

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Obere Büch", Buckenhof

7. Juni 2018

INHALT

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
1.1	Anlaß + Ziel der Planung, gewähltes Verfahren	Seite 3
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	Seite 4
2.1	Übergeordnete Planungen	
	- Landesentwicklungsprogramm Bayern	Seite 4
	- Flächennutzungsplan	Seite 5
	- Landschaftsplan	Seite 5
	- bestehende Bebauungspläne	Seite 5
	- bestehende Satzungen	Seite 5
2.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung	Seite 5
2.3	Städtebaulicher Bestand	Seite 6
2.4	Eigentumsverhältnisse	Seite 6
2.5	Verkehr	Seite 7
2.6	grünplanerische Grundlagen	Seite 7
2.7	grünordnerische Planungsziele	Seite 7
2.8	Baugrund, Grundwasserverhältnisse	Seite 7
2.9	Vorbelastungen	Seite 7
	- Altlasten	
3.	PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MASSNAHMEN	Seite 7
3.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	Seite 8
3.2	Klimaschutz	Seite 8
3.3	Verkehrskonzept	Seite 9
3.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 9
	- Ausschluss der Genehmigungsfreistellung	Seite 10
	- Art der baulichen Nutzung	Seite 10
	- Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
	- Bauweise und Bauräume	Seite 10
	- nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	Seite 11
	- Flächen für Stellplätze	Seite 11
	- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Seite 11
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 11
	- Wesentliche Auswirkungen	Seite 11
	- Baumbestand und Neupflanzungen	Seite 11

	- private Freiflächen	Seite 11
	- öffentliche Freiflächen	Seite 12
	- Regenwasserversickerung / Ökologie	Seite 12
	- Geh- Fahr-, und Leitungsrechte	Seite 12
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 12
	- Dächer	Seite 12
3.7	Ver- und Entsorgung	Seite 13
3.8	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	Seite 13
4.	AUSWIRKUNGEN	Seite 13
5.	UMWELTBERICHT	Seite 13
6.	KENNDATEN DER PLANUNG	Seite 14
7.	GRUNDLAGEN	Seite 14

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlaß und Ziel der Planung, gewähltes Verfahren

Die Gemeinde Buckenhof beabsichtigt mit dem Bebauungsplan dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei soll ein Wohnquartier entstehen, dass soziale, ökologische und ökonomische Leitbilder zu einer verantwortungsvollen flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung zusammenführt und zugleich im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Schwabach-Auen steht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Buckenhof angrenzend an den Freiraum der Schwabachwiese. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sollen einer sozialen Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Planung soll Wohnraum nach einkommensorientierter Förderung (EOF) geschaffen werden. Neben dem geförderten Wohnraum soll ein Wohnen in einer Demenzgruppe und ein Quartierstreff entstehen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines vielfältigen und zukunftsfähigen Wohnungsangebotes mit besonderen Nutzungen und einem kleinen öffentlichen Platz als Ergänzung eines lebendigen Quartiers.

Die Planung stellt eine Weiterentwicklung des Entwurfes des kooperativen Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2016 (1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten) dar.

Planerisches Ziel ist eine umwelt- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung der Gemeinde am nordöstlichen Rand. Angestrebt wird eine Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden, die sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an den benachbarten Wohnbauten orientieren. Es entsteht eine Platzsituation im Bereich der Ecke Neukreut / Obere Büch die die Gemeinschaft im Quartier stärken soll.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan §12 Baugesetzbuch (BauGB) soll eine Fläche zur Wohnnutzung im bisher unbeplanten Bereich überplant werden. Die Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortskern Buckenhofs an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als kommunales Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der

Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, die im VEP festgehaltenen Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind bei der Planung die Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung für die Bauleitplanung zu beachten. In vorliegendem Fall das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken. Die Gemeinde Buckenhof liegt östlich der Stadt Erlangen im östlichen Landkreis Erlangen-Höchstadt. Zusammen mit den Gemeinden Buckenhof, Marloffstein, Spardorf und Uttenreuth bildet sie die Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth (VG Uttenreuth). Sie grenzt an das Oberzentrum Nürnberg - Fürth - Erlangen und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Buckenhof liegt gemäß der Raumstrukturkarte des LEP im Verdichtungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth (LEP Anhang 2). Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökonomisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (LEP 2.2.7). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Hierzu zählen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten bzw. Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Das Ziel der „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann in der Gemeinde Buckenhof nicht im gewünschten Umfang erfüllt werden, da für den geplanten Wohnungsbau keine für die Innenentwicklung in Frage kommenden Flächen verfügbar sind. Demgegenüber steht jedoch, aufgrund der engen Nachbarschaft zu Erlangen ein ausgesprochen hoher Entwicklungsdruck. Mit dem Vorhaben aus einkommensorientiertem Wohnungsbau, dem Wohnen in einer Demenzgruppen und dem integrierten Quartierstreif beabsichtigt die Gemeinde eine sozial und ökonomisch ausgewogene Siedlungs- und Infrastruktur in einem aufgeheizten Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Mit der Integration einer Demenzgruppe versucht die Gemeinde auch den Zielen der Landesplanung nach Wohnraum für die älteren Generationen zu entsprechen. Aus den genannten Gründen ist die Überplanung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung für die Gemeinde notwendig und mit den Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

- Flächennutzungsplan

Grundlage der Planung ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 15.02.1999, zuletzt geändert am 04.12.2015. Im Flächennutzungsplan wurde eine Entwicklung des Gebiets bereits berücksichtigt. Er sieht für den Geltungsbereich ein Wohngebiet vor. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist im Parallelverfahren eine geringfügige Anpassung erforderlich.

- Landschaftsplan

Grundlage der Planung ist der in o.g. Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan.

- Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich folgende Bebauungspläne:

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Obere Büch - Eisenstraße“ vom 22.05.1974, südlich der Bebauungsplan "Nördlich der Eisenstraße" vom 22.02.1994 und nördlich der Bebauungsplan „Am Tennenbach – Mittlere Gräfenberger Straße“ vom 25.10.1994 an.

- Bestehende Satzungen

Das Planungsgebiet liegt darüberhinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen der Gemeinde Buckenhof:

- Garagen und Stellplatzsatzung vom 10.08.1999
- Entwässerungssatzung vom 01.03.1995

2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Siedlungsrand Buckenhofs angrenzend an den Freiraum der Schwabachwiese. Es liegt östlich der Straße „Obere Büch“ und nördlich der Straße „Neukreut“ und umfasst einen Teil des Flurstücks 87/5 Gemarkung Buckenhof. Der Umgriff endet mit den Ausgleichsflächen nach Norden am Flurstück 87 zur Schwabachwiese. Nach Süden und Westen hin wird der Umgriff durch die öffentlichen Straßen „Neukreut“ und „Obere Büch“

begrenzt. Nach Osten umfasst der Umgriff einen Teil des Flurstückes 87/5 Gemarkung Buckenhof.



Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: Flurnummern: 87/4 (Ausgleichsfläche) und eine Teilfläche der Flurnummer 87/5 Gemarkung Buckenhof (Wohnbaufläche) Die restliche Teilfläche der Fl. Nr. 87/5 befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sie liegt jedoch im Bereich des städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzepts aus dem städtebaulichen Wettbewerb (Gutachterverfahren) an dem die Gemeinde weiterhin festhält.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,49 ha. Das Gelände im Geltungsbereich folgt der großräumlichen bewegten Topographie. Es liegt an der Schwabachwiese, die nach Norden zur Schwabach leicht abfällt. Der Höhenunterschied von Süd nach Nord beträgt ca. 5m. Der höchste Punkt liegt im Bereich der aufeinandertreffenden Straßen „Neukreut“ und „Obere Büch“.

2.3 Städtebaulicher Bestand

In der direkten westlichen und südlichen Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung. Dabei handelt es sich sowohl um Bereiche mit viergeschossigem Geschosswohnungsbau (westlich der Oberen Büch) als auch um Einfamilienhäuser (entlang der Eisenstraße und Neukreut). Das Plangebiet selbst befindet sich im Außenbereich und weist bisher keine Bebauung auf.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Buckenhof.

2.5 Verkehr

Die wichtigsten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich sind die Straßen „Neukreut“ und die „Obere Büch“.

2.6 Grünplanerische Grundlagen

- Landschaftsschutzgebiet:
Im Norden des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talraum der Schwabach“. Dieses schließt unmittelbar an die optionale Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes an.
- Spezielle Artenschutzrechtliche Kartierung (SAP)
Eine Vorabschätzung zur SAP-Untersuchung wird aufgrund des möglichen Vorkommens von Wiesenbrütern durchgeführt, Ergebnisse liegen noch nicht vor.
- Überschwemmungsgebiet: Im Talraum der Schwabach befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.

