

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan- und Grünordnungsplan
5/28 "Bruckwiesen II"**

**Gemeinde Bubenreuth
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

vom 20.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Voraussetzungen und Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
2	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	4
3	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	5
3.2	Flächenaufteilung	6
3.3	Grundstücksverhältnisse	6
3.4	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation	6
3.5	Baugrund	6
4	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung	10
5	VORGESEHENE ERSCHLISSUNG	12
6	UMWELTBERICHT	13
7	MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE	14
7.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	14
7.2	Auswirkungen der Planung	14
7.3	Einwirkungen auf die Planung	17
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	18
7.4.2	Minimierungsmaßnahmen	18
7.4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	19
8	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLISSUNG	19
9	BETEILIGTE FACHSTELLEN	19
	Anlage	
	Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Voraussetzungen und Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Bubenreuth wünscht sich eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Bruckwiesen“ nach Nordosten hin. Auf dem Planungsgebiet sollen eine Boulderhalle der Firma Blockhelden und ein öffentliches Parkhaus entstehen. Ein Gutachten des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) fordert zusätzliche Stellplätze, da der Pendlerverkehr, auch im Hinblick auf die Nähe zum Oberzentrum Erlangen, immer mehr zunimmt. Damit trägt die Gemeinde auch ihrer Verantwortung zum Klimaschutz Rechnung, indem sie das ansteigende Verkehrsaufkommen auf die Schiene verlegt und damit langfristig das Klima schont.

Die Boulderhalle trägt zur touristischen sowie freizeitsportlichen Entwicklung der Gemeinde bei und macht diese gerade für die jüngere Generation attraktiv. Mit dem Gewerbegebiet „Bruckwiesen“ in direkter Nachbarschaft ist der Planbereich „Bruckwiesen II“ die logische Erweiterung und fügt sich nahtlos in die Umgebung ein. Wegen des schwierigen Standortes, gelegen zwischen Autobahn und Bahntrasse, wäre eine andere Nutzung der Fläche kaum durchführbar, und sie wird somit optimal genutzt.

Der Planungsbereich befindet sich westlich der bestehenden Bahntrasse Nürnberg-Bamberg und östlich der vorbeilaufenden Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg).

Im Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Planung betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche mit der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 1: Auszug aus FNP/LSP mit Geltungsbereich BBP

1.3 Verfahrensschritte

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

07.05.2019	Aufstellungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden/sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
	Auswertung mit Billigungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Auswertung mit Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplan-Verfahrens „Bruckwiesen II“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

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.

Zusätzlich zum eigentlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist dem Bebauungsplan eine Teilfläche der Flur-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, von 0,6657 ha als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Da das Grundstück in seiner Gesamtfläche von 0,7261 ha als Ausgleichsfläche aufgeplant wird, kann der Überschuss von 0,0604 ha als Ausgleich für weitere Maßnahmen herangezogen werden (siehe hierzu den Umweltbericht, den Planteil sowie die textlichen Festsetzungen).

3.2 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,1948 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbliche Baufläche	0,4593 ha	38,44 %
Nettobauland	0,4593 ha	38,44 %
innere Erschließung (mit Parkhaus)	0,2729 ha	22,84 %
äußere Erschließung	0,2450 ha	20,51 %
Ver- und Entsorgungsfläche	0,0596 ha	4,99 %
Bruttogewerbebauland	1,0368 ha	86,78 %
Grünfläche öffentlich	0,0137 ha	1,14 %
Grünfläche privat	0,1443 ha	12,08 %
Gesamtfläche	1,1948 ha	100 %

Dem Bebauungsplan zugeordnet ist eine externe Ausgleichsfläche mit 0,6657 ha.

3.3 Grundstücksverhältnisse

Die geplante gewerbliche Baufläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

3.4 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (11, D59).

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 Terrassensanden und Schottern auszugehen.

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vollständig frei von Bebauung. Eine alte Scheune und ein Nebengebäude sollen demnächst abgerissen werden, um dem geplanten Gewerbegebiet Platz zu machen. Eine alte und derzeit noch bewohnte Gaststätte soll als Gebäude vorerst erhalten werden. Ansonsten überwiegt extensive landwirtschaftliche Nutzung.

