

Gemeinde Röttenbach

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN BEREICH „BREITENLOHER STRASSE WEST“

Begründung zum Vorentwurf



Stand 14.04.2025

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82

P4
projekt

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass der Planung/ Entwicklungsabsicht der Gemeinde	2
1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	2
1.3	Verfahren zur Aufstellung	2
1.4	Ziele der Planung	2
1.5	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Beschreibung des Bestandes	3
2.1	Ver- und Entsorgung	5
2.1.1	Belastungen und Bindungen	5
2.2	Artenschutz	5
3	Umweltbericht	5
4	Planung	6
4.1	Räumliche Lage der Änderungsbereiche	6
4.2	Darstellungen	7
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz	7

1 Vorbemerkungen

1.1 **Anlass der Planung/ Entwicklungsabsicht der Gemeinde**

In der Gemeinde Röttenbach besteht derzeit eine große Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime. Auf der Gegenseite stehen von privater Seite Bauparzellen nicht in ausreichendem Maße zu Verkauf bereit. Die Gemeinde möchte kurzfristig Baugrundstücke in begrenztem Umfang zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung stellen. Hierzu wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Die Fläche ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, Teilflächen entwickeln sich jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Das vorliegende 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans hat zum Ziel den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu ändern und die bestehende Wohnbauflächendarstellung um ca. 0,29 ha zu erweitern.

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

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Die Änderung besitzt keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinden.

1.3 **Verfahren zur Aufstellung**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt.

Verfahrensablauf:

- Der Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 25.07.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vombis stattgefunden. Während dieser Frist stand die Gemeindeverwaltung für Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zur Verfügung. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombis stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom bis
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vombis
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung amdie Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

1.4 **Ziele der Planung**

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für das Angebot von dringend benötigtem Wohnraum,

1.5 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,29 ha und befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Mühlstetten. Das Plangebiet ist derzeit nahezu ausschließlich als Grünland dargestellt, mit einem Flächenanteil von 640qm sind untergeordnet Waldflächen von der Änderung betroffen.

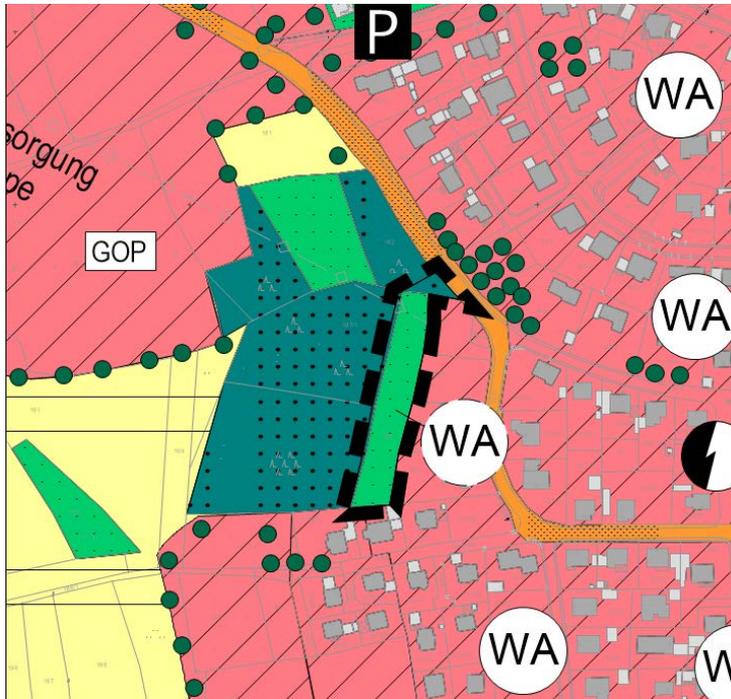


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach Änderungsbereich mit schwarzer Blocklinie dargestellt.

2 Beschreibung des Bestandes

Der Änderungsbereich unterliegt derzeit einer intensiven Grünlandnutzung. Daneben fungiert das Grundstück auch als Erschließungsweg, entlang des westlich angrenzenden Waldgrundstückes, zu der im Süden des Änderungsbereiches liegenden Scheunengebäude genutzt.



Bild: Westlicher Gebietsrand mit Blick auf Hackschnitzelscheune



Bild: Plangebiet Blick nach Norden

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist über die bestehende Breitenloher Straße gesichert, von der aus die Zufahrtmöglichkeit zur Flur Nr. 188 besteht

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets besteht aus ein bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Hinsichtlich der Topographie fällt das Gebiet von Norden nach Süden wie auch von Osten nach Westen leicht ab.



Bild: 3D-Darstellung städtebauliches Umfeld – Quelle 3D-Viewer BayernAtlas (02/2025)

Gehölzbestand im Gebiet ist in Form einer älteren Eiche und jungen Kiefer im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt zu Flur Nr. 188 vorhanden. Entlang der Westgrenze des Änderungsbereichs befindet sich ein Nadelmischwald mit überwiegendem Kiefernbestand in den einzelne Eichen- bzw. Buchenstandorte integriert sind.