2.7 Grünordnerische Planungsziele

- Neuer kleiner Quartiersplatz als Quartiersauftakt durch Belag und Gestaltung betont. Die Materialität der Beläge und die Ausstattung der Öffentlichen Freiräume sowie deren Bepflanzung müssen intensiv aufeinander abgestimmt werden.
- Grüne Zwischenräume als Zäsuren zwischen den Baufeldern, die Blicke zur Schwabachwiese ermöglichen.

2.8 Baugrund, Grundwasserverhältnisse

Es liegt eine Untersuchung im Rahmen einer Vorermittlung Geothermie durch die R&H Umwelt GmbH (Vorermittlung Geothermie) und eine Untersuchung der LGA zu Altlasten/Baugrund vor.

Die Auswertung der Daten zur langjährigen Grundwasserüberwachung belegt eine Beeinträchtigung des Grundstroms im Abstrom der in der Nähe liegenden Altdeponie Buckenhof. Gefährdungen für die untersuchte Fläche gehen davon nicht aus.

2.9 Vorbelastungen

- Altlasten

Es liegt eine Untersuchung von Altlasten/Baugrund durch die Firma LGA GmbH vor.

Das Gebiet weist keine Nutzungseinschränkungen für Wohnbebauung auf.

3. PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MAßNAHMEN

3.1 Städtebauliches- und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes wird aus dem Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahren aus dem Jahr 2016 entwickelt. Es sieht vor den Wiesenhang der Schwabachwiese, der unmittelbar an den bebauten Ort anschließt mit einer aufgelockerten Wohnbebauung nachzuverdichten. Die neue Bebauung soll eine neue Nachbarschaft schaffen, nicht nur intern, sondern auch mit der jetzigen Anwohnerschaft. Dies geschieht durch die Anordnung einer u-förmigen Wohngruppe und durch eine Hausgemeinschaft mit gemeinschaftlichen, offenen Zwischenbereichen. Die u-förmige Wohngruppe bildet mit ihren Baukörpern einen gemeinschaftlichen Hof. Der Hof ist von außen einsehbar und dient der Erschließung und gemeinschaftlichen Aktivitäten. Die Bebauung ist in der Regel dreigeschossig mit viergeschossigen Akzenten. Durch die Planung soll eine Platzsituation im Bereich der Ecke Neukreut / Obere Büch entstehen.

Das grünordnerische Konzept hat zum Ziel, das neue räumliche Gefüge durch gezielte Baumsetzungen und Freiraumelemente zu stärken und dadurch die Aufenthaltsqualität am neuen Quartiersplatz und in den „Höfen“, die gleichzeitige Spiel- und Kommunikationsraum sind zu verbessern. Die zwischen den Gebäudegruppen liegenden Freiflächen sollen als ruhige Rückzugsräume dienen. Durch die offene und extensive Gestaltung sollen Blickbeziehungen in die Landschaft freigehalten werden und eine „Verzahnung von Bebauung und Landschaft“ erfolgen. Um das zu erreichen wird auf private Gartenflächen im Erdgeschoß verzichtet. Die Wohnungen erhalten jeweils Loggien oder Balkone, ggf. auch Dachterrassen als direkt zugeordnete Freiräume.

3.2 Klimaschutz

Es sollen regenerative Energien zum Einsatz kommen; Als energetischer Standard für die Gebäude ist mindestens KfW 40 Standard geplant. Grundwasserwärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ergänzen den ökologischen Ansatz.

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.7.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz zu beachten:

Nachverdichtung einer für die innerörtliche Lage untergenutzten Bestandsfläche der Ortsmitte im Anschluss an bestehende Erschließungssysteme.

Festsetzung kompakter Baukörper mit gutem Außenflächen-Volumen-Verhältnis.

Festsetzungen zur Grünordnung, Pflanzgebote

Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen bzw. Festlegung eines Abflussbeiwertes.

Dachbegrünung trägt zum kleinklimatischen Ausgleich und zum zeitlich verzögerten Abfluss von Niederschlagswasserspitzen bei.

