

**GEMEINDE UTTENREUTH**  
**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**



**BEGRÜNDUNG ZUR**  
**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**  
**MIT GELTUNGSBEREICHSANPASSUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANS**

**U 30 „UTTENREUTH NORD I“**

**PLAN@K**  
kress klein architekten

LUITPOLDSTRASSE 30  
91052 ERLANGEN  
FON 09131 – 920854 0  
INFO@PLANETK-ARCHITEKTEN.DE

**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**  
**LORENZ**

AM MESSEHAUS 2  
90489 NÜRNBERG  
FON 0911 – 58 68 76 6  
INFO@LORENZ -LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

<b>1. VERFAHREN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass	4
1.2. Verfahren	4
1.3. Neue Festsetzungen	4
1.3.1. Erweiternde Baumassnahmen für die differenzierte Kinderbetreuung	4
1.3.2. Gebäudehöhe und städtebauliche Komposition	5
1.3.3. Abstände von Baumpflanzungen	5
1.3.4. Pioniergeholzgruppe	5
1.3.5. Freiflächengestaltungspläne	5
1.3.6. Niederschlagswasser	5
1.3.7. Immissionen aus der Landwirtschaft	5
1.3.8. Eingriff-Ausgleichsregelungen	6
1.4. allgemeine Lage	6
1.4.1. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	7
<b>2. PLANUNG</b>	<b>8</b>
2.1. Planungsgrundsätze	8
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
3.1. Regionalplan	9
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Vernetzung – Nachhaltigkeit	10
3.3.1. Wohngebiet	10
3.3.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	10
<b>4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>10</b>
4.1. Angaben zu Bestand und Nutzung	10
4.2. Elemente des städtebaulichen Entwurfs	11
4.2.1. Wohngebiet	11
4.2.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	11

Gemeinde Uttenreuth Begründung	2. Änderung und Erweiterung mit Geltungsbereichsänderung	Bebauungsplan U 30 „Nord I“
4.2.3.	Nebenraumgestaltung	11
<b>4.3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>4.4.</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>12</b>
<b>4.5.</b>	<b>Freiflächen / Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE, ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>5.1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>
5.1.1.	Wohngebiet	13
5.1.2.	Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	13
<b>5.2.</b>	<b>Städtebauliche Struktur als Voraussetzung für die Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.2.1.	Wohngebiet	14
5.2.2.	Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	14
5.2.3.	Gemeinschaftseinrichtungen	15
<b>6.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>15</b>
<b>6.1.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>15</b>
<b>6.2.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
6.2.1.	Wohngebiet	15
6.2.2.	Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	15
<b>6.3.</b>	<b>Immissions- und Emissionsschutz</b>	<b>16</b>
6.3.1.	Wohngebiet	16
6.3.2.	Kinderhaus	16
6.3.3.	Betriebs-/Nutzungsbedingte Auswirkungen	16
<b>6.4.</b>	<b>Freiraum und Grünordnung</b>	<b>16</b>
6.4.1.	Wohngebiet	16
6.4.2.	Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche	16
<b>6.5.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
<b>6.6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>

## 1. Verfahren und Planungsgrundlagen

### 1.1. Anlass

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2017 zu einer „2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. U 30 „Uttenreuth Nord I““ und weiteren Zuerwerbungen wird das Plangebiet aus entwicklungspolitischen Gründen um eine Fläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zur Kinderbetreuung“ vergrößert. Die gekennzeichneten Flächen dienen der differenzierten zeitgemäßen Betreuung von Kindern und werden unter dem Sammelbegriff "Kinderhaus" bzw. „Kinderhauserweiterung" planungstechnisch benannt.

### 1.2. Verfahren

Die Änderung wird im Regelverfahren der verbindlichen Bauleitplanung mit zwei Auslegungen zur Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit abgewickelt. Die Abwägung der jeweils vorgebrachten Argumente wird durch den Gemeinderat getroffen und jeweils ein Beschluss dazu gefasst.

