



### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Die Gemeinde Buckenhof ist aufgrund ihrer Lage und unmittelbaren Nachbarschaft zur Universitätsstadt Erlangen ein begehrter Wohnstandort. Aufgrund der großen Nachfrage und fehlender potentieller Entwicklungsflächen ist der Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt überhitzt.

Die Gemeinde Buckenhof beabsichtigt, am nördlichen Siedlungsrand, nördlich der Straße Neukreut, auf einer der letzten Baulandreserven dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die ca. 12.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist als Ortsabrundung bereits im Flächennutzungsplan 1999 als Bauerwartungsland ausgewiesen. Diese Fläche soll nun entwickelt werden. Dabei soll ein Wohnquartier entstehen, das 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. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Gemeinde im Jahr 2016 ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachterverfahren für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich durchgeführt, dessen Ergebnis jetzt in Abschnitten umgesetzt werden soll.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen möglichst in unmittelbarer Nähe ausgewiesen werden, um durch die Maßnahmen den Schutz und die ökologische Wertigkeit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu erhöhen bzw. auf Dauer zu sichern.

Im gültigen Flächennutzungsplan Stand 04.12.2015 wurde eine Entwicklung des Gebiets bereits berücksichtigt. Er sieht für den Geltungsbereich ein Wohngebiet und landwirtschaftliche Flächen vor, am Nordrand überlagert mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Talraum der Schwabach“ und „Flächen besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“. Für den Bebauungsplan ist eine Anpassung im Bereich der Wohnbaufläche und der zukünftigen Ausgleichsflächen erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

## **II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Büch“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Buckenhof hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Büch“ mit einer Plangebietsgröße von rund 1,49 ha gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Dieser Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Büch“ wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung hiermit bekannt gemacht.

### **Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanes „Obere Büch“:**

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 Gemarkung Buckenhof (Ausgleichsfläche)
- Teilfläche der Flurnummer 87/5 Gemarkung Buckenhof (Wohnbaufläche)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,49 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Obere Büch" wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt, er ist schraffiert dargestellt und mit einer schwarzen Linie umrandet:



### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

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.

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.

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.

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, um die Gemeinschaft im Quartier zu stärken.

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.

## **I. und II.**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Zur Einleitung dieser Bauleitplanung führt die Gemeinde Buckenhof gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 07.06.2018 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch, um über die Ziele und Zwecke der Planung der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Obere Büch) und des Bebauungsplanes "Obere Büch" zu unterrichten und jedem Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Hierzu liegt der Planentwurf der vorgenannten Bauleitplanung mit den dazugehörigen Erläuterungsberichten

#### **ab 10. Juli 2018 bis zum 10. August 2018 (einschließlich)**

im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth, Erlanger Str. 40, - 1. OG Zimmer 05 / Bauamt -, 91080 Uttenreuth, zur öffentlichen Einsichtnahme während der Dienststunden aus. Innerhalb dieser Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth schriftlich eingereicht oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gleichfalls besteht die Möglichkeit, die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Buckenhof ([www.buckenhof.de](http://www.buckenhof.de)) einzusehen.

Georg FÖRSTER  
1. Bürgermeister