Gemeinde Röttenbach

BBP/GOP Nr. 5 „Gebiet im Flaschenfeld“, 2. Änderung

Begründung

Stand 14.09.2026

bearbeitet von
Projekt 4 GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung

Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081
info@projekt4.net www.projekt4.net

1 Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans:

Bei der Gemeinde Röttenbach wurde mit Schreiben vom 27.11.2025 der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gebiet im Flaschenfeld" gestellt. Die Antragsteller planen den Betrieb einer Ferienwohnung im 1. Obergeschoss ihres Anwesens.

Ferienwohnungen gehören gem. § 13a BauNVO zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ nach § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO.

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes den Betrieb einer Ferienwohnung derzeit ausschließen und eine Befreiung nicht möglich ist, beschäftigte sich der der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2025 mit der Thematik. Dabei wurde beschlossen, die Ausnahmeregelung § 4 Abs. 3 Ziffer 1 („Betriebe des Beherbergungsgewerbes") und Ziffer 2 BauNVO („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") wieder in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 09.02.2026 gefasst.

Es wurde beschlossen den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Ausnahmeregelungen zu § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) wieder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Der Ausschluss der weiteren gem. § 4 Abs. 3 im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Nr. 3 (Anlagen der Verwaltung), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) bleibt weiterhin erhalten.

Durch die Änderung werden keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet insbesondere zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung erwartet. Das Gebiet des Bebauungsplans ist nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich um klassisches, von Familien genutztes Einfamilienhausgebiet. Durch die geplante Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch eine übermäßige Zunahme von Ferienwohnungen im Gebiet befürchtet.

Im Gegensatz zur allgemeinen Zulässigkeit besteht bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kein direkter Anspruch auf Genehmigung. Die Behörde prüft im Einzelfall, ob das Vorhaben die städtebauliche Ordnung stört oder nachbarliche Belange beeinträchtigt und der Wohncharakter des Gebiets bewahrt bleibt.

Weiterhin wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Punkt 12 („Rechtgültigkeit“) der Textlichen Festsetzungen aus der Fassung der 1. Änderung, aufgrund mangelnder Erforderlichkeit, gestrichen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben vollinhaltlich erhalten.

Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

2 Darstellung der geplanten Änderung:

Die geplante Änderung betrifft den Punkt II. TEXTFESTSETZUNGEN, Nr. 1 und 12 des Planblatts:

Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr.5 „Gebiet im Flaschenfeld“	Fassung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr.5 „Gebiet im Flaschenfeld“
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO* nicht zulässig. * in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde irrtümlicherweise Abs. 5 angegeben.	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO Ziffern Nr. 3 (Anlagen der Verwaltung), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
12. Rechtsgültigkeit Der mit Datum vom 25.04.1978 rechtswirksame ursprüngliche Bebauungsplan wird aufgehoben und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt. Die Änderung tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	*Gestrichen.*

Röttenbach,

Lisa Schlosser
(1. Bürgermeisterin)