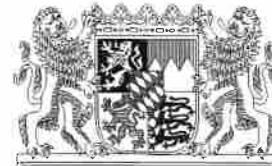


# REGIONSBEAUFTRAGTER

für die Region Nürnberg (7)

bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken · Postfach 6 06 · 91511 Ansbach



2.2

Planungsverband  
Region Nürnberg  
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de	
Ihre Nachricht vom	Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	Telefon / Fax	Erreichbarkeit
PVRN-340. 29.01.2025	24/RB7 832001 ERH Christof Liebel	0981 53-	Datum
		1514 / 981514 Zi. Nr. 441	27.02.2025

## Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan; Stadt Roth, Landkreis Roth

Bevölkerungsentwicklung: 1990: 21.737 Ew.; 2000: 24.858 Ew.; 2010: 24.417 Ew.; 2020: 25.232 Ew.

Zentralörtliche Einstufung: Mittelzentrum

Die Stadt Roth plant die Fortschreibung ihres Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Im Einzelnen sind folgende Flächenveränderungen im Zuge der FNP-Fortschreibung geplant:

Flächennutzung	bisher (ha)	Veränderung (ha)	künftig (ha)
Wohnbebauung	510,2	- 18,2	492
Gemischte Baufläche	164,2	+ 7,8	172
Gewerbliche Baufläche	254,1	- 6,1	248
Gemeinbedarfsfläche	47,5	+ 7,5	55
Ver- und Entsorgungsfläche	8,8	+ 1,2	10
Grünfläche	354,7	- 18,7	336
Flächen für die Landwirtschaft	937,7	+ 46,3	984
Flächen für Grünland	559,6	+ 0,4	569
Flächen für Wald	5.250,1	- 20,1	5.230

Die Werte sind gerundet.

Hinsichtlich der geplanten Flächenveränderungen sowie des Bedarfsnachweises für Wohnbau- und Gewerbegebäuden wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 26.02.2025 verwiesen, der sich inhaltlich angeschlossen wird (s. Auszug):

...

Briefanschrift  
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtanschrift  
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude  
Promenade 27  
Weitere Gebäudeteile  
F Flügelbau  
Th Thörmerhaus

Weitere Dienstgebäude  
Bischof-Meiser-Str. 2/4  
Turnitzstraße 28  
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0  
Telefax 0981 53-206 und 53-456  
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de  
Internet <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und  
Regionallinien

### Bewertung aus landesplanerischer Sicht:

Mit der Evaluation der ehemaligen Flächenverteilung und der Umverteilung im Rahmen der beabsichtigten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zeigt die Stadt Roth, dass die Herausforderungen und die Ansprüche an die Flächen im Stadtgebiet geprüft wurden. Die Flächenneuversiegelung soll gemäß den Grundsätzen 1.1.3 und 3.1.1 LEP Bayern schonend und flächensparend erfolgen (vgl. Begründung S. 121f).

Bei den Wohnbauflächen werden 29,4 ha zurückgenommen und 11,2 ha neu dargestellt. Dies führt zu einer Reduzierung der Wohnbauflächen um 18,2 ha. Bei den Gewerbeflächen werden 39,4 ha zurückgenommen und 33,3 ha neu dargestellt. Dies führt ebenfalls zu einer Reduzierung der Gewerbeflächen um 6,1 ha. In Summe ergibt sich aus den Umverteilungen von Wohn- und Gewerbeflächen eine Rücknahme von 24,3 ha potentiell versiegelbaren Flächen. Die dargestellten Grünflächen nehmen in ihrem Umfang ebenfalls ab. Es werden 28,1 ha zurückgenommen und 9,4 ha neu ausgewiesen. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grünflächen um 18,7ha.

Eine Flächenmehrung gibt es bei den gemischten Bauflächen mit einem Zuwachs von 7,8 ha, bei den Flächen für Gemeinbedarf mit 7,5 ha (Rücknahme von 3,3 ha, Zunahme von 10,8 ha) und beiden Flächen für Ver- und Entsorgung mit 1,2 ha.

Unter Berücksichtigung aller zurückgenommenen und neu ausgewiesenen Flächen ergibt sich eine Gesamtrücknahme an Bauflächen von 7,8 ha.

