

**GEMEINDE RÖTTENBACH**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**  
**01. ÄNDERUNG**

---

Begründung zur Änderung

*Stand: 14.12.2020*

*letztmalig geändert am*

---

**Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung**

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

**P4**  
projekt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Leitgedanken der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung der in den Fachplanungen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrelevante Daten für die Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Abwägung der Belange der Landschafts- und Ortsplanung</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>5</b>
8.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	5
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	5
8.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	6
8.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	7
<b>9</b>	<b>Ausfertigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan</b>	<b>8</b>

## 1 Einleitung

Im Nordosten von Röttenbach befindet sich die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Röttenbach, die an Flächen mit gemischten Nutzungen anbindet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1999, in dem sich der Änderungsbereich befindet, stellte den ersten Schritt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Röttenbach nach Nordosten dar. In den Folgejahren bis heute (2019) wurde die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fünfteilholz I“ und „Gewerbegebiet Fünfteilholz II“ fortgeschrieben und durch mehrere Bebauungsplanänderungen nachjustiert. Der Änderungsbereich wird durch Gewerbe- bzw. Mischbauflächen begrenzt. Weiter wurde die Bundesstraße 2 als Ortsumgehung verlegt. Die Rother Straße stellt heute eine Gemeindestraße dar und wird derzeit (2019) dementsprechend umgestaltet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden neben einem digitalen Neuaufbau / digitaler Neuaufstellung des Planblattes auf Grundlage der aktuellen Flurkarte<sup>1</sup> die Festsetzungen überprüft und der aktuellen Situation angepasst. Hier wurden auch die ehemals notwendigen Bauverbotszonen aufgelassen, wodurch sich für den an die Rother Straße angrenzenden FNP-Änderungsbereich eine erweiterte überbaubare Fläche ergibt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum o.g. Bebauungsplan-Änderungsverfahren vom 20.02.2019 bis 22.03.2019 bittet der Eigentümer des Grundstückes 526/5 Gemarkung Röttenbach mit Schreiben vom 15.04.2019, konkretisiert mit Email vom 19.08.2019 um Umwandlung der Grundstücksnutzungsart von eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, um das Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Der Gemeinderat von Röttenbach hat deshalb in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2019 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit dem Ziel der Darstellung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO beschlossen. Die Lärmkontingentierung von 40 dB (A) nachts bleibt bestehen. Durch den Beibehalt die bisherigen Zonierungen der Lärmemissionen versucht die Gemeinde vor allem jegliche Art der Nutzungsproblematik zu minimieren. Weiter ist um Nutzungskonflikte der Mischgebietserweiterung zu den angrenzenden Gewerbeflächen (GE und eGE) auszuschließen, bei einer Bebauung des Mischgebietes auf Fl.-Nr. 526/5 durch ein Fachbüro im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung bezüglich der angrenzenden Gewerbenutzungen nachzuweisen, sodass die im Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen in dem bestehenden Rahmen auch weiterhin möglich sind.

Parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Nr. 1 erfolgt die Weiterführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB.

## 2 Ziel und Leitgedanken der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Die Ausweisung eines Mischgebietes auf dem Grundstück 526/5 Gemarkung Röttenbach stellt eine Erweiterung des westliche angrenzenden Mischgebietes um eine Bauparzelle dar. Die Umwandlung der Nutzungsart Ge in Mi äußert u.a. das Bestreben der Gemeinde dieses Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung durch den Eigentümer zuführen zu können ohne die angrenzenden Nutzungen zu beeinträchtigen.

<sup>1</sup> Da Verschiebungen der Flächendarstellungen durch Grundstücksanpassungen nicht auszuschließen sind erfolgt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im Regelverfahren.