Der Flächennutzungsplan soll in der 11. Änderung die Flächen der allgemeinen Wohngebietsfläche an die Flächen für Gemeinbedarf abtreten. Das Verfahren wird als „Parallelverfahren“ abgewickelt. *Die Planer machen den Vorschlag, dass der Gemeinderat prüfen sollte, das Verfahren in die anstehende Überarbeitung des Flächennutzungsplans einzubinden.*

### 1.3. Neue Festsetzungen

#### 1.3.1. Erweiternde Baumassnahmen für die differenzierte Kinderbetreuung

Im Norden des bestehenden Kinderhauses mit Kinderkrippe und Kindergarten werden weitere Betreuungseinrichtungen für Kinder unter zeitgemäßen Betreuungskonzeptionen ermöglicht. Dabei soll an den bestehenden Kindergarten Lummerland direkt angebaut werden können oder es entsteht ein eigenständiger Baukörper. Die

Erschließung erfolgt in beiden Fällen im Rahmen der bestehenden Wege und Anschlüsse an den öffentlichen Raum.

### **1.3.2. Gebäudehöhe und städtebauliche Komposition**

Im Anschluss an das bis zu zwei Geschosse hohe Gebäude legt sich die Fläche für den Waldkindergarten.

### **1.3.3. Abstände von Baumpflanzungen**

Die Abstände von Baumpflanzungen zu Leitungen und Pflanzungen am Rand von landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden aktualisiert. Die östlich gelegenen Freiflächen werden im Übergang zur Landwirtschaftsfläche durch die bestehende neue Vegetation geprägt.

### **1.3.4. Pioniergehölzgruppe**

Zwischen und teilweise auf dem neuen Geltungsbereich und dem Aussiedler-Bio-Bauernhof im Osten hat sich aus einer Spontanvegetation eine kleine Gruppe von Pioniergehölzen aus Birken und Kiefern mittleren Alters entwickelt. Im Sinne des Vermeidungs- und Minderungsgebotes von Eingriffen und als Maßgabe für den Ansatz des kleinsten Kompensationsfaktors (siehe Umweltbericht) ist die von vorgenannter Spontanvegetation komplett betroffene Flur-Nr. 383/11 dauerhaft als naturnahe Fläche zu erhalten, die natürliche / freie Entwicklungen zulässt. Hier entsteht ein besonderes „Erfahrungsfeld in und mit der Natur“

### **1.3.5. Freiflächengestaltungspläne**

Generell wurde die Festsetzung zur Recherche von Bodendenkmälern und die Verpflichtung zu Freiflächengestaltungsplänen aufgenommen.

### **1.3.6. Niederschlagswasser**

Die gesetzlichen Vorgaben zur Trennung von Regenwasserretention und dem Umgang mit den anfallenden Mengen wurden in den textlichen Festsetzungen aktualisiert. Die Verpflichtung zum Bau von Zisternen kann nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen werden.

### **1.3.7. Immissionen aus der Landwirtschaft**

Der Hinweis zur Duldung der, von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung der Freiflächen ausgehenden Emissionen (Gerüche und Lärm) wurde präzisiert.