3.3 Verkehrskonzept

Die Errichtung weiterer Erschließungsanlagen wird durch diesen Bebauungsplan nur im Bereich des neuen Quartiersplatzes notwendig. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Obere Büch soll mit der am östlichen Rand einen eigenen Fahrradwegstreifen von zwei Metern erhalten. Gleiches gilt für die nördliche Seite der Straße ‚Neukreut‘.

Der ruhende Verkehr für die neue Bebauung soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Die entsprechenden Flächen werden festgesetzt. Für den Geltungsbereich soll folgender KFZ-Stellplatzschlüssel gelten:

0,5 STP pro WE,

0,2 STP pro WE-Demenzwohnen

10% der Parkplätze sind für Besucher oberirdisch anzulegen,

Die dargestellte Anordnung stellt einen Hinweis in der Planung dar und wird in weiteren vertiefenden Planungen konkretisiert.

Für die Fahrrad-Stellplätze gilt es folgenden Schlüssel zu beachten:

2 STP pro WE, gef. Wohnen

1 STP je 2-4 WE-Demenzwohnen

Weiterhin sollen für die E-Mobilität Stellplätze mit Ladestationen angeboten werden:

2 STP E-Auto TG

2 STP E-Auto oberirdisch

Die E-Mobilität soll in Form von Car-Sharing für die Anwohner angeboten werden.

1 STP E-Bike TG

1 STP E-Bikes Besucher oberirdisch

1 STP Bewohner E-Bike auf Quartiersplatz auf öffentlicher Fläche

Für die Feuerwehr werden entsprechende Flächen für Aufstellung und Zufahrt angelegt. Der nördliche Wohnungsbau wird über eine Zufahrt über die Besucherstellplätze im Norden von der Feuerwehr angefahren.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig ist ein Wohnbauvorhaben aus mehreren Wohngebäuden mit integriertem Quartierstreff und integriertem Wohnen in einer Demenzgruppe. Durch die Festlegung der Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan auf diese zulässige Nutzung wird dem Ziel nach vorrangiger Schaffung von Wohnraum vollinhaltlich Rechnung getragen.

- Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan soll der Nachverdichtung dienen. Das Planungsgebiet stellt einen Teilbereich des Ortszentrums von Buckenhof dar. Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern und an dieser Stelle eine neue Qualität des Wohnens mit integrierten sozialen Einrichtungen in den Ortskern zu bringen.

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des §17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das ausgewiesene Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in m² festgesetzt. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden nach § 17 Abs. 1 im Bereich der GFZ mit der Obergrenze von 1,2 eingehalten und im Bereich der GRZ mit 0,4 ebenfalls eingehalten.

- Bauweise und Bauräume

Im B-Plangebiet soll eine maximal viergeschossige Bebauung in offener Bauweise festgelegt werden. Es sollen überwiegend dreigeschossige Gebäude mit teilweisen Betonungen über viergeschossige Kopfbauten entstehen. Die Bauräume sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die dergestalt festgelegte Lage der Gebäude führt zu definierten Raumkanten entlang der Oberen Büch und zur Neukreut. Außerdem soll sich durch die Anordnung der Baukörper eine Platzsituation im Bereich der Ecke Neukreut / Obere Büch ergeben.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO nicht zulässig sein. Zulässige Ausnahmen: Kinderspielplätze, Einfriedungen und Einrichtungen für die private Wertstoff- und Abfallsammlung, Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.

- Flächen für Stellplätze

Flächen für private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind den Wohnungen zuzuordnen und nur auf den festgesetzten Flächen zulässig sein. Damit wird die geordnete und sinnvolle Anlage von Stellplätzen sichergestellt.

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen sollen in einem abgestuften System entsprechend dem Verkehrskonzept festgesetzt werden.

Für die Feuerwehr werden entsprechende Flächen für Aufstellung und Zufahrt angelegt. Der nördliche Wohnungsbau wird über eine Zufahrt über die Besucherstellplätze im Norden von der Feuerwehr angefahren. Der südliche Wohnhof erhält eine eigene Feuerwehrumfahrung mit Aufstellfläche nördlich des Gebäudes.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden. Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

- Wesentliche Auswirkungen

Durch die Planung soll ein unbebautes Grundstück in zentraler Lage einer neuen Nutzung zugeführt werden, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt.

- Baumbestand und Neupflanzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und frei von Gehölzbestand. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen werden um Voraussetzungen für eine langfristige gute Grünausstattung im Planungsgebiet zu schaffen und den neuen Ortsrand positiv in das Landschaftsbild einzufügen.