3.5 Baugrund

Ein Bodengutachten existiert nicht. Eine entsprechende Erstellung wird empfohlen.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich das Baugebiet größtenteils innerhalb der Haupteinheit des Flussschotters mit wechselnd sandig-steinigem Kies.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am Landratsamt sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich laut Bayern-Atlas (Karte der Bodendenkmäler) und dem Bayerischen Denkmalatlas ein Bodendenkmal in Form einer Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6332-0174). Der Gemeinde wurde zwischenzeitlich eine denkmalrechtlich Grabungserlaubnis erteilt, um eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen. Dazu muss der Oberboden abgeschoben werden, was aus Gründen des Naturschutzes noch im Februar 2020 erfolgen wird.

4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen, zum Teil mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
- Ver- und Entsorgungsfläche

Gewerbegebiet:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Da mit einem hohen Anteil von Kindern, die mit ihren Eltern die Boulderhalle besuchen, zu rechnen ist, werden aus Jugendschutzgründen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Baugebiet die allgemein zulässige Errichtung von Tankstellen, gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, ausgeschlossen. Solche Anlagen können den Außenbetrieb der Boulderhalle durch Geruch und Lärm stören. Darüber hinaus sind die wegen diverser Restriktionen nur relativ kurzen und schmalen Abbiegespuren nicht geeignet, den von einer Tankstelle generierten erhöhten Verkehr - auch Schwerverkehr - aufzunehmen.

Zudem befürchtet die Gemeinde eine Überversorgung der Region, da 250 Meter südlich schon eine Tankstelle besteht.

Gegebenenfalls anstehende Sonderveranstaltungen, die der Betreiber der Boulderhalle plant, muss er vorher durch die zuständigen Behörden im Einzelfall genehmigen lassen.

Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Ziele werden Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche, sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Park & Ride-Anlagen, jeweils mit Zuwegungsflächen festgesetzt.

Grünflächen:

Im Norden des Plangebietes erfolgt gemäß Festsetzung die Neuanpflanzung von Sträuchern entlang des Entlesgrabens. Auf den Planunterlagen gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten, dasselbe gilt für entsprechend gekennzeichnete Sträucher im Südosten.

Wegen der anzunehmenden Nähe von Kindern zur Boulderhalle ist eine Anpflanzung giftiger Pflanzen im Geltungsbereich unter allen Umständen zu vermeiden.

Die im Süden des Plangebietes stehenden und zu erhaltenden Einzelbäume sind genau wie die im Norden befindlichen Sträucher (Neupflanzungen und Altbestand) vor jeglicher Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen. Geeignete Maßnahmen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die auf der privaten Grünfläche im Südosten vorhandenen Gehölze sind zur Erhaltung festgesetzt. Dies dient der Durchgrünung und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Das vorhandene Gebäude (ehemalige Gaststätte Bahnhofstraße 4) genießt Bestandsschutz, ein neues Baurecht wird aufgrund der Lage in der Bauverbotszone der St 2244 nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Entwässerung ist entlang der Westseite des Parkhauses eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die einen Graben zur Oberflächenentwässerung aufnehmen soll.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der landschaftsplanerischen Gestaltung und Einfügung des Plangebietes in die Umgebung. Darüber hinaus werden dadurch neue Lebensräume für gehölzbrütende Vögel bereitgestellt. Geeignete Maßnahmen zu Sorten, Anpflanzungen und Pflege sind dem Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die erforderlichen Rodungsarbeiten und der Abtrag des Oberbodens erfolgen im Zuge der archäologischen Untersuchung, die im Februar 2020 und damit außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird.

Im Planungsgebiet konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Sollten Individuen aufgefunden werden, oder dahingehende Hinweise entdeckt werden (z. B. Kot- oder Urinspuren), ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Das Entfernen des neben der ehemaligen Gaststätte kartierten Holzstapels und des Biotopbaumes ist gemäß Umweltbericht auszuführen.

Um die Tötung von Insekten durch die Anlockungseffekte konventioneller Leuchtmittel zu vermeiden, sind für die Beleuchtung der Außen- und Straßenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Ver-/Entsorgungsanlagen

Im Nord-Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die der Abwasserbeseitigung sowie der Regenrückhaltefunktion dient.

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Immissionsschutz:

Aus Lärmschutzgründen werden gemäß dem Schallschutzgutachten des Büros Möhler&Partner, Bamberg, eine Vielzahl von Maßnahmen vorgeschlagen und festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen), die gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen sicherstellen. Dies dient somit dem Schutz des Menschen. Auch der Ausschluss von Personalwohnungen dient dem Schutz des Menschen, da aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms im Gebiet keine gesunden Wohnverhältnisse für den Menschen gewährleistet werden können.