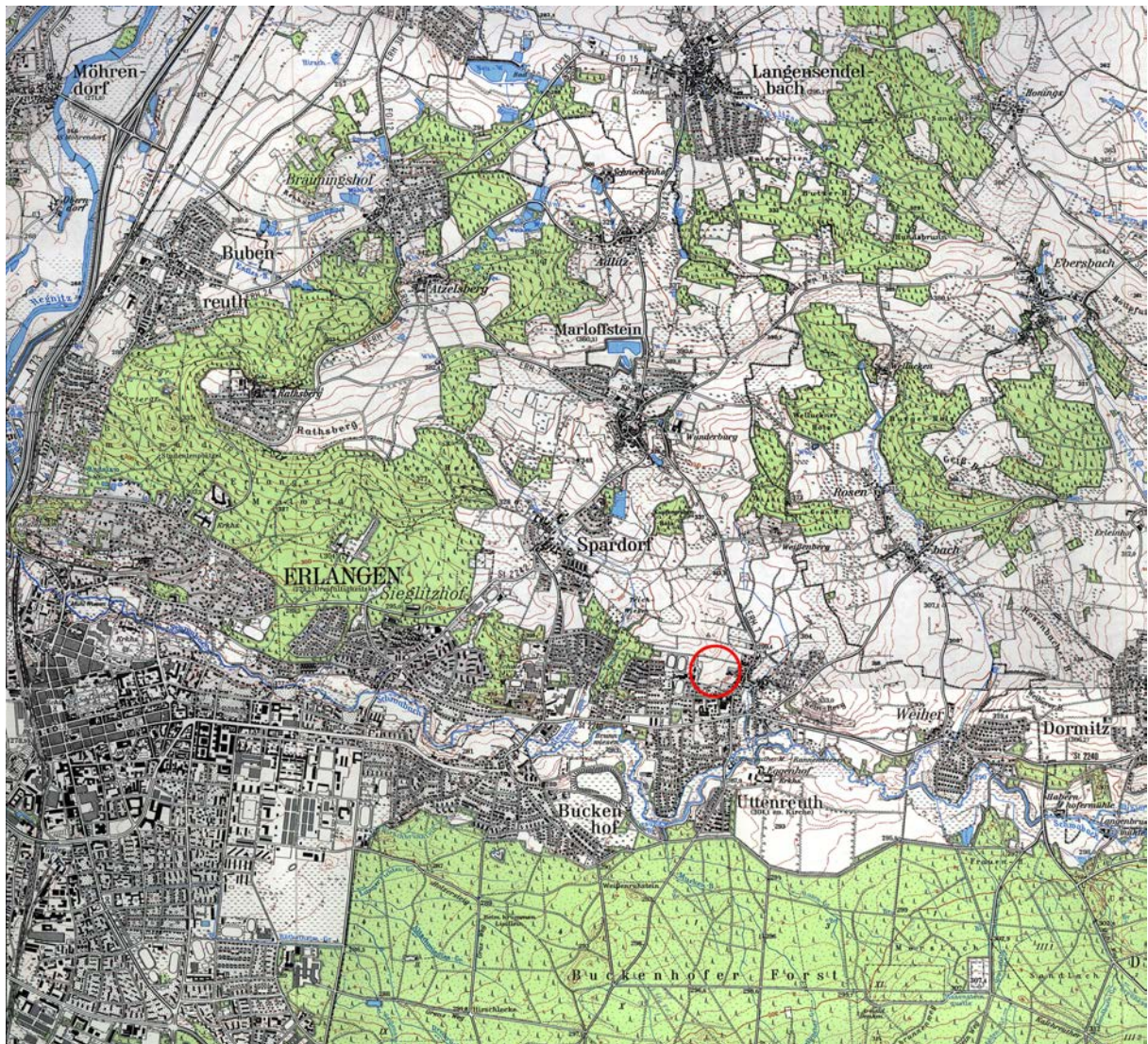
### **1.3.8. Eingriff-Ausgleichsregelungen**

Die ergriffenen Regelungen und Flächennachweise zum Ausgleich versiegelter Flächen und deren Nachweis von Flächen wurde überprüft und ist rechnerisch wie faktisch nachgewiesen.

### **1.4. allgemeine Lage**

Die 1978 gegründete Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth umfasst die Gemeinden Buckenhof, Marloffstein, Spardorf und Uttenreuth mit den insgesamt 8 Ortsteilen: Adlitz, Atzelsberg, Buckenhof, Marloffstein, Rathsberg, Spardorf, Uttenreuth und Weiher. Die Gemeinde Uttenreuth befindet sich seit der Gebietsreform von 1972 im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig. Uttenreuth ist mit 5,94 km<sup>2</sup> flächenmäßig die fünftkleinste Gemeinde im Landkreis. Sie hat zur Zeit





Lageplan Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth

### 1.4.1. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

#### 1.4.1.1. bisheriger Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich westlich des Ortsrandes an der Marloffsteiner Straße bis östlich des Sportplatzes am nördlichen Ortsrand von Uttenreuth. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Sportplatz mit Turnhalle und Sportheim und dem östlich davor liegenden Parkplatz. Im Nordosten des Plangebietes steht ein Aussiedlerbauernhof. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen das Grundstück mit der Flurnummer Nr. 386 und 384/3 vollständig, sowie Teilflächen der Flurnummern 386/3, 385, 383/1, 384, und 384/1.





### 3. Rahmenbedingungen der Planung

#### 3.1. Regionalplan

Uttenreuth liegt in der Region 7 der Industrieregion Mittelfranken. Uttenreuth ist nicht als zentraler Ort eingestuft, besitzt jedoch aufgrund seiner Einwohnerzahl und der vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen annähernd die erforderlichen Voraussetzungen für die Bestimmung als Kleinzentrum. Die Gemeinde liegt an der regionalen Entwicklungsachse Buckenhof – Spardorf – Uttenreuth – ( Neunkirchen a. B.) – Eckental. Strukturräumlich betrachtet gehört die VG Uttenreuth zur Gebietskategorie „Stadt-Umlandbereich“.