Neben dem Scheunengebäude findet sich ein Streifen Hainbuchen-Jungpflanzung.

Der östlich bestehende Baubestand weist eine gute Grundstücksein- bzw. durchgrünung mit Obstbäumen und einer nahezu durchgängigen Hecke zum Änderungsbereich hin, auf. Das Gebiet ist von außen durch einen gemischten Nadelmischwald bereits gut eingegrünt.

2.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich lässt sich an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Breitenloher Straße anschließen. Für den Anschluss der Bauflächen an den Schmutzwasserkanal auf Flur. Nr. 188 wird voraussichtlich ein Pumpenanschluss erforderlich.

2.1.1 Belastungen und Bindungen

- Biotope aus der Biotopkartierung Flachland sind im Gebiet und näheren Umfeld nicht verzeichnet.
- Im Gebiet sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich unter Schutz stehenden Flächen verzeichnet oder vom Plangebiet betroffen.
- Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen.
- Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.
- Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

2.2 Artenschutz

Eine Artenschutzuntersuchung wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Bestandssituation und Bestandsnutzungen artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht wesentlich betroffen werden. Eine weitergehende Betrachtung wird falls erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

3 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gem. § 2 ff. BauGB eigenständiger 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 hierbei für jede FNP-Änderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

Da die 4. Änderung des FNP für den Teilbereich – Breitenloher Straße – gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 – „Breitenloher Straße West“ – im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, ist es zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan – auch für diese FNP-Änderung gilt.

4 Planung

4.1 Räumliche Lage der Änderungsbereiche

Der Gemeinderat der Gemeinde Röttenbach beschlossen, für Bereich in Mühlstetten den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu ändern.

Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung „4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Breitenloher Straße West“. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha.



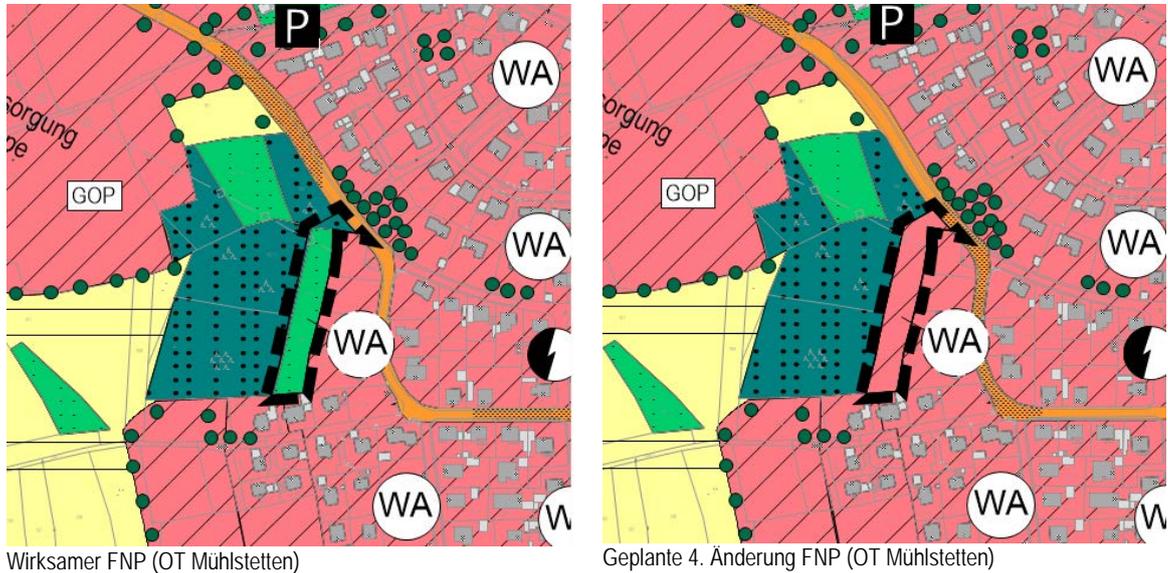
Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs (Balkenlinie), Kartenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, 03/2025



Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs (Blocklinie), Kartenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, 03/2025

4.2 Darstellungen

Der Änderungsbereich im Norden von Mühlstetten ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach derzeit als Grünland und Waldfläche dargestellt. Der Änderungsbereich soll künftig als allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs für ortsansässige Bürger dargestellt werden.



5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

Die 4. Änderung des FNP für den Teilbereich – Breitenloher Straße– gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 –“Breitenloher Straße West“ – im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. An dieser Stelle wird auf die Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 22 „Breitenloher Straße West“ verwiesen.

Nürnberg, den 14.04.2025

Röttenbach, den

Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER

(Siegel)