

MARKT MÜHLHAUSEN

15. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf -

Gemarkung Schirnsdorf

Begründung

Stand: 04.08.2026

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Alternativenprüfung	3
2	Lage und Geltungsbereich	4
3	Vorgaben und Bindungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Landesentwicklungsplan, Regionalplan.....	7
3.3	Entwicklungsrahmen und übergeordnete Ziele	9
4	Umwelt- und Fachbelange	9
5	Interkommunale Abstimmung.....	13
6	Fazit	13
7	Gesetze und Verordnungen	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Mühlhausen beabsichtigt, auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche beim Ortsteil Schirnsdorf eine Sonderbaufläche für Logistikknutzung zu entwickeln.

Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines logistikgebundenen Betriebs mit zwingendem Autobahnanschluss zu schaffen und damit langfristig Arbeitsplätze sowie regionale Wertschöpfung zu sichern.

Da die bislang gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes diese Nutzung nicht vorsehen, ist die 15. FNP-Änderung erforderlich. Nur ein kleiner Teil der Fläche im Nordwesten ist bislang als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die 15. FNP-Änderung stellt daher die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage für die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ dar.

1.1 Alternativenprüfung

Eine Standortsuche für das Vorhaben erfolgt aufgrund der Erweiterungsnotwendigkeit des Vorhabenträgers bereits seit einigen Jahren. Ein wesentliches Ziel der Standortwahl ist die Übernahme der am bisherigen Standort in Höchststadt beschäftigten Mitarbeiter, was bei einer Verlagerung in weiter entfernte Regionen aufgrund der unzumutbaren Pendeldistanzen gefährdet wäre.

Die Prüfung einer Weiterentwicklung an am Altstandort (Höchststadt) obliegt primär der dortigen Planungshoheit. Am Bestandsstandort, Adresse „Im Lekkerland“ mit derzeit ca. 9.000 m² Lagerfläche kann im Ergebnis keine räumliche Erweiterung erfolgen, da durch die benachbarte Staatsstraße und Nachbarbebauung absolute Begrenzungen gesetzt sind. Im Einzelnen hat sich gezeigt, dass die vorhandene Erschließungsstraße zu einem dahinterliegenden Gewerbegebiet mit einem stärker frequentierten Fachmarktzentrum führt und daher nur in einem langwierigen Verfahren erfolgen kann. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass die benachbarten Flächen der ehemaligen Firma Meinhardt vermietet sind und ein Erwerb des Grundstücks nicht möglich war. Maßnahmen, die auf eine bloße Nachverdichtung oder Umstrukturierung des Bestandsstandortes zielen, sind aufgrund der dortigen Flächenknappheit und der logistischen Anforderungen (moderne Hochregallager, Schleppkurven für Lang-Lkw, Stellplatzbedarf) technisch und funktional unmöglich. An diesem Standort besteht somit keine ausreichende Perspektive für den zukünftigen Bedarf, da ca. 35.000 m² Gebäudefläche benötigt werden.

Hinsichtlich des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächenverbrauchs (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde – wie vorstehend- geprüft, ob geeignete Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Aufgrund des erheblichen Flächen-

bedarfs stehen jedoch keine innerörtlichen Baulücken oder Brachflächen (Nachverdichtung im Bestand) in entsprechender Dimensionierung zur Verfügung. Dezentrale Lösungen (Aufteilung des Lagers) widersprechen dem Planungsziel eines effizienten Zentrallagers zur Bündelung von Verkehrsströmen und zur Vermeidung unnötiger Pendelverkehre.

Die Inanspruchnahme einer neuen Fläche im Außenbereich ist daher im vorliegenden Fall der einzige städtebauliche Weg, die erforderliche betriebliche Entwicklung zu ermöglichen.

An dem potentiellen Standort an der Kläranlage in Höchststadt „Am Wageck / Medbacher Weg“ sind keine Grundstücke verfügbar.

