

Gemeinde Buckenhof

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
FÜR DEN BEREICH  
„AM TENNENBACH/ MITTLERE GRÄFENBERGER STRASSE“

---



**Begründung**  
zum ENTWURF

---

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82

**P4**  
projekt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen</b>	<b>2</b>
1.1	Verfahrensablauf	2
1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem § 2 Abs. 2 BauGB	2
1.3	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	2
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Räumliche Lage des Änderungsbereiches	5
5.2	Darstellungen	6
5.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	
5.3.1	Anbauverbote an übergeordneten Verkehrswegen	7
5.3.2	Überschwemmungsgebiete	7
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5.5	Artenschutz	7

## 1 Verfahrensablauf und Grundlagen

### 1.1 **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Buckenhof hat am 27.07.2017 beschlossen, für das Plangebiet den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu ändern.

Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung „6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,33 ha.

### 1.2 **Interkommunales Abstimmungsgebot gem § 2 Abs. 2 BauGB**

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Die 6. Änderung besitzt keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinden.

### 1.3 **Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Buckenhof hat am 27.07.2017 beschlossen, für das Plangebiet den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu ändern.

Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung „6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,33 ha.

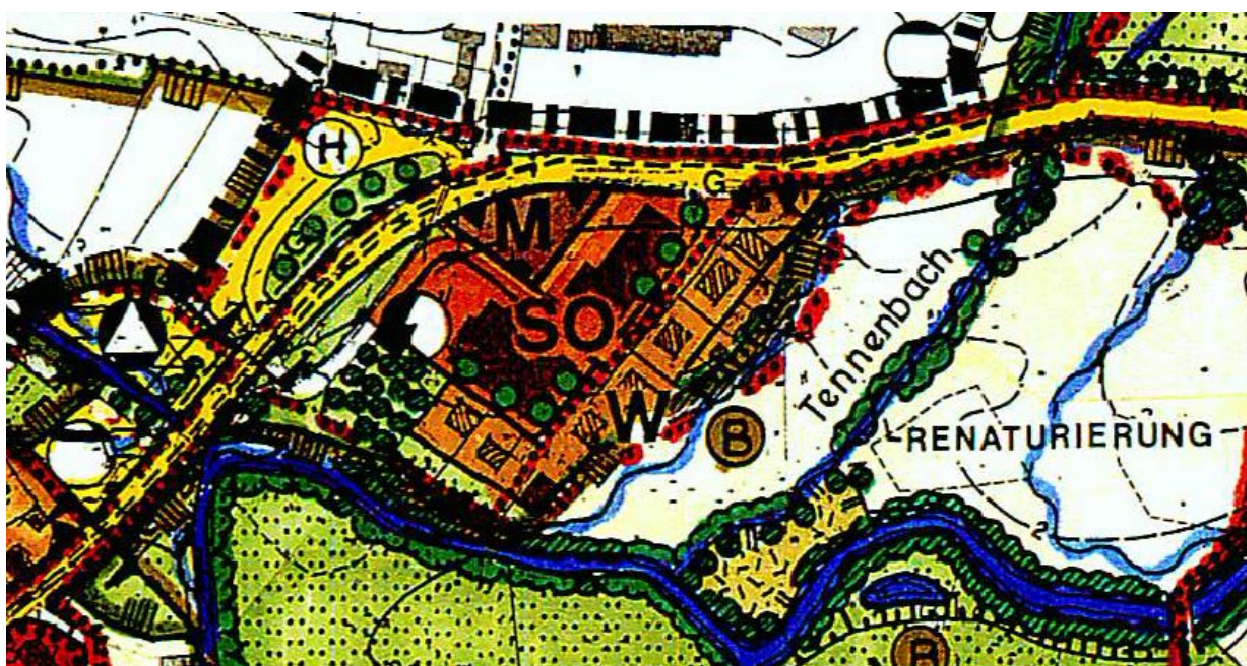


Abbildung 1: Ausschnitt aus der FNP1999

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der vorhandene Baubestand der Sondergebietsflächen entspricht nicht mehr aktuellen Nutzungs-, Nachhaltigkeits- und Gestaltungsstandards. Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft neu hinzukommenden Einzelhandelsflächen, Flächen für Dienstleistungen, Gesundheitsdienstleistungen und Ärztehaus, drohen die im Plangebiet derzeit angesiedelten Nutzungen dieser Sparten dem Konkurrenzkampf zum Opfer zu fallen. Die Gemeinde möchte daher auf die absehbaren Entwicklungen vorbereitet sein und die Zukunftsfähigkeit des Quartieres sichern. Daneben verfügt Buckenhof über kein nennenswertes Potential von Wohnbauflächen, die Versorgung mit Einzelhandel ist nicht zuletzt wegen des