Die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen nehmen um 46,3 ha (Rücknahme von 9,6 ha, Zunahme von 55,9 ha), die Grünlandflächen um 0,4 ha zu.

Durch die Gesamtfortschreibung gehen etwa 20,1 ha Waldflächen verloren (Rücknahme von 27,9 ha, Zunahme von 7,8 ha). Dies liege daran, dass mehr als die Hälfte des Gemeindegebiets der Stadt Roth von Waldflächen bedeckt ist, sodass eine städtebauliche Entwicklung mit einem Verlust von Waldflächen einhergeht (vgl. Begründung S.120). (...).

### Wohnbauflächen:

In Umsetzung der als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen stets einer Prüfung, ob für diesen ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 05.12.2023) hingewiesen.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur der Bevölkerung (demographischer Wandel) abzustimmen, d.h. der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen hat sich vorrangig aus Bevölkerungszuwachsen zu ergeben.

Bei den geplanten Flächenausweisungen orientiert sich die Stadt Roth an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Die amtliche Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) für die Stadt Roth zeigt für den Zeitraum von 2019 bis 2039 einen leichten Rückgang von -0,2 % (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, August 2021). Im Jahr 2021 entsprach die tatsächliche Einwohnerzahl noch diesem leicht rückläufigen Trend (25.165 Einwohner zum 31.12.2021). Ab diesem Zeitpunkt übertraf die Zahl jedoch leicht den prognostizierten Wert.

Der Bevölkerungszuwachs in Roth beruht auf einem Wanderungsgewinn und nicht auf einem natürlichen Bevölkerungswachstum, da die Geburtenrate zuletzt abnahm und die Sterberate leicht zunahm. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, August 2021). Trotz der amtlich prognostizierten leicht negativen oder stagnierenden Entwicklung kann aus der realen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Roth ein gewisser Bedarf an Wohnbauflächen abgeleitet werden. Diesen Bedarf bildet die Stadt Roth durch die geplanten Flächenausweisungen von 11,2 ha ab. Dieser Einschätzung kann aus landesplanerischer Sicht gefolgt werden.

In den Unterlagen wird bestätigt, dass die Flächeneigentümer bereit sind, diese Flächen in Zukunft einer Bebauung zuzuführen um eine weitere Flächenansammlung zu verhindern (vgl. Begründung, S. 83).

Laut den vorliegenden Unterlagen sind im Flächennutzungsplan (FNP) derzeit nicht umgesetzte Wohnbauflächen im Umfang von 55,8 ha dargestellt, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden konnten (vgl. Begründung S. 83). Um den tatsächlichen Bestand dem Bedarf anzupassen, ist eine Rücknahme von 29,4 ha Wohnbauflächen geplant. Diese Maßnahme wird ausdrücklich begrüßt. Vor dem Hintergrund der noch zur Verfügung stehenden Reserven, wären aus landesplanerischer Sicht sogar noch weitere Rücknahmen realistisch, ohne dass die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt Roth davon beeinträchtigt wären.

Positiv hervorzuheben ist, dass laut vorliegenden Unterlagen von 2001 bis 2024 etwa 15,79 ha durch Konversion einer neuen Nutzung zugeführt und Leerstand verhindert wurden (vgl. Begründung S. 120). Die Planungen zum Rother Neuland, welche die ehemalige Gewerbebrache einer sinnvollen Nachnutzung als neues Stadtquartier zuführen wollen, werden begrüßt.

Trotz der Rücknahmen verbleiben weiterhin große Reserven an unbebauten Wohngebietsflächen im FNP, die als potenzielle Flächen für die zukünftige Entwicklung bereitgehalten werden. In den Unterlagen werden auf den möglichen Ausbau der Otto-Lilienthal-Kaserne sowie die Ansiedlung einer Zollzweigstelle und weiterer Abteilungen verwiesen (vgl. Begründung S. 121). Diese Entwicklungen könnten dazu führen, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung durch Zuzüge, insbesondere von Familien, nochmals übertroffen wird.

Anzumerken ist jedoch, dass der geplante Bedarf an Wohnbauflächen laut Unterlagen rechnerisch vollständig durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden könnte (vgl. Begründung, S. 120).