Ein weiterer potentieller Standort in Gremsdorf im Außenbereich an der B 470 war aufgrund langfristiger Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke ebenfalls nicht realisierbar. Die Grundstücke konnten nicht gesichert werden.

Ein bestehender Standort der Unternehmensgruppe in weiterer Entfernung, in der Marktgemeinde Buttenheim, ist ebenfalls nicht umsetzbar, da die Erweiterungsflächen für die Expansion des dortigen Bestandslagers benötigt werden und die Entfernung für die bestehende Belegschaft ungünstig bis unzumutbar ist.

Der Standort Mühlhausen ist hingegen aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe, der Vermeidung der Ortsdurchfahrt für den andienenden Verkehr und der Übernahme der bestehenden Belegschaft des Standortes Höchststadt alternativlos. Zudem sind die Grundstücke am Standort gesichert.

Alternative Standorte in Mühlhausen sind nicht vorhanden. Es gibt keine verfügbaren und vergleichbaren Grundstücke in der Gemeinde.

2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich des Ortsteils Schirnsdorf in der Marktgemeinde Mühlhausen und unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2763, in direkter Nähe zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der Bundesautobahn (BAB) A3. Das Plangebiet umfasst rund 9,2 ha in der Gemarkung Schirnsdorf. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1. Die Lage ist für eine Sonderbaufläche besonders geeignet, da sie eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet und keine unmittelbare Wohnbebauung angrenzt. Die geplante Ansiedlung einer Logistikknutzung – wie dies auf der nachfolgenden Eben der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird – ist zudem im Sinne von Ziel 3.3 des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) raumordnerisch gerechtfertigt. Zwar fordert das Ziel grundsätzlich die Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Strukturen, erlaubt aber Ausnahmen, wenn die Funktion eines Vorhabens dies zwingend erfordert. Für die Logistiknutzung ist die direkte Lage an der BAB A3 betriebslogisch notwendig, um eine effiziente Güterverteilung zu gewährleisten. Gleichzeitig wird zusätzlicher Verkehr in den umliegenden Ortschaften vermieden, das Ortsbild geschont und die Entwicklung entspricht den Zielen einer nachhaltigen und verkehrsverträglichen Raumordnung.

Der östliche Rand des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gemäß Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt; insbesondere wird die landschaftsbildverträgliche Einbindung des geplanten Logistikstandorts durch Geländemodellierung, Eingrünungsmaßnahmen und Höhenbegrenzungen sichergestellt.