Die Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth wird im System der Zentralen Orte dem Mittelbereich des Oberzentrums Erlangen zugeordnet.

Bei der weiteren Siedlungstätigkeit, im Rahmen einer organischen Entwicklung, sollen vordringlich noch vorhandene Reserveflächen in günstiger ÖPNV-Zuordnung aktiviert und ausgeschöpft werden (RP 7 Entwurf, BII 1.3).

Entsprechend den Zuweisungen von regionalplanerischen Funktionen erfüllt die Gemeinde Uttenreuth vorrangig Funktionen im Bereich des Schutzes und der Pflege der Landschaft und die kleinräumige Versorgungsfunktion. (RP 7, A VI 2.2.1).

Weiterhin ist das Schwabachtal (zur Regnitz) als regionaler Grünzug ausgewiesen, den es zu erhalten gilt.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (August 1999) stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans U 30 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Änderung und Erweiterung mit Geltungsbereichsanpassung durch eine weitere Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kinderhaus und Gebäude für vorschulische Betreuung), hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zur Folge.

Die Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeit des Kinderhauses, die Anlage des Waldkindergartens und die Ausweisung von zugehörigen Freiflächen ist durch die Entwicklung der Gemeinde und der Wohngebietsflächen erforderlich. An dieser Stelle, bei den anderen Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportanlagen, Bibliothek) ist die Ergänzung und Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen städtebaulich und funktional gut situiert. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren die Flächenänderung in der Fläche des allgemeinen Wohngebietes die Fläche für Gemeinbedarf erweitert. Da der FNP zeitnah

überarbeitet werden soll, empfehlen die Planer die 11.Änderung bereits als Teil der Überarbeitung direkt in das Verfahren dort aufzunehmen.

Das Klimaschutzteilkonzept der Gemeinden Buckenhof, Spardorf und Uttenreuth wurde im Rahmen der 2. Änderung überprüft und ist z.B. gem. Abb.14 Einzugsbereich Uttenreuth Seite 31 ff für die Verkehre bereits berücksichtigt.

### **3.3. Vernetzung – Nachhaltigkeit**

#### **3.3.1. Wohngebiet**

Das gesamte Baugebiet orientiert sich so zur Sonne, dass jedes Haus in jedem Aufenthaltsraum mindestens drei Stunden Sonne jeden Tag haben kann. Abstände und Hausformen sind so gewählt, dass passive Solarnutzung möglich ist. Aktive Energienutzungen sind behinderungsfrei individuell machbar. Retentionsflächen und Versickerungsmöglichkeiten auch auf den befestigten Flächen bereichern den Grünraum und vernetzen öffentliches und privates Grün.

#### **3.3.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Alle Bauteile der Erweiterung entsprechen den Grundsätzen dieser Planung im Rahmen der Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen als Baumaterialien, Versorgung der Einrichtungen mit weitgehend regenerativen Energieformen und einer analog zu den funktionalen Anforderungen sinnfälligen Orientierung der Räume zur Sonne.

## **4. Planungsgrundsätze**

### **4.1. Angaben zu Bestand und Nutzung**

Der neue Geltungsbereich wurde bislang fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die im Osten und Norden liegenden Weiden grenzen direkt an den Altort. Im Westen liegt der Verkehrsübungsplatz und ein schmaler Streifen befestigter Fläche zum Parkplatz des Sportgeländes, im Süden ca. 0 - 1,25 m tiefer liegt das Kinderhaus „Lummerland“ und die bisherige Freifläche, daran anschließend eine weiterhin bewirtschaftete Ackerfläche und daran südlich anschließend das Wohngebiet des bereits geltenden Bebauungsplans.

Zum Zeitpunkt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Fläche des rechtskräftigen BBP von 2005 und dessen 1. Änderung von 2015 in Bauland umgewandelt. Der neue Geltungsbereich ist einer intensiv bewirtschafteten Ackerlandfläche zugewiesen und wird Interimsweise vom Waldkindergarten genutzt.