Im Plangebiet sind ein Luftwärmetauscher und Erdsonden, die in oberflächennahen Bodenschichten verbaut werden, geplant. Diese sind durch technische, konstruktive und bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass die davon ausgehenden Geräusche auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Weitergehende Regelungen und Festsetzungen sind dem ausstehenden Lärmgutachten zu entnehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Da Boden ein wertvolles Gut ist, gewährleisten diese GRZ eine optimale Ausnutzung des Planungsgebietes.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß dem Planeinschrieb werden als Höchstgrenzen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Baukörper möglichst wenig Platz beanspruchen und somit Grund und Boden schonen, sich aber gleichwohl in die Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einpassen können.

Das Parkhaus wird sowohl als Nachweis für den Stellplatzbedarf der Gewerbefläche als auch als Park & Ride-Anlage der Kommune errichtet. Aufgrund der vorgegebenen Zahl an erforderlichen Stellplätzen gemäß Gutachten des VGN sind fünf Geschosse erforderlich, die auch ausreichende Reserven bereitstellen und somit die zulässige bauliche Höhe definieren. Dies dient der Sicherstellung von Stellplätzen im öffentlichen Personenverkehr an einem Verknüpfungspunkt von individuellem und öffentlichem Nahverkehr in der Metropolregion Nürnberg. Durch die direkte Nähe der P & R-Anlage zur S-Bahn-Haltestelle Bubenreuth innerhalb der Tarifgrenze Erlangen wird ein attraktiver Anreiz für Pendler und Kunden zum Umstieg vom Auto auf die Bahn geschaffen. Dies dient u. a. auch der Erreichung der Ziele des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung.

Das Anwesen Bahnhofstraße 4 bleibt vorerst im Bestand erhalten, Planungsziele werden nicht formuliert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung

Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um Gebäude mit Kantenlängen größer 50 m zu ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass das Gebäude in Gänge – beide Teilhallenbereiche verbindet eine gemeinsame Gebäudekante – zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und eine Baulinie gekennzeichnet. Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen sind so vorgesehen, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann und das Gebiet optimal genutzt werden kann.

Die Festsetzung einer Baulinie nach Westen hin zum im Gebiet Bruckwiesen I vorhandenen Bestand war erforderlich, um die sonst einzuhaltenden Abstandsflächen unterschreiten zu können; auch diese Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Verkürzung der Abstandsfläche führt nicht zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzung.

Bauliche Gestaltung

Die maximalen Gebäudehöhen sind mit 287,00 mNN für die Boulderhalle und mit 286,00 mNN für das Parkhaus festgesetzt. Beim Parkhaus sind an der Nordseite zwei Parketagen aus dem Baukörper vorgezogen, für die eine maximale Gebäudehöhe von 275,00 mNN festgesetzt ist. Dies dient zum einer der Erhöhung der Stellplatzzahl und zum anderen der Auflockerung des architektonischen Gesamteindrucks.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Baumasse architektonisch und städtebaulich verträglich eingeordnet werden kann.

Das Parkhaus dient folgenden Zwecken:

- Park & Ride-Anlage (Parkhaus) für Verknüpfungspunkt Individualverkehr - ÖPNV
- Stellplatznachweis Kunden Gewerbefläche in P&R-Anlage (EG + 1. OG)
- Stellplatznachweis Bedienstete Gewerbefläche im künftigen Gewerbegebiet Hoffeld

Die Ostseite des Parkhauses ist komplett geschlossen und absorbierend auszuführen, um eine Verschlechterung der Lärmsituation durch Reflektionen durch Verkehrslärm für die Anwohner in der Umgebung zu verhindern.