nördlich der Gräfenberger Straße gelegenen neuen Nahversorgungszentrums als sehr gut einzustufen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es eine bestehende Baufläche nachzuverdichten und zur Deckung des Wohnraumbedarfes vorzubereiten. Aufgrund kurzfristig erfolgter Umnutzung des Lebensmittelmarktes in einen Biomarkt und Investitionen in Bestandsbaukörper ist kurzfristig nicht mit einer flächendeckenden Realisierung des geplanten Wohngebietes zu rechnen. Da der Flächennutzungsplan jedoch eher die mittel- bis langfristigen Ziele der Gemeinde abbildet sieht es die Gemeinde zur Sicherung der künftigen Wohnbauflächenentwicklung als erforderlich an, den Flächennutzungsplan den geänderten Zielen der Gemeinde anzupassen.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde es parallel zur FNP-Änderung erforderlich in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr.7 „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“ zu ändern um für diese Teilflächen bereits jetzt eine Entwicklung zu ermöglichen. Da sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, hat der Gemeinderat beschlossen auch den Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

## **3 Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes**

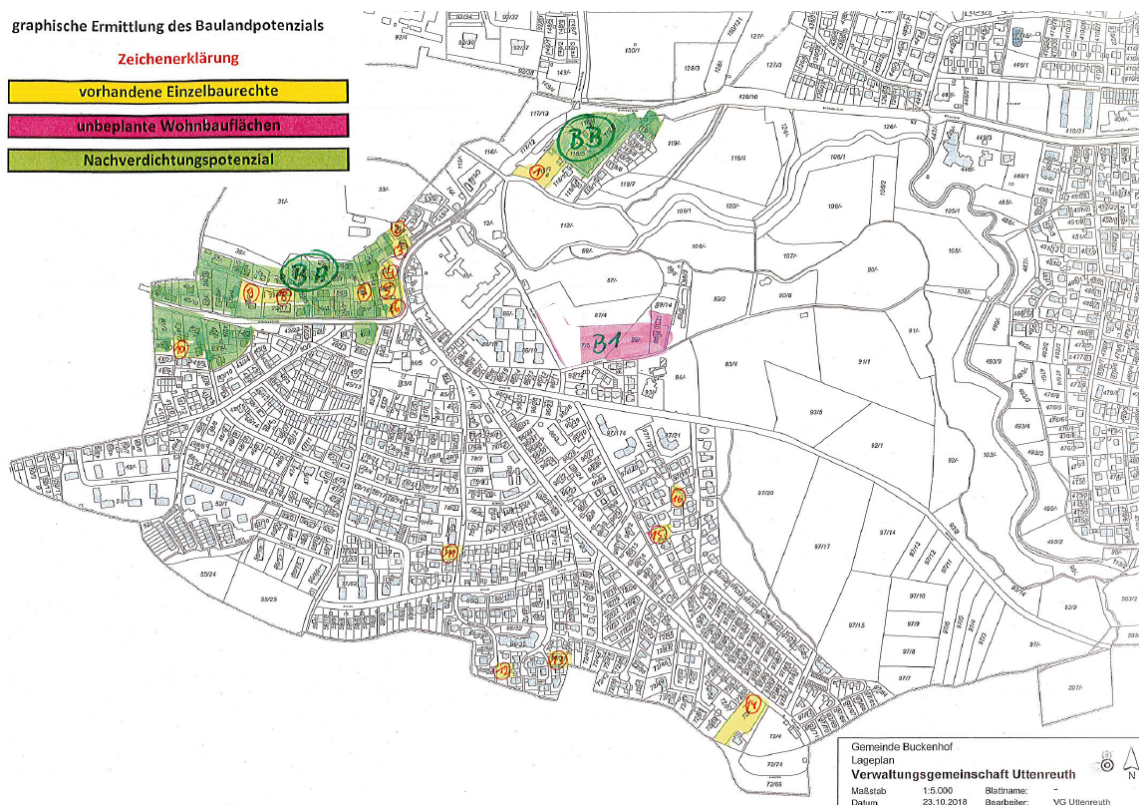
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallelen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 möchte die Gemeinde Buckenhof die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Nutzung der Fläche schaffen um einer drohenden Gefahr sich bildender städtebaulicher Mißstände wie Gebäudeleerstand frühzeitig entgegen zu wirken.

Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Gebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Bei der 6. FNP-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme zur Aktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dient die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu, bereits baulich genutzte Fläche zur Deckung des Bedarfs an benötigtem Wohnraum bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Gemeinde Buckenhof verfügte 2018 im Gemeindegebiet lediglich über 16 kartierte Baulücken und neben des hier vorliegenden Änderungsbereiches um eine weitere bebaute Fläche, die sich für eine Nachverdichtung eignet. Daneben steht zur Bedarfsdeckung noch eine kleine Wohnbaufläche (vgl. Fläche B1, Bild nächste Seite) zu Verfügung, die möglichst jedoch erst nach Ausschöpfung der bestehenden Potenziale beplant werden soll.