In Roth sind noch größere Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken mit insgesamt 36,36 ha im FNP dargestellt. Diese Potenziale sind laut Ziel 3.2 LEP vorrangig zur Deckung des Bedarfs heranzuziehen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Thema fehlt. Es wird angeregt, die Bemühungen zur Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale zu intensivieren.

Gegen die Flächenneuausweisungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß Ziel 1.2.1 LEP in Verbindung mit Grundsatz 3.1.1 LEP sind die Neuausweisungen aber in Verbindung mit den weiterhin hohen Reserven durch einen Bedarfsnachweis, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt, im weiteren Verfahrensgang zu begründen.

#### Gewerbeflächen:

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nimmt die Stadt Roth 39,4 ha Gewerbeflächen zurück, die nicht entwickelt wurden. Gleichzeitig plant die Stadt, 33,3 ha neue Gewerbeflächen an anderer Stelle auszuweisen, um der steigenden Nachfrage ortsansässiger Unternehmen sowie potenzieller Neuansiedlungen gerecht zu werden.

Aktuell gehen jährlich etwa 20 Anfragen für freie Gewerbeflächen bei der Stadt Roth ein, die derzeit nicht bedient werden können (vgl. Begründung S. 122). Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sei daher erforderlich, um den Wirtschaftsstandort Roth langfristig zu sichern. Die geplante Ausweisung von 33,3 ha neuer Gewerbefläche spiegelt die steigende Nachfrage von Unternehmen wider – sowohl von bestehenden Betrieben, die sich erweitern möchten, als auch von Start-ups und Jungunternehmern, die neue Geschäftsideen verwirklichen wollen. Die meisten Interessenten benötigen Flächen zwischen 2.000 und 3.000 m<sup>2</sup> (vgl. ebd.).

Dass ein gewisser zukünftiger Entwicklungsbedarf an gewerblichen Bauflächen – sowohl für Erweiterungen ortsansässiger als auch potenzieller ansiedlungswilliger fremder Betriebe – am Standort Roth besteht, wird durchaus anerkannt. Beispielsweise stieg der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis Roth fast kontinuierlich an, in der Stadt Roth verhielt es sich bis auf wenige Ausnahmen zuletzt ähnlich.

Vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen gilt es daher diesen Bedarf zu prüfen und zu bewerten (vgl. Auslegungshilfe). So sollte im weiteren Verfahrensgang eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen erfolgen.

Vorsorglich wird noch auf die aktuelle Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201) hingewiesen, wonach die Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht.

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Sinne Ziel 5.3.1 LEP sollten durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Ausschluss von Einzelhandel, sortimentsspezifische Beschränkungen, Festlegung unterschiedlicher Nutzungen in einzelnen Baufeldern) ausgeschlossen werden.

Anmerkungen zu Einzelflächen aus regionalplanerischer Sicht:

Rothaurach

Die Flächen 1a und 1b liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Untersteinbach

Von der Neuausweisung als Wohnbaufläche (Fläche 4b) sind eine kleinere Waldgruppe sowie amtlich kartierte Biotope betroffen.

Obersteinbach

Die Fläche 5a überschneidet sich geringfügig mit dem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung TR 10.

Eckersmühlen

Die Fläche 7a liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Fläche 7d überschneidet sich teilweise mit einem Landschaftsschutzgebiet.

Hofstetten

Im Änderungsbereich 8b wurden gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen die Abbau- und Ablagerungsflächen als künftige Zielsetzung in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen.

Der nördlichste Teil der Fläche beinhaltet das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätz QS 24. Innerhalb dieser Flächen liegen zudem mehrere Schutzgüter, unter anderem Flächen im Landschaftsschutzgebiet, im regionalen Grüngürtel RG 13, im Überschwemmungsgebiet, Waldflächen sowie amtlich kartierte Biotope. Im Hinblick auf die hier betroffenen Schutzgüter und einer abschließenden Bewertung dieser Flächen aus regionalplanerischer Sicht sind Ergänzungen in den Planunterlagen zu den Abbau- und Deponieflächen erforderlich.

Pfaffenhofen

Innerhalb der Fläche 9a befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop.

Von der Flächenausweisung 9b ist Waldfläche betroffen.

Roth

Die geplante Erweiterungsfläche (11a) der bestehenden Kläranlage liegt im Landschaftsschutzgebiet, im regionalen Grüngürtel RG1 sowie im Überschwemmungsgebiet. Ein amtlich kartiertes Biotop ist ebenfalls betroffen.

Hinsichtlich der Fläche 11c wird auf die regionalplanerische Stellungnahme zum „Rahmenplan Rother Neuland“ vom 03.02.2025 und die darin enthaltenen Hinweise verwiesen.

Auf der Fläche 11d findet sich dichter Gehölzbewuchs bzw. Wald.

Ebenso ist die Fläche 11e vollständig bewaldet (lt. Waldfunktionsplan: Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima).

Die Fläche 11f befindet sich gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist die komplette Fläche bewaldet (Bannwald, lt. Waldfunktionsplan: Regionaler Klimaschutzwald, Erholungswald).

Die Fläche 11k befindet sich im Überschwemmungsgebiet, der nördliche Bereich der Fläche überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet.

Hinsichtlich der Fläche 11m wird auf die regionalplanerische Stellungnahme zum „Rahmenplan Rother Neuland“ vom 13.01.2025 und die darin enthaltenen Hinweise verwiesen.

Die Fläche 11n ist ebenso vollständig bewaldet (lt. Waldfunktionsplan: Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima).

Die Fläche 11o befindet sich gänzlich im Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist die komplette Fläche bewaldet (Bannwald, lt. Waldfunktionsplan: Regionaler Klimaschutzwald, Erholungswald).

Im Hinblick auf o. g. Einzelflächen wird auf das Ziel 7.1.3.5 (RP7) verwiesen, nach dem die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Diesbezüglich, sowie hinsichtlich betroffener Biotopstrukturen, ist eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen angezeigt.

Bezüglich der tangierten Waldflächen wird auf das einschlägige Ziel 5.4.4.1 (RP7) hingewiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. Im Rodungsfall ist eine flächengleiche Wiederaufforstung im Verdichtungsraum vorzunehmen.

Ob es sich bei einem Baumbestand, welcher ggf. zu roden ist, um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt, ist von den forstwirtschaftlichen Fachstellen zu beurteilen, mit denen eine enge verfahrensbegleitende Abstimmung erforderlich ist.

Des Weiteren ist Grundsatz 7.1.4.1 (RP7) zu berücksichtigen, demnach in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben ist.

Zudem sollten Ortsränder, sowie Industrie- und Gewerbegebiete, so gestalten werden, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. 7.2.3.4 (RP7)). Eine entsprechende Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen wird empfohlen, auch hinsichtlich der Flächen, welche sich in Überschwemmungsgebieten befinden.

Gemäß Ziel 7.1.3.2 (RP7) sind Planungen und Maßnahmen in den Regionalen Grünzügen im Einzelfall nur dann zulässig, sofern keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird. Lage und Abgrenzung der genannten regionalen Grünzüge bestimmen sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Dem betroffenen RG 1 sind die Funktionen Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K) und Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen. Dem betroffenen RG 13 sind die Funktionen Erholungsvorsorge (E) und Verbesserung des Bioklimas (K) zugewiesen.

An dieser Stelle sei für die Flächenausweisung 11a vorweggenommen, dass Kläranlagen in der Regel den mit den Funktionen eines Grünzugs verträglichen Nutzungen angehören (s. Begründung zu (Z) 7.1.3.2 (RP7)).

Gemäß Ziel 7.1.3.3 (RP7) sind Trenngrünflächen ausgewiesen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen zu vermeiden. Auf den Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird.

Abschließend wird aus regionalplanerischer Sicht empfohlen, den Flächendarstellungen dann zuzustimmen, falls

- die Begründung entsprechend der o.g. Ausführungen zur Flächenbedarfsermittlung angepasst bzw. ergänzt und der Bedarf für den Umfang der Wohnbau- und Gewerbegebiete durch einen konkreten Bedarfsnachweis begründet wird.
- eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu den o. a. Einzelflächen erfolgt und diese zu keinem negativen Ergebnis führen.