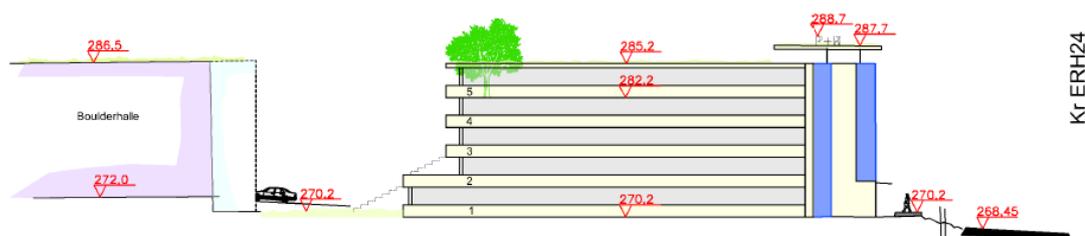


Abbildung 3: Ansicht des Parkhauses und der Boulderhalle

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- **Bahnlinie Nürnberg-Bamberg**
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die über das von der DB AG errichtete Maß hinausgehen. Die dafür formulierten Vorgaben können im Textteil dem Punkt Immissionsschutz unter Art der Baulichen Nutzung sowie dem Gutachten des Büros Möhler & Partner entnommen werden. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die bauliche Gestaltung, u. a. auf die Ausbildung der Fassaden. Fassadenelemente sind entsprechend so zu gestalten, dass ihre Funktion voll gewährleistet werden kann, aber eine Störung der Umgebung vermieden wird. Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.
- **vorhandenes Geländeniveau**
Das Baugebiet weist ein in Richtung Entlesgraben leicht abfallendes Gelände auf. Am bestehenden, fast ebenen Niveau wird grundsätzlich nichts verändert. Eventuelle Höhenunterschiede zum Niveau der geplanten Erschließungsstraße sind auszugleichen.
- **Entlesgraben**
Der am nördlichen Rand des Baugebietes entlanglaufende Entlesgraben bleibt in seiner Lage und Funktion unverändert und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Zwischen ihm und dem geplanten Gebäude erfolgt eine Heckenpflanzung zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Gestaltung des Übergangs in die freie Feldflur.

Dachgestaltung

Zur Ermöglichung vielfältiger Bauformen sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 30° zulässig. Die Festsetzung, wonach die Dächer der Nutzung der solaren Strahlungsenergie zuzuführen sind, gründet sich auf den gemeindlichen Energienutzungsplan, der kommunale energiepolitische Ziele vorgibt, die mit lokalen Maßnahmen erreicht werden sollen.

Befestigung der Oberflächen

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.

Stellplätze

Um den Bedarf an Stellplätzen für die Boulderhalle decken zu können, werden die Parkplätze im EG und teils im ersten OG der Stellplatzanlage (P&R-Anlage) vorgesehen.

Um der Nachfrage nach Stellplätzen für die S-Bahn-Nutzer nachkommen zu können, werden zudem auf dem 1. OG und den weiteren Obergeschossen öffentliche Stellplätze sowie drei barrierefreie öffentliche Stellplätze im EG bereitgestellt.

Um Grünflächen und Pflanzstreifen vor Befahrung oder Parken zu schützen, ist ein Hochbord (10 cm) anzubringen.

Einfriedungen

Um eine Durchlässigkeit der Einfriedungen für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu ermöglichen, sind Zaunsockel (aus Mauern usw.) nicht zulässig.

Zaunanlagen haben aus demselben Grund einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

Beleuchtung

Um Insekten zu schonen, ist bei der Beleuchtung der Verkehrsanlagen auf energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zurückzugreifen.

Es ist darauf zu achten, Beleuchtungsanlagen so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet werden. Dies dient der Verkehrssicherung.

Um auch die Sicherung des querenden Bahnverkehrs zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leuchtwerbung oder Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Schienen nicht den Triebfahrzeugführer blenden können und es nicht zu einer Fehlinterpretation von Signalbildern kommen darf.

Werbung

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken oder anderweitig stören könnten, unzulässig. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Unzulässig sind weiter werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStrWG, wenn diese innerhalb der Anbauverbotszone (Bauverbotszone) liegen.

Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Diese Maßnahme dient der Sicherung des Verkehrs und dessen Leichtigkeit.

Eingrünung von Abfallsammelstellen

Um die landschaftliche Optik der Umgebung nicht zu stören, sind Abfallsammelstellen im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen blickdicht abzuschirmen. Zulässig sind Wandkonstruktionen und/oder Abpflanzungen.

Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzen-Artenliste zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen).

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2244. Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straße ist vom Straßenbaulastträger die Errichtung einer Linksabbiegespur gefordert worden. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Bestandserhaltung Bahnhofstraße 3) ist eine Aufweitung ausschließlich Richtung Westen vorgesehen. Der östliche Straßenrand im Bestand wird gesichert. Die Aufweitung bedingt die Verlegung aller Flächennutzungen westlich der Staatsstraße.

Entlang klassifizierter Straßen gilt außerhalb geschlossener Ortschaften eine Bauverbots- und Baubeschränkungszone (BVZ bzw. BBZ). Im aufliegenden Fall der Staatsstraße 2244 betragen diese Schutzabstände 20,0 m bzw. 40,0 m, gemessen vom jeweiligen Fahrbahnrand. Im Plan ist die betreffende BVZ und BBZ eingetragen. Die geplante Aufweitung der Staatsstraße ist dabei berücksichtigt.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenreserven im Gewerbegebiet wird eine Bebauung der Baubeschränkungszone in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgesetzt. Die BVZ bleibt hochbautechnisch unberührt, lediglich das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 4 liegt historisch begründet innerhalb dieser Zone.

Des Weiteren verläuft entlang des Westrandes der Staatsstraße ein Geh- und Fahrradweg von Baiersdorf kommend nach Bubenreuth/Erlangen. Im Zuge der Verkehrsanbindung des Baugebietes an die Staatsstraße wird dieser Weg unterbrochen und daher zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich eine Querungshilfe vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Bubenreuth erfolgt über eigene Brunnen. Ein Anschluss erfolgt mittels Anschluss an das bestehende Netz im Bereich südlich des Plangebietes. Details werden im Zuge des weiteren Verfahrens geklärt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung findet im Trennsystem statt, d. h. Schmutz- und Regenwässer werden separat über getrennte Anlagen abgeführt.

Schmutzwässer werden über den Bestand der kommunalen Abwasseranlage südlich des Plangebietes abgeleitet. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird mittels Graben nach Norden Richtung Vorflut geleitet. Vor Einleitung sind die Regenwässer jedoch auf dem Grundstück zu sammeln und zu puffern.

Damit wird zum einen eine Reinigung und zum anderen eine Rückhaltung und zeitliche Verzögerung der Einleitung sichergestellt. Diese Maßnahmen dienen somit dem aktiven Überschwemmungsschutz. Durch die offene Rückhaltung werden darüber hinaus eine sukzessive Verdunstung ermöglicht und kleinklimatische Verbesserungen sowie biologisch entwickelbare Räume geschaffen.

Da die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden darf, dürfen Wasser und Abwasser nicht dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Sollte es erforderlich sein, sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzusetzen.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

7 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE

7.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (siehe Kap. 5).

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

7.2 Auswirkungen der Planung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Staatsstraße 2244. Die Planstraße befindet sich im Planungsgebiet.

Immissionsschutz

Das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG, Bamberg, erarbeitet derzeit eine schalltechnische Untersuchung zu den Ein- und Auswirkungen des Planvorhabens. Die Ergebnisse dieses Gutachtens müssen noch abgewartet und zukünftig in die Planung mit aufgenommen werden. Im nachfolgenden soll jedoch der aktuelle Erkenntnisstand bezüglich der Geräuschauswirkungen des Planvorhabens dargestellt werden.

Verkehrsgeräusche

Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Beurteilung des Neubaus von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der §§ 41 – 43 BImSchG nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es in der bestehenden Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln, die unterhalb der jeweils heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen. Demnach entsteht durch den Neubau von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kein Anspruch auf Schallschutz.

Erheblicher baulicher Eingriff durch die Errichtung einer Linksabbiegerspur

Die Beurteilung des erheblichen baulichen Eingriffs an der bestehenden Staatsstraße 2244 erfolgt auf Grundlage der §§ 41 – 43 BImSchG nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Im Zusammenhang mit dem Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets wird die bestehende Staatsstraße 2244 durch eine Linksabbiegerspur erweitert. Entsprechend den Angaben der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) stellt dies einen erheblichen baulichen Eingriff dar, der auf eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zu prüfen ist.