## **4.2. Elemente des städtebaulichen Entwurfs**

### **4.2.1. Wohngebiet**

Der freie Blick über den Zaun auch „optischer“ Besitz genannt, des nachbarlichen Grünraumes ist analog den Gartenstadtideen und des tradierten Dorfbildes Teil des Wohnumfeldes. Die Wegesysteme führen den langsamen, von Kommunikation und Kinderspiel geprägten Fuß- und Radlerverkehr zusammen mit dem geringen Fahrverkehr gemeinsam von und zu den Anliegern. Die Überlagerungen der Verkehrswege sind auf partnerschaftliches Miteinander und knappen Flächenverbrauch angelegt.

### **4.2.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, soll im Kinderhausbereich eine natürliche, wohnliche Atmosphäre. Tageslicht wird durch zwei, als Themenhöfe gestaltete Patios in die Tiefe des Raums gelenkt. Eine optimale Tagesbelichtung ist somit gewährleistet.

### **4.2.3. Nebenraumgestaltung**

#### **4.2.3.1. Wohngebiet**

An jedem Anwesen steht ein raumbildendes Nebengebäude für die Nutzung als Garagen und / oder Schuppen.

#### **4.2.3.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Im Norden der Gemeinbedarfsflächen angrenzend zur Landschaft stehen die mobilen winkelförmig ausgerichteten „Wagenräume“ des Waldkindergartens um einen Quartiersbaum.

Die Nebenräume des Kinderhauses werden für die Unterbringung von Fahrrädern, Müll und Kinderwagen im Gebäude ausgestattet.

## **4.3. Erschließung**

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans verkehrstechnisch und ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Anschlusspunkte an die Infrastruktur bestehen mit der Breslauer Straße im Südwesten und der Königsberger Straße im Südosten.

#### 4.4.Ortsbild

Das Ortsbild um das Plangebiet herum ist ländlich geprägt.

Die Bebauung des in ca. 150 m Entfernung liegenden Altortes von Uttenreuth im Osten entspricht weitestgehend dem typisch fränkischen Ortsbild: ein- und zweigeschossige Gebäude mit einem steilen Satteldach, hofartig in Gruppen zusammenstehend, mit längsrechteckigen Grundstücken. Straßenseitig liegt das Hauptgebäude an einer kurzen Seite, zur Landschaft staffeln sich Nebengebäude, Kleintierhaltung und Streuobstwiesen.

Zwischen Altort und dem Baugebiet - liegt ein Aussiedler-Bio-Bauernhof mit Tierhaltung. Die festgesetzte Distanz zum Bauernhof schränkt die Nutzung des Zwischenbereiches von 120 m so ein, dass hier keine andere Nutzung die landwirtschaftliche Bestimmung einschränken kann. Der Freibereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ortstypisch und soll in dieser Form erhalten bleiben.

Hierzu sind folgende gesetzliche Grundlagen zu beachten:

Nach **§ 5, Absatz 1 der Baunutzungsverordnung** ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im „Dorf“ einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Übergeordnete Planungen, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 Teil B IV, Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft Ziffer 2.0

Die Vielfalt der landwirtschaftlichen Nutzungen sollen erhalten und gefördert werden.

Durch eine nachhaltige, naturnahe und ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und die Erzeugung hochwertiger und gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet bleiben.

Regionalplan Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Planungsregion 7 Teil B IV Land- und Forstwirtschaft Ziffer 1.2

Die Erhaltung eines tragfähigen Netzes von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben soll für die gesamte Region angestrebt werden. Dem weiteren Rückgang an Vollerwerbsbetrieben im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll entgegengewirkt werden.

Ziffer 1.3

In der Bauleitplanung sollen Aussiedlungsstandorte bzw. -bereiche für entwicklungsfähige landwirtschaftliche Betriebe freigehalten werden.

#### **4.5. Freiflächen / Landschaft**

Die unmittelbare Umgebung des neuen Geltungsbereichs ist landwirtschaftlich geprägt. Es schließen Pferdekoppeln, Kuhweiden und Ackerflächen an, mit einem Übergang nach Norden in eine offene, wenig durchgrünte Flur. Die Maßgabe bzgl. der Flur-Nr. 383/11 ist in dem Freiflächengestaltungsplan entsprechend zu berücksichtigen, der gemäß dem Bebauungsplan unter III grünordnerische Festsetzungen Pkt. 1.2 Kinderhaus und Kinderhauserweiterung für die "Nutzung der Freiräume ... im Osten in differenzierte Spiel- und Pädagogikzonen" als nähere Darstellung zur Genehmigung vorgeschrieben ist.