Um dauerhaft gute Wuchs- und Lebensbedingungen zu gewährleisten werden Festsetzungen zu Baumscheiben, offene durchwurzelbare Pflanzflächen und TG-Überdeckungen getroffen. Die Festlegung der Pflanzqualitäten dient dem Erreichen der angestrebten räumlichen Wirkung.

- Private Freiflächen

Um eine gute fußläufige Durchgängigkeit des Planungsgebietes zu gewährleisten soll ein Ost-West verlaufender Fußweg im Bebauungsplan über ein Wegerecht festgesetzt werden. Damit der Weg nicht durch den dichten Strauchbestand oder Einbauten optisch und funktionell eingeschränkt wird, sowie im Sinne des Gender-Mainstreaming Angsträume vermieden werden, soll festgesetzt werden, den Weg beidseitig 1m breit von Gehölzen und Einbauten freizuhalten.

Um den Charakter des ländlich geprägten Ortsbildes zu erhalten werden Festsetzungen zur Zulässigkeit, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen getroffen. Aus ökologischen Gründen sind diese ohne Sockel auszuführen.

Die Festlegung zu Höhenmodellierungen und Stützmauern sollen die dauerhaften wahrnehmbaren Eingriffe in die Topographie minimieren bzw. durch entsprechende Gestaltung und Begrünung integrieren.

- Regenwasserversickerung/Ökologie

Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Trennsystem durch die Gemeinde Buckenhof. Durch die Entsorgung des Niederschlagswassers im Trennsystem soll das Regenwasser vorrangig auf der Fläche versickern. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten (Festsetzungen GRZ, Verwendung durchlässiger Beläge)

- Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

Um eine gute fußläufige Durchgängigkeit des Planungsgebietes zu gewährleisten soll ein Ost-West verlaufender Fußweg über ein Wegerecht festgesetzt werden.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachform sollen Flachdächer festgesetzt werden. Diese sind extensiv zu begrünen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Trennsystem durch die Gemeinde Buckenhof.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt. Dabei sind die einzelnen Bewohner verpflichtet die gesetzlichen Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu beachten.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Buckenhof in Kooperation mit den Erlanger Stadtwerken.

Die Energieversorgung erfolgt durch die N-ERGIE AG

Die Gasversorgung erfolgt durch die N-ERGIE AG

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung wird ein derzeit unbebautes Grundstück im Außenbereich in zentraler Lage von Buckenhof einer neuen Nutzung zugeführt, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist dabei eingehalten. Ebenso ist die Versorgung der künftigen Bewohner mit öffentlichen und privaten Freiflächen gewährleistet. Die geplante Wegeverbindung und der neue Quartiersplatz kommen allen Bewohnern des Ortes zugute. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundstücksflächen im Planungsgebiet ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen in einer Größenordnung von x zu rechnen. Die Ausgleichsflächen werden im direkten Anschluss an die Bebauungsplanfläche hergestellt.

5. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Ebenso wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

6. KENNDATEN DER PLANUNG

Gesamtfläche B-Plan	ca. 14931 m ²
davon Ausgleichsfläche	ca. 7617 m ²
Nettobauland	ca. 5443 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Obere Büch, Neukreut)	ca. 1879 m ²
Geschossfläche	ca. 5200 m ²

7. GRUNDLAGEN

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Buckenhof mit Bekanntmachung vom 15.02.1999. Die letzte Änderung war die 4. FNP-Änderung welche am 04.12.2015 rechtswirksam wurde. Da Teile des aufzustellenden Bebauungsplanes „Obere Büch“ nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen bisher die auf dem Grundstück Fl. Nr. 87/4 Gemarkung Buckenhof ausgewiesenen landwirtschaftliche Flächen zu Ausgleichsflächen umgewidmet werden.
- Landschaftsplan, integriert in Flächennutzungsplan wie oben beschrieben
- B- Pläne angrenzend:
 - Obere Büch – Eisenstraße, vom 22.05.1974
 - Nördlich der Eisenstraße, vom 22.02.1994
 - Am Tennenbach – Mittlere Gräfenberger Straße, vom 25.10.1994
- Städtebauliche Planungen: Kooperatives Gutachterverfahren "Neues Wohnen an der oberen Büch" 1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten