

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

“Obere Büch“, Buckenhof

Juni 2018

INHALT

1.	Verfahrensablauf und Grundlagen	Seite 2
1.1	Verfahrensablauf	Seite 2
1.2	Grundlagen des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan	Seite 2
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
3.	Ziele und Zweck der Planung	Seite 3
4.	Rahmenbedingungen der Planung	Seite 4
4.1	Übergeordnete Planungen	Seite 4
4.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	Seite 5
5.	Umweltbericht	Seite 5
6.	Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan	Seite 6
6.2	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 6
6.3	Nutzungsänderung	Seite 6
6.4	Flächenbilanzierung	Seite 6
7.	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	Seite 6
7.1	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 6
7.2	Sonstige Auswirkungen	Seite 7
8.	Zusammenfassende Erklärung	Seite 7

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Änderungsbeschluss der Gemeinde Buckenhof eingeleitet.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Bestandteil des Änderungsbeschlusses festgelegt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und öffentlicher Darlegung des Plans erfolgt nach Bekanntmachung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des Scoping-Termins am 03.04.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet gleichzeitig mit dem Bebauungsplan statt.

1.2 Grundlagen des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 15.02.1999, zuletzt geändert am 04.12.2015, sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zur städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung integriert.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Anlass und Erfordernis 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 m² 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.

3. Ziele und Zweck der Planung

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.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 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 Flächenpotentiale 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. Dem gegenüber steht jedoch aufgrund der engen Nachbarschaft zu Erlangen ein ausgesprochen hoher Entwicklungsdruck. Mit dem Vorhaben aus einkommensorientiertem Wohnungsbau, dem Wohnen in einer Demenzgruppe 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.

Landschaftsschutzgebiet:

Im Norden des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talraum der Schwabach“. Das Grenze des Landschaftsschutzgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Landschaftsliches Vorbehaltsgebiet und – daraus entwickeltem und erweitertem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch die nun gültige gem. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Talraum der Schwabach“ im Bereich der Gemeinde Buckenhof, gnehmigt am 19.05.2006 geändert.

Die neue Wohnbaufläche greift in geringem Umfang in das bestehende Landschaftsschutzgebiet ein.

4.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Buckenhof, angrenzend an den Freiraum der Schwabachwiese. Es liegt östlich der Straße „Obere Büch“ und nördlich der Straße „Neukreut“. Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen schließt unmittelbar nördlich und östlich an die zu bebauende Flächen an und bildet somit die Übergangszone zum Landschaftsschutzgebiet.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu in der Bauleitplanung Umfang und Detaillierungsgrad fest, die für die Abwägung erforderlich sind.

Maßgeblich für die Festlegung des Untersuchungsrahmens ist die Abschichtungsregelung, die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB enthält eine Bestimmung, die eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung auf Umweltprüfung in anderen Planungsstufen ermöglicht. Nach dieser sog. Abschichtungsregelung soll die Umweltprüfung innerhalb einer Planungshierarchie in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Änderung des FNP für den Teilbereich „Ausgleichsfläche Obere Büch, Buckenhof“ erfolgt zeitgleich und weitgehend mit der Aufstellung zum Bebauungsplan „Obere Büch“. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ist es daher sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den Bebauungsplan auch für die FNP-Änderung gilt.

6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Flurstücke 87/5, 87/6 und 87/4 Gemarkung Buckenhof.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Flurnummer 87/4 Gemarkung Buckenhof und betrifft eine Fläche von 0,4 ha.

6.2 Nutzungsänderung

Im Flächennutzungsplan wurde eine Entwicklung des Gebiets bereits berücksichtigt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung wird der Teilbereich von Ackerfläche hin zu einer Wohnbaufläche umgesetzt. Die bereits bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft wird um die direkt an das Wohngebiet angrenzende Ackerfläche erweitert, um die Ausgleichsflächen für das neue Wohngebiet umzusetzen.

6.3 Flächenbilanzierung

Art der Flächenänderung	
Ackerfläche wird zu Wohnbaufläche	1.017 m ²
Ackerfläche wird zu Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.610 m ²
Gesamt:	4.627m²

7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes überlagert sich mit der Wohnbaufläche. Die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet werden als gering eingestuft, da es sich gem. Bebauungsplan um untergeordnete Flächen (Feuerwehrezufahrten, Stellplätze und Wege) handelt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Umweltschutz, den Naturschutz und die Landschaftspflege wird im Umweltbericht behandelt.

7.2 Sonstige Auswirkungen

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

8. Zusammenfassende Erklärung

Die Umsetzung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ist mit negativen Umweltauswirkungen verbunden. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sollen entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) minimiert und ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des Bebauungsplanes findet an der angrenzenden Fläche Flurnummer 87 statt, dient als Pufferzone zwischen Landschaftsschutzgebiet und neuer Bebauung und bildet gleichzeitig die Ortsrandeingrünung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen verbunden.