Durch die Staatsstraße ergeben sich bereits im Zustand vor der Errichtung des Linksabbiegerstreifens (Nullfall) Beurteilungspegel von mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht am ungünstigsten Immissionsort (Am Bahnhof 3). Durch die Errichtung des Linksabbiegerstreifens (Planfall) rückt die Straßengradiente von der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ab, weshalb sich aus dem erheblichen baulichen Eingriff keine weitergehenden Erhöhungen ab Beurteilungspegeln von 70/60 dB(A) Tag/Nacht ergeben. Der erhebliche bauliche Eingriff in die Staatsstraße führt demzufolge ebenfalls zu keiner Anspruchsberechtigung auf Schallschutz.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Relevante Verkehrsgeräusche auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft gehen bereits sowohl vom Schienenverkehr der Bahnlinien 5900 Nürnberg-Bamberg bzw. 5919 Eltersdorf-Leipzig als auch vom Straßenverkehr der Autobahn BAB 73, der Staatsstraße 2244, der Kreisstraße ERH 24 sowie dem Parkverkehr auf der P+R-Anlage im Umfeld des Haltepunkts Bubenreuth aus.

Das Planvorhaben führt dabei durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr, den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen (Parkpalette und Erschließungsstraße) innerhalb des Plangebiets sowie den erheblichen baulichen Eingriff in die Staatsstraße 2244 (Errichtung einer Linksabbiegerspur) zu einer Änderung der Gesamtbelastung in der Nachbarschaft.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält dabei keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge des Hinzutretens von Geräuschauswirkungen durch einen Bebauungsplan. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Die Gesamtbelastung an der nächstgelegenen schutzwürdigen bestehenden Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets beträgt vor der Umsetzung des Vorhabens (Nullfall) bereits mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Infolge des zusätzlichen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des Plangebiets (Planfall) kommt es am nächstgelegenen Immissionsort (Am Bahnhof 3) zu weitergehenden Pegelerhöhungen ab 70/60 dB(A) Tag/Nacht.

Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV ergibt sich somit rechnerisch eine Anspruchsberechtigung auf Schallschutz bzw. Entschädigung für das Anwesen „Am Bahnhof 3“.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Aufgrund der Erhöhung der Gesamtbelastung ab Beurteilungspegeln von mind. 70/60 dB(A) Tag/Nacht an den Fassadenseiten des Anwesens „Am Bahnhof 3“ sind zumindest weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren abzuwägen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzanlage erscheinen dabei sowohl aufgrund eigentumsrechtlicher Belange als auch aufgrund der Verhältnismäßigkeit der dadurch entstehenden Kosten von mehr als 100.000,- € als problematisch darstellbar. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Geschwindigkeitsreduzierung bzw. des Einbaus eines lärmindernden Fahrbahnbelags obliegen dem zuständigen Straßenbaulastträger und wären ggf. weitergehend zu klären.

Als Entschädigung wären demzufolge für das Anwesen „Am Bahnhof 3“ zweckgebundene passive Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für den Innenwohnbereich auf der Grundlage der 24. BImSchV bzw. monetäre Entschädigungen für den Außenwohnbereich in Erwägung zu ziehen. Etwaige Entschädigungsansprüche sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Anlagengeräusche

Anlagen außerhalb des Plangebiets (Vorbelastung)

Relevante Anlagengeräusche auf die bestehende Nachbarschaft ergeben sich bereits durch die vorhandenen Betriebe (z. B. Bayerische Asphaltmischwerke, Betriebe im Umgriff des Bebauungsplans „Bruckwiesen I“). Demzufolge ist bereits von einer relevanten Vorbelastung auszugehen, sodass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Nachbarschaft bereits nahezu ausgeschöpft sind.

Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebietes sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets führen können (Zusatzbelastung) vorhanden.

Relevante Geräuschauswirkungen sind durch den Betrieb der Boulderhalle zu erwarten. Diese gehen vorrangig vom Parkverkehr der Mitarbeiter und der Nutzer der Boulderhalle sowie gelegentlichem Lieferverkehr aus. Etwaige relevante Geräuschabstrahlung über die Außenflächen der geplanten Boulderhalle sowie durch technische Anlagen innerhalb des Plangebiets verursachen keine relevanten Geräusche bzw. könnten ausreichend durch Maßnahmen technischer und konstruktiver Art reduziert werden. Laut Angaben des Bauvorhabenträgers hat der geplante Luftansaugturm des Luft-Erdwärmetauschers im Süden keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die Umgebung.

Durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet lassen sich demzufolge Beurteilungspegel erwarten, die die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 15 dB(A) tags und um mehr als 10 dB(A) nachts unterschreiten. Durch die Umsetzung des Planvorhabens lässt sich demnach keine relevante Zusatzbelastung an der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft erwarten. Relevante Auswirkungen auf zukünftige bzw. parallel verlaufende Bauleitplanverfahren sind demnach insbesondere auch aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel tags/nachts durch Anlagengeräusche nicht zu erwarten.

Sportanlagengeräusche

Auswirkungen durch geplante Anlagen innerhalb des Plangebiets

An der südwestlichen Gebäudeseite der Boulderhalle sind Außenkletterbereiche vorgesehen. Etwaige relevante Schallemissionen sind hierbei vorwiegend durch die Kommunikationsgeräusche der einzelnen Nutzer untereinander zu erwarten.

Durch die Kommunikationsgeräusche einzelner Nutzer untereinander sind jedoch keine relevanten Beurteilungspegel zu erwarten.

Die Summenbetrachtung aller Anlagen führt dabei ebenfalls zu keinen anderen Beurteilungsergebnissen. Der gutachtliche Nachweis wird im weiteren Verfahren nachgereicht.

7.3 Einwirkungen auf die Planung

Immissionsschutz - Verkehrsgeräusche

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen sowohl vom Schienenverkehr der Bahnlinien 5900 Nürnberg – Bamberg bzw. 5919 Eltersdorf – Leipzig als auch vom Straßenverkehr der Autobahn BAB 73, der Staatsstraße 2244, der Kreisstraße ERH 24, der P+R-Anlage im Umfeld des Haltepunkts Bubenreuth sowie den im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (Parkpalette und Erschließungsstraße) aus.

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der östlichen Baugrenze mit bis zu ca. 67/63 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden demnach am Tag innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets zum Teil nicht eingehalten. In der Nacht werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht und können demnach tagsüber innerhalb der Baugrenzen eingehalten werden. In der Nacht können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch im östlichen Bereich innerhalb der Baugrenzen nicht eingehalten werden.

Die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung gem. Art. 2 Abs. 2 GG („körperliche Unversehrtheit“) liegt bei einer Dauerlärmbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht und wird demnach an der östlichen Baugrenze in der Nacht überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-) Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von den maßgebenden Geräuschquellen jedoch nicht möglich.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An Fassaden eines möglichen Baukörpers mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden.

Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungsspeglern von 70/60 dB(A) Tag/Nacht sind durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden.

7.4 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 vorgesehen, u. A. Anpflanzungen von Hecken und Bäumen. Da der Eingriff intern auf der Fläche nicht auszugleichen ist, wird dafür die Fläche mit der Fl.-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, herangezogen. Die dort auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde weitgehend, jedoch nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung gewerblicher Baufläche entspricht zwar vollständig dem Planungsziel der aufliegenden Planung, gleichwohl fehlen Festsetzungen zum Thema P&R-Anlage.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde bestimmt, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend anzupassen. Dies begründet sich hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Gemeinde mit Schaffung eines attraktiven Ausbaus des ÖPNVs, die mit den Zielen des Landkreises übereinstimmen. Das eigentliche Planungsziel der Ansiedlung eines Gewerbetriebes entspricht voll umfänglich den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass hier auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

Planungsanlass und Planungsabsicht sind damit grundlegend bereits Gegenstand von Anhörungen gewesen. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden entsprechend berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus.

7.4.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Bubenreuth, in einem von Infrastruktureinrichtungen bereits stark überprägten und folglich erheblich vorbelasteten Landschaftsraum erfordert aus grünplanerischer Sicht eine maßvolle Überbauung und starke Durchgrünung. Zur Sicherung einer hohen Lebensqualität im Planungsgebiet und in der Umgebung werden grünordnerische Maßnahmen zur Freiflächengestaltung vorgesehen.

7.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die genaue Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, welche sich im Besitz der Gemeinde befindet.

8 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.

9 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
6. PLEdoc GmbH, Essen
7. Planungsverband Region Nürnberg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München
10. Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg
11. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth
12. Industrie- und Handelskammer, Nürnberg
13. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth
15. Amt für ländliche Entwicklung, Höchstadt a. d. Aisch
16. Direktion für ländliche Entwicklung, Ansbach
17. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg, Dienststelle Herzogenaurach
18. Bayernwerk-Netz GmbH, Bamberg
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
20. E-Plus Mobilfunk GmbH, München
21. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach

Nachbargemeinden:

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

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden, sofern Plankonformität besteht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung rechtsverbindlich.

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

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96047 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder