinträchtigungen (Bahnlinie mit Lärmschutzwänden, Autobahn, Staatsstraße, Bahnstromleitung) weiter erhöht. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst liegen jedoch keine besonderen Wertigkeiten vor. Die **(Eingriffe in die Natur)** werden formal durch Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. Die Beseitigung eines potenziellen Nahrungshabitats für Weißstörche kann in ihrer Erheblichkeit nicht beziffert werden.

4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Gebiet entsprechende Verkehrslärmbelastungen aufweist, die vor allem zur Nachtzeit nicht – oder nur unter unverhältnismäßig hohen Aufwendungen – mit dem Ruhebedürfnis, welches eine Wohnnutzung impliziert, vereinbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse wird auf II beschränkt. Diese Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen und landschaftsoptischen Gründen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung

Es ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Bahnlinie Nürnberg-Bamberg
- 15-kV-Freileitung
Für die das Gebiet querende 15-kV-Freileitung gilt ein Schutzzonenbereich von 10,0 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzzonenbereichs ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenden Abstände gemäß DIN VDE 0210/12.85 sind zu beachten (s. Merkblatt Auszug aus der VDE0210, Anlage 5). Entsprechende Hinweise finden sich im Textteil zum Bebauungsplan.
- Geländenniveau
Das Baugebiet weist ein in Richtung Eisenbahn leicht abfallendes Gelände auf. *Höhenunterschiede zum Niveau der Erschließungsstraße?*
- Entlesbach-Renaturierung

Zur Ermöglichung vielfältiger Bauformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ zulässig.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist, z. B. durch Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnliches.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind mögliche Keller wasserdicht auszuführen.

4.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst ca. XX ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	0,00 ha	0,0 %
Nettobauland	0,00ha	0,0 %
Innere Erschließung	0,00 ha	8,7 %
Grünflächen	0,00 ha	0,0 %
Bruttobauland	0,00 ha	0,0%
Äußere Erschließung	0,00 ha	0,0 %
Gesamtfläche	X,XX ha	100,0 %

(externe Ausgleichsfläche erforderlich oder sinnvoll?) (s. Kap. 6.4.3).

4.5 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft; Konfliktanalyse und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche zählt auch die Bebauung bisher baufreier Grundstücke.

Eine Übersicht der mit der Bebauungsplanung verbundenen Konflikte gibt nachfolgende Tabelle Nr. 2.

Die Neuversiegelung von Flächen stellt den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Nachfolgende Tabelle Nr. 3 (siehe nächste Seite) untersucht, ob gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine vereinfachte Vorgehensweise möglich ist. Dies ist dann der Fall, wenn alle in Tab. 3 aufgeführten Punkte mit „ja“ beantwortet werden können. Dies würde bedeuten, dass die Planung so gestaltet ist, dass kein weiterer Ausgleich zu erwarten ist.

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre funktionale Zuordnung nach § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Die Neuversiegelung von Flächen stellt den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Auswirkungen sind ebenfalls auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Schwere des Eingriffs wird gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der hohen Grundflächenzahl wird den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen eine hohe Eingriffsschwere (Typ A: Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergeben sich Zonen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität (siehe Anlage 3).

Diesen Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich unterschiedliche Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bestimmen. Die nachfolgende Tabelle 4 macht die Zuordnung nachvollziehbar.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

(voraussichtlich nicht erforderlich)

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt mit einer mit der Tiefbauabteilung des Landkreises bereits abgestimmten direkten Anbindung an die Kreisstraße ERH 24 (Neue Straße) mittels eines Kreisverkehrs. Von der Zufahrt vom Kreisverkehr wird das Baugebiet mit der der S-Bahn-Station zugeordneten Parkierungsanlage für Personenkraftwagen, Kraft- und Fahrräder auf kürzestem Wege erschlossen. Die Erschließungsstraße kann nach Norden weitergeführt werden, wenn die dort anschließenden Gebiete „Hoffeld Nord I“ und „Hoffeld Nord II“ entwickelt werden sollen. Das Gebiet „Hoffeld Nord I“ würde überdies an die Scherleshofer Straße und das Gebiet „Hoffeld Nord II“ an die Gemeindeverbindungsstraße nach Igelsdorf angebunden.

In das Plangebiet einbezogen wird der bisher private Weg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/4, der als künftig öffentlicher Weg eine kurze fußläufige Verbindung zur Scherleshofer Straße vermittelt, die den S-Bahn-Nutzern aus der Vogelsiedlung den Umweg über die Kreuzung Neue Straße/Hauptstraße mit der Scherleshofer Straße/Hans-Paulus-Straße erspart.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Bubenreuth erfolgt über eigene Brunnen. Ein Anschluss ist von der Neuen Straße her möglich. Der Wasserdruck ist ausreichend, auch für den erhöhten Löschwasserbedarf des Gewerbegebiets.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Regenwässer werden in den Entlesbach eingeleitet, dessen Verrohrung in der Scherleshofer Straße aufgenommen und in den nördlichen Bereich des Plangebiets geführt wird. Dort tritt der Bach künftig an die Oberfläche und durchfließt einen noch zu schaffenden Retentionsbereich. Die Retention ist wegen der nur begrenzt leistungsfähigen Querungen (Rohrdurchlässe) der westlich gelegenen Verkehrswege (Bahn, Straße, Autobahn) erforderlich.

Für die Verlegung des Baches und die Einleitung der Oberflächenwässer ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Die Entsorgung der Schmutzwässer von Bubenreuth erfolgt in der Kläranlage der Stadt Erlangen. Eine ausreichend dimensionierte Sammelleitung verläuft in der Neuen Straße, an die das Baugebiet (auch wenn es um die Plangebiete Hoffeld Nord I und II erweitert werden sollte) auf kurzem Wege aus dem angeschlossenen

werden könnte. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist damit sichergestellt.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Energieversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG bzw. ihr zuständiges Regionalkundencenter. Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG (Breitbandversorgung?) oder ein anderes privates Unternehmen.

Die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt aus Gründen des Ortsbildes, alle Versorgungsleitungen im Plangebiet gemäß dem Stand der Technik unterirdisch zu verlegen.

5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Für die Erstellung der Erschließungsanlagen wird derzeit von folgenden überschlägigen Baukosten ausgegangen (Angaben in Euro netto):

Straßenbau

Abwasser:

aus: Schmutzwasser

Regenwasser

Summe Abwasser

Wasserversorgung

Freianlagen

Summe:

Daraus ergeben sich folgende Brutto-Kosten:

Baukosten

Nebenkosten 10 %

Zwischensumme

Mehrwertsteuer 19 %

Zwischensumme

Zur Aufrundung

Gesamt brutto

Detailliertere Angaben können erst im Zuge der Erschließungsplanung gemacht werden.

6 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE

6.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (siehe Kap. 5.3).

Anfallender Restmüll wird vom Landkreis Erlangen-Höchststadt als entsorgungspflichtiger Körperschaft beseitigt. Dessen Gebiet und damit auch Bubenreuth nehmen am Dualen System Deutschland teil. Eine entsprechende Trennung des Mülls ist daher erforderlich, wofür der jeweilige Verursacher verantwortlich ist.

6.2 Auswirkungen der Planung

Die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße erfordert einen Umbau der bisherigen Trasse in Form eines Kreisels im entsprechenden Bereich (s. Kap. 5).

Immissionsschutz

6.3 Einwirkungen auf die Planung

Bezüglich des auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärms von der Autobahn A 73, der Staatsstraße St 2244, der Kreisstraße ERH 24 und der Bahnstrecke Bamberg-Nürnberg ist bereits ein Gutachten erstellt worden. Dieses Gutachten findet sich in der Anlage. Weitere Details können dort entnommen werden.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass die Belastungen vor allem durch die Bahnlinie und Autobahn hervorgerufen werden, die anderen Emittenten können dagegen als vernachlässigbar angesehen werden.

(wird noch weiter ausgeführt)

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plan sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe realisiert.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde weitgehend, jedoch nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden entsprechend berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus.

6.4.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Bubenreuth in einem von Infrastruktureinrichtungen bereits stark überprägten und folglich erheblich vorbelasteten Landschaftsraum sowie die sensible Lage in der Nähe des alten Ortskerns erfordern aus grünplanerischer Sicht eine maßvolle Überbauung und starke Durchgrünung. Hierzu und zur Sicherung einer hohen Lebensqualität werden grünordnerische Maßnahmen zur Freiflächengestaltung vorgesehen.

Anfallender Oberboden ist auch im Bereich von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Pflanzlisten standortgerechter heimischer Pflanzen sind festgesetzt (s. IV textliche Festsetzungen, Punkt A 6).

6.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes

(Umfang ist noch zu ermitteln)

7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Zunächst ist der Bau der Wasserver- und der Abwasserentsorgungsanlagen erforderlich. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit ihm werden auch alle anderen Versorgungseinrichtungen erstellt.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Straßenbauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Vermessungsamt Erlangen
6. Regionaler Planungsverband Region Nürnberg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg
8. Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Nürnberg
9. Deutsche Bahn Netz AG, Nürnberg
10. Autobahndirektion Nordbayern, Nürnberg
11. Industrie- und Handelskammer, Nürnberg
12. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth
14. Direktion für Ländliche Entwicklung, Ansbach ?
15. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
16. Deutsche Post AG, Postdienst, Nürnberg
17. E.ON Gas GmbH, Bayreuth ?
18. E.ON Netz GmbH, Bayreuth
19. E.ON Bayern AG, Bamberg
20. Deutsche Telekom AG, Nürnberg
21. E-Plus Mobilfunk GmbH, München

Nachbargemeinden:

22. Gemeinde Marloffstein
23. Gemeinde Möhrendorf
24. Stadt Baiersdorf
25. Stadt Erlangen
26. Gemeinde Langensendelbach

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bubenreuth/Bamberg, den
Ra/Ku

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0

Anlagen

Anlage 1	Bestandsplan Grünordnung
Anlage 2	Bewertung Grünordnung
Anlage 3	Bewertung Eingriffserheblichkeit
Anlage 4	Schemaschnitt A 73 – Lärmschutzwall - Gewerbegebiet
Anlage 5	Merkblatt Auszug VDE 0210 (20kV-Freileitung)
Anlage 6	Niveau-Unterschiede des Geländes
Anlage 7	Lageplan Immissionsort
Anlage 8	Lärmtechnisches Gutachten der Planungsgruppe Strunz vom Januar 2004