Die Gemeinde verfügt aufgrund des fehlenden Flächenangebotes über keine nennenswerten Möglichkeiten zu Weiterentwicklung. Der Nachverdichtung im Bestand kommt für die Entwicklung Buckenhofs eine gesteigerte Bedeutung zu.



Graphische Ermittlung des zur Verfügung stehenden Baulandpotenzials (2018)

#### 4 Umweltbericht

In Bezug auf den Umweltbericht wird auf den Umweltbericht zur parallelen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“ verwiesen. Der Bericht hat für die 6. Änderung vollinhaltlich Gültigkeit.



## 5 Planung

### 5.1 **Räumliche Lage des Änderungsbereiches**

Der Gemeinderat der Gemeinde Buckenhof hat am 27.07.2017 beschlossen, für das Plangebiet den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu ändern.

Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung „6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,33 ha.

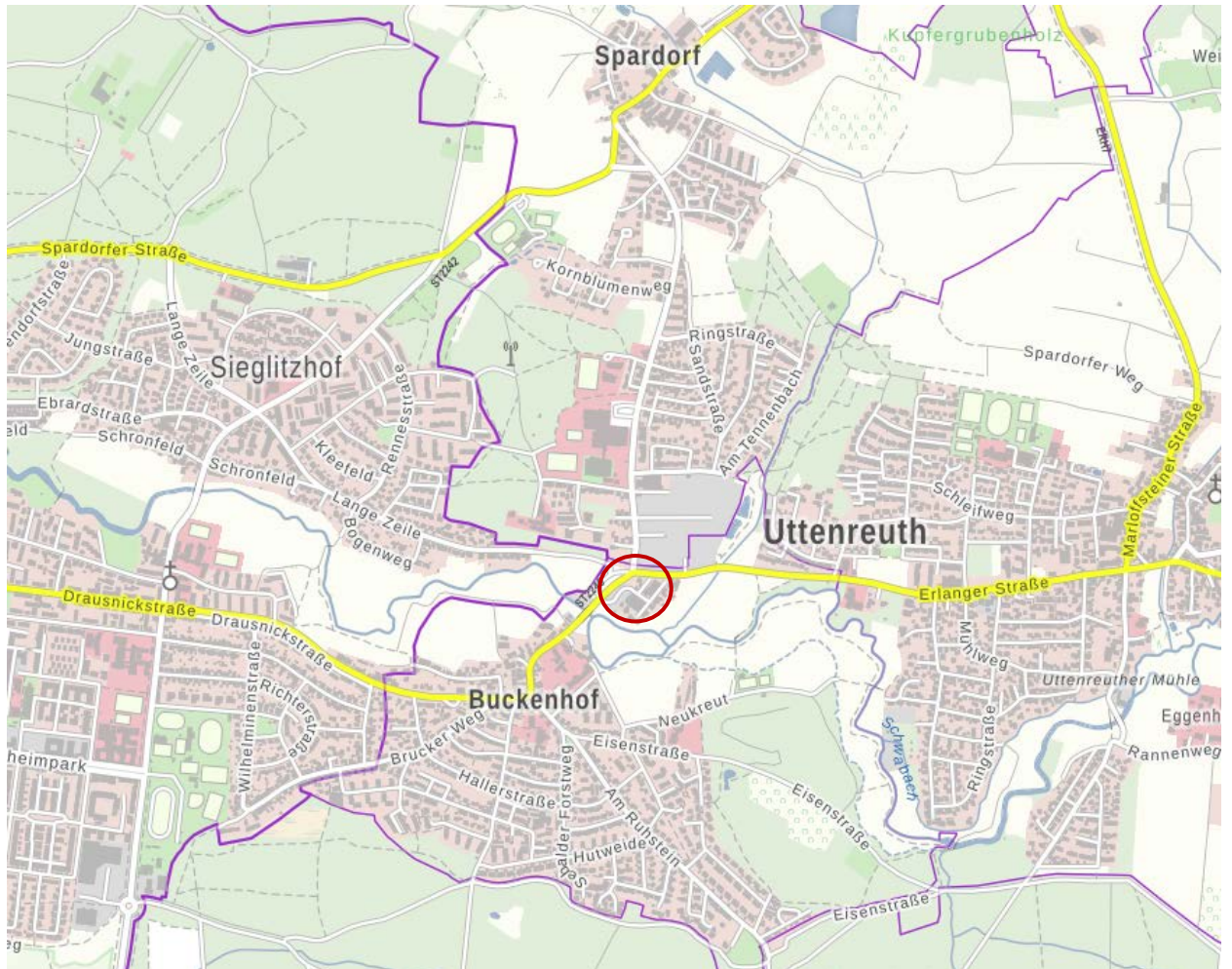
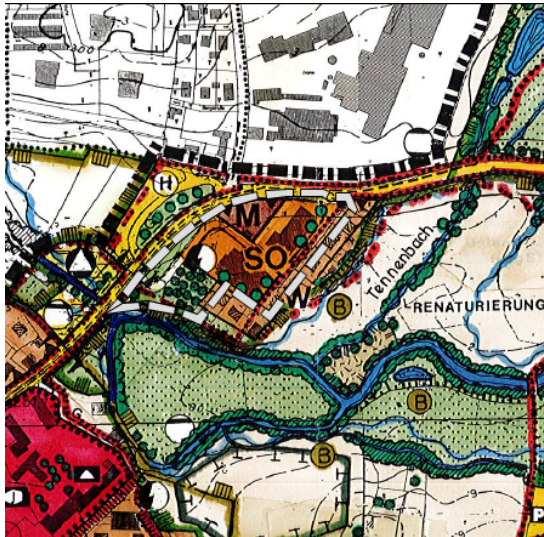