Auf der Flur-Nr. 383/11 wäre also dauerhaft eine natürliche Entwicklung im Gange, auf die im Laufe der Zeit nur lenkend Einfluss genommen werden sollte. Ausgehend von dem momentanen Pionieraufwuchs wäre es z. B. vorstellbar ausgesuchte Exemplare der Kiefern zu markieren und als Überhälter aufwachsen zu lassen, an dere jedoch auszulichten. Ebenso kann man mit den Birken verfahren. Vor Ort könnte z. B. auch ein "Miniwaldpfad" und eine "Miniwaldlichtung" abgesteckt werden, an der sich die Auslichtungsarbeiten orientieren könnten. Das Schnittholz kann als Baumaterial dienen.

In Verbindung mit dem Waldkindergarten wäre hier ein pädagogisch-didaktisches Konzept zu entwickeln Immer mit Blick auf die o.g. Maßgabe ist in Abständen zu überdenken, welche lenkenden Maßnahmen ggf. nötig und sinnvoll sind. Gefahrenquellen wären selbstverständlich zu beheben (z.B. Bäume mit Bruchgefahr).

### **5. Planinhalte, Erläuterungen der Festsetzungen**

#### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **5.1.1. Wohngebiet**

Entsprechend der Zielvorgabe und der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **5.1.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet wurde im Norden um eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kinderhauses erweitert. Hierfür wurde der bestehende Flächennutzungsplan angepasst. Das Kinderhaus dient der wohngebietsnahen Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen. Mit der gebotenen Vergrößerung der Wohnbauflächen muss die Gemeinde die Sicherung der Kinderbetreuung durch die Ausweisung einer Erweiterungsmöglichkeit gewährleisten.

In der Gemeinbedarfsfläche des Kinderhauses gelten die Baulinien als Abweichung von der Tiefe der Abstandsfläche. Soweit Belange künftiger Bebauungen betroffen sind, muss dort der baurechtlich notwendige Abstand dann ermittelt werden.

Der räumliche Eindruck einer geschlossenen Baukörperkontur mit klar definierten Höhen wird mit der Einführung der Baulinie für die Erweiterung des Kinderhaus schergestellt. Die Höhe des neuen Hauses sollte als Akzent und Identifikationspunkt zweigeschossig entwickelt werden.

Die Größe der Funktionsflächen und die Lage auf dem Grundstück sind zwingend ein zuhalten. Durch die Reglementierung werden der Verkehr und seine Einflüsse klar dem Parkplatz und der Freifläche vor dem Sportheim zugeordnet. Die mobilen Räume des Waldkindergartens schließen den Gemeinbedarfsraum zur landwirtschaftlich genutzten Landschaftsfläche in Verbindung mit den Obstwiesen ab. Der Raum wird an jeder Seite städtebaulich gefasst. Die Freifläche wird durch die Verengung am Weg städtebaulich deutlich getrennt. Der Abstand ist so gewählt, dass bei den Aspekten Rechnung getragen ist. Die Lage der Bauwerke ist städtebaulich so entwickelt, dass eine barrierefreie Erschließung gegeben ist.

## **5.2. Städtebauliche Struktur als Voraussetzung für die Festsetzungen**

### **5.2.1. Wohngebiet**

Entlang der beiden Erschließungsstraßen bilden einzelstehende Häuser und Hausketten das prägende Bild des Quartiers. Durch die Situierung öffnet sich die strenge, primär zur Sonne orientierte Ausrichtung zu Gruppierungen von Einfamilienhäusern, deren Ordnung über die Baukörpergeometrie und vereinende Elemente aus Nebengebäuden und / oder Mauern gewährleistet wird.

### **5.2.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Das bestehende eingeschossige Kinderhaus orientiert sich zu den östlich gelegenen Freiflächen. Nach Westen, Süden und Norden sind die Fassaden geschlossen ausgebildet. Die Erweiterung des Kinderhauses ist zweigeschossig mit Dachnutzung vorgesehen. Hier können die nicht verschatteten Fassadenflächen mit Solarpanelen ausgebildet werden. Die mobilen Räume des Waldkindergartens sind in dem Wagencharakter auszubilden.

Sämtliche Dachflächen der Erweiterung des Kinderhauses sind als Flachdächer auszubilden und soweit sinnfälliger zu begrünen.

Die Nutzung der Freibereiche der Erweiterung des Kinderhauses nach Westen und Norden in der Eingangszone und im Osten in den differenzierten Spiel- und Pädagogikzonen müssen in einem Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorgelegt werden. Die im Planungsprozess gemachte Anregung, zum Aufgreifen der anfänglichen Spontanvegetation im Osten des Planungsgebietes zu pädagogisch-didaktischen Naturerfahrungsfeldern, sollte verfolgt werden.



Die Erschließungszone der Erweiterung des Kinderhauses und der Zugang zum Waldkindergarten muss für die bringenden und holenden Erziehenden gut erreichbar und für die Kinder gefahrlos benutzbar an die öffentlichen Verkehrsflächen an- gebunden sein. Hierzu sind sinnfällige Wege und Rampen in den Freiflächenplänen zu entwickeln.

Die Einfriedungen müssen sich an die Gestaltung im Wohngebiet angleichen. Die Belange der Kinder nach Schutz und Transparenz sind dabei besonders zu berücksichtigen.

### **5.2.3. Gemeinschaftseinrichtungen**

Die beiden Straßen sollen auch als Spielzonen genutzt werden. Im Osten unterhalb des Muldenkörpers liegen markierte Besucherstellplätze, von einer Großbaumgruppe aus sechs Pflanzen geprägt.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die beiden Verlängerungen der bestehenden Straßen aus dem Südbereich des Quartiers.

Die Verkehrserschließung für die Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die Breslauer-Straße und über den bestehenden Parkplatz der Schule. Die erforderlichen Stellplätze des Kinderhauses sind durch die gemeindlich gewollte Mehrfachnutzung auf dem Parkplatz ausreichend nachgewiesen.

Die Erschließungszone muss für die bringenden und holenden Erziehenden gut befahrbar und für die Kinder gefahrlos benutzbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sein.

### **6.2. Ver- und Entsorgung**

#### **6.2.1. Wohngebiet**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die jeweiligen Leitungsträger gesichert.

#### **6.2.2. Kinderhaus – Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die jeweiligen Leitungsträger gesichert. Die Erweiterungen sind an die Erdgasversorgung anzuschließen.

Die Dachwässer, die über die Retention der Dachbegrünung hinaus anfallen, werden über geeignete geordnete Führungen zum Regenrückhaltebecken im Osten des Bau gebietes geleitet.

### **6.3. Immissions- und Emissionsschutz**

#### **6.3.1. Wohngebiet**

Zu den möglichen Beeinträchtigungen des Gebietes durch die angrenzenden Sport- und Parkplatzflächen ist ein Lärmschutz zu erstellen.

#### **6.3.2. Kinderhaus**

Für die Erweiterung des Kinderhauses übernimmt der bestehende Baukörper mit der Nebenspanne einen Teil des Immissionsschutzes im Norden des Baugebietes. Weitere Maßnahmen zur Wahrung der Bewohnerbelange werden berücksichtigt. Die Berechnung der Immissionen in den Ruhezeiten wird neu ermittelt.

#### **6.3.3. Betriebs-/Nutzungsbedingte Auswirkungen**

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ist zu den Öffnungszeiten mit einem erhöhten Geräuschpegel spielender Kinder zu rechnen. Kinderlärm wird allgemein als sozial adäquat hinnehmbar betrachtet. Nachbarn müssen den unvermeidlichen Lärm, der durch spielende Kinder verursacht wird, akzeptieren.

### **6.4. Freiraum und Grünordnung**

#### **6.4.1. Wohngebiet**

Durch die Ortsrandlage des Baugebiets und die geplante Bebauungsstruktur mit ausreichend privaten Gartenflächen kann auf die Anlage großzügiger öffentlicher Grün- und Freiflächen verzichtet werden. Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund finden sich im Bereich der Besucherstellplätze.

#### **6.4.2. Kinderhaus –Betreuung mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche**

Die Erweiterung wird wie der Bestand im Westen von dem Parkplatz aus durch einen großzügigen Eingangsbereich erschlossen. In der Nebenanlagenspanne sind Fahrräder, Kinderwägen und Müll untergebracht. Die Erweiterungen orientieren sich mit einer großzügigen stark durchgrünter Freifläche nach Norden und Osten. Die Anpassung der Baukörper in das hanglagige Gelände über Abgrabungen, Mauern und Hecken ist so auszubilden, dass eine externe wie interne barrierefreie Nutzung möglich ist.

### **6.5. Belange von Natur und Landschaft**

Durch die Baugebietsausweisung wird bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche zum Teil durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt, zum Teil einer Nutzung als spielerisch genutzte Freifläche zugeführt.

Durch grünordnerische Maßnahmen ist die Einbindung des Gebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Für die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird im Umweltbericht der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Pflanzempfehlung

### **Klein- und mittelkronige Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

### Mittelfränkische Obstbäume

### Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Schlehe
Lonicera xylosteum	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Rotblättrige Rose
Rosa canina	Vielblütige Rose
Rosa glauca	Wein-Rose
Rosa multiflora	Apfel-Rose

Rosa rubiginosa	Sal-Weide
Rosa rugosa	Kätzchen-Weide
Salix caprea	Holunder
Salix caprea 'Mas'	Wasser-Schneeball
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	
Viburnum lantana	

### **Fassadenbegründung**

#### Selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Wilder Wein

#### Mit Rankhilfe:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis, starkwüchsige Arten	Hopfen
Humulus lupulus	Geißblatt
Lonicera in Arten	Knöterich
Polygonum aubertii	Kletterrosen
Rosa in Sorten	

\* : Kennzeichnung als giftige Pflanze, vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzen v. 10.03.1975 des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit)

Als Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

### Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 16 - 18

### Sträucher

Höhe 60 - 100 / 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt,  
für Hecken: 1 Stück pro m<sup>2</sup>

## 6.6. Flächenbilanz

Flächen der Änderung und Erweiterung mit Geltungsbereichsanpassung U30 „Uttenreuth Nord“

Flächen der Änderung und Erweiterung mit Geltungsbereichsanpassung U30 „Uttenreuth Nord“

### Grundstücksflächen

**B Plan U 30 N I** 10.613 m<sup>2</sup>

**B Plan U 30 N I 1.Änderung** 3.074 m<sup>2</sup>

**B Plan U 30 N I 2.Änderung** 3.754 m<sup>2</sup>

Fl.Nr.	383	709 m <sup>2</sup>
Fl.Nr.	383/8	757 m <sup>2</sup>
Fl.Nr.	383/7	750 m <sup>2</sup>
Fl.Nr.	383/6	781 m <sup>2</sup>
Fl.Nr.	383/11	757 m <sup>2</sup>

davon bebaubar

**B Plan U 30 N I** 3.720 m<sup>2</sup>

**B Plan U 30 N I 1.Änderung** 1.170 m<sup>2</sup>

**B Plan U 30 N I 2.Änderung** 540 m<sup>2</sup>

Kinderhaus Erweiterung 440 m<sup>2</sup>

Waldkindergarten 100 m<sup>2</sup>

### Öffentliche Flächen

**B Plan U 30 N I** 3.190 m<sup>2</sup> 3.986 m<sup>2</sup>

davon: Fuß-/Radweg 932 m<sup>2</sup>

Parkplätze 165 m<sup>2</sup>

Grünfläche 707 m<sup>2</sup>

Ver- und Entsorgung 89 m<sup>2</sup>

**B Plan U 30 N I 1.Änderung** 1.826 m<sup>2</sup>

davon: Fuß-/Radweg 196 m<sup>2</sup>

	Parkplätze	166 m <sup>2</sup>	
	Grünfläche	39 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
SUMMEN			
<b>B Plan U 30 N I</b>	<b>öffentlich und privat</b>		<b>14.599 m2</b>
<b>B Plan U 30 N I 1.Änderung</b>	<b>öffentlich und privat</b>		<b>4.900 m2</b>
<b>B Plan U 30 N I 2.Änderung</b>	<b>öffentlich und privat</b>		<b>3.754 m2</b>

geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung sind technisch bedingt.

## 7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan und seiner Begründung (Anhang 1) als Anhang 2 beigefügt.

Erlangen/Nürnberg/Uttenreuth, 30.04.2021

.....  
Planung Bebauungsplan

.....  
Planung Grünordnung

.....  
VG Uttenreuth

1. BGM Frederic Ruth