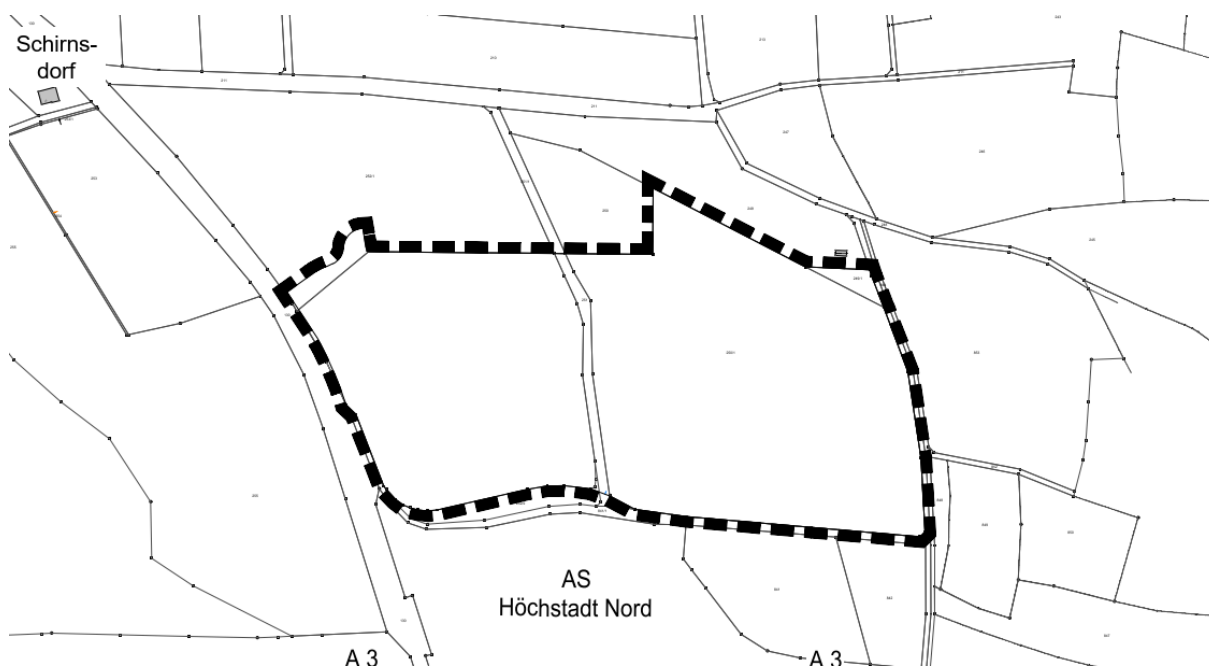


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich auf der Katastergrundlage, Stand: 30.06.2026, Quelle: PGSJ.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Bisherige Darstellungen des FNPs im Bereich des Änderungsgebietes

Die Fläche wurde bisher nicht im Sinne der angestrebten Darstellung als Sonderbaufläche entwickelt. Der ursprüngliche und weiterhin rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen stammt aus dem Jahr 1998 und weist den Bereich der geplanten gewerblichen Entwicklung überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft, Acker“ aus, wie aus der nebenstehenden Abbildung 2 (Auszug FNP) ersichtlich wird. Ferner sind am Wirtschaftsweg und im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Grünstrukturen „Hecke, Gebüsch“ sowie ein „Laubbaum“ dargestellt.



Abbildung 2: Ursprünglicher Flächennutzungsplan (1998) des Marktes Mühlhausen.

Ein kleiner Teil im Nordwesten wird von der 2. Änderung des Flächennutzungsplans überlagert. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) für diesen Bereich wurde wiederum ein kleinerer Bereich des Änderungsgebietes im Nordwesten als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO mit dem Planzeichen „Eingrünung Gewerbegebiet“ dargestellt (siehe Abbildung 3).

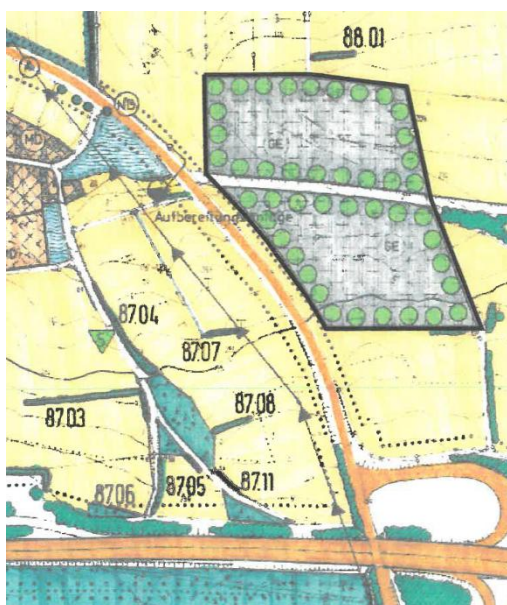


Abbildung 3: Zweite Änderung des Flächennutzungsplans (2001) des Marktes Mühlhausen.

Eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese wird als 15. FNP-Änderung des Marktes Mühlhausen im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 durchgeführt.

Da das Änderungsgebiet nicht mit der gültigen Darstellung des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine erneute Änderung erforderlich, um die geplante Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Neue Darstellung des FNPs des Änderungsgebietes

Die 15. FNP-Änderung stellt den Bereich künftig als Sonderbaufläche dar.

Damit wird sichergestellt, dass die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierten Nutzung für ausschließlich logistikgebundene Zwecke ermöglicht werden, die dem Ausnahmetatbestand des Ziels 3.3 LEP (Tiret 2) entsprechen. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend konkretisiert.

Andere gewerbliche Nutzungen, die nicht zwingend einen Autobahnanschluss erfordern, sind nicht zulässig und werden daher nicht dargestellt. Ein kleinerer Bereich im Nordwesten wird als Verkehrsfläche dargestellt. An dieser Stelle soll das Änderungsgebiet an die Staatstraße St2763 verkehrlich angebunden werden.

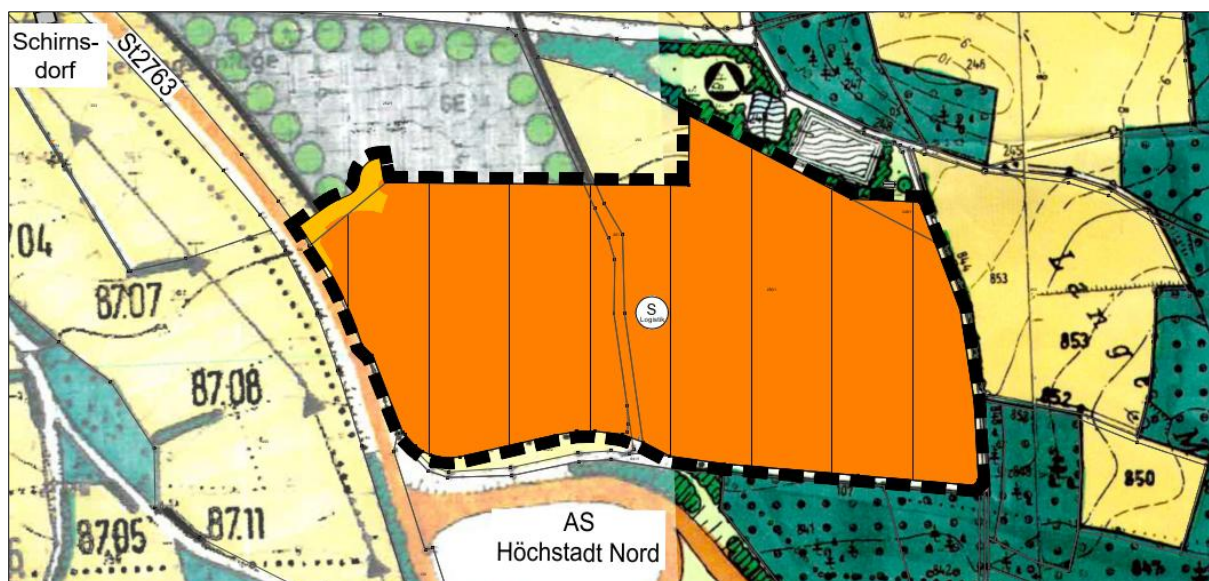


Abbildung 4: 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Marktgemeinde Mühlhausen mit ihren sechs Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Mühlhausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Juni 2023) sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zwingend einzuhalten sind. Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete – Überschwemmungs-, Trinkwasserschutzgebiet sowie Hochwassergefahren und wassersensible Bereiche – wurden über den BayernAtlas geprüft. Eine Betroffenheit des Änderungsgebietes ist nicht gegeben. In der näheren nördlichen Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht tangiert. Laut Wasserrechtsbescheid von 2016 war eine Überprüfung und Anpassung des Wasserschutzgebietes gefordert, deren Abschluss frühestens im Jahr 2027 zu erwarten ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich die geplante Sonderbaufläche außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzbereiches. Der zukünftige Umfang des Trinkwasserschutzbereiches steht derzeit noch nicht fest. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der Planung durch die Fortschreibung der technischen Detailplanung berücksichtigt. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Der östliche Teilbereich des Änderungsgebiets liegt innerhalb eines großflächigen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets nach Regionalplan RP 7