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

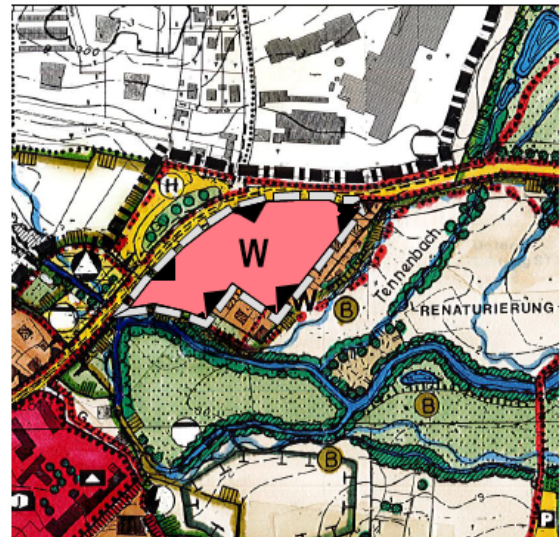
## 5.2 Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buckenhof stellt für die Fläche Mischgebiet und Sondergebiet sowie Grünland dar. Ein für eine künftige Wohnnutzung der Fläche erforderlicher Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll aber im Parallelverfahren ebenfalls im Hinblick auf die künftige Nutzungsabsicht geändert werden. Der Änderungsbereich soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha.



Wirksamer FNP



Geplante 6. Änderung FNP

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird im Norden und Nordwesten von der Staatsstraße 2240 im Osten und Südosten von bestehenden Wohngebietsflächen „Am Tennenbach“ sowie im Süden vom Schwabachgrund begrenzt.

Nördlich der Staatsstraße befindet sich der Busbahnhof, der gemeindliche Wertstoffhof und das kürzlich entstandene Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelvorsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und Ärztehaus.

Im Änderungsbereich besteht eine Vorbelastung mit Verkehrsgeräuschen und Geräuschen aus den umliegenden Nutzungen. Zum Umgang mit den Vorbelastungen wurde zur parallelen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung<sup>1</sup> gemäß DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm durch die Gemeinde in Auftrag gegeben.

Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes wird auf die Begründungen der parallel in Bearbeitung befindlichen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verwiesen.

<sup>1</sup> Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm zum Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung „Am Tennenbach/ Mittlere Gräfenberger Straße“ Berichte Nrn. 1457.3 vom 20.01.2021, Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg.

### 5.3 **Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

#### 5.3.1 **Anbauverbote an übergeordneten Verkehrswegen**

##### Anbauverbotszone der St 2240

Gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden (Anbauverbot).

Im Rahmen des parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans wurde, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg ein abweichender Abstand von 10m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke festgelegt.

#### 5.3.2 **Überschwemmungsgebiete**

Im Süden überlagert das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Schwabach geringfügig den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

### 5.4 **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und betrachtet einen bereits mit einem Bebauungsplan beplanten und überwiegend bebauten Bereich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Bezüglich der Berücksichtigung der Belange der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die Begründungen der parallel in Bearbeitung befindlichen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verwiesen.

### 5.5 **Artenschutz**

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nahezu vollständig bebaut und wird durch die vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen intensiv genutzt. Lediglich das Grundstück Flur-Nr. 117/2 ist derzeit noch unbebaut und wird als Gartengrundstück genutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtlich relevante Tatbestände nicht vorliegen und weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich werden. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung zur Planung ist hierzu noch zu berücksichtigen.

Buckenhof/ Nürnberg, den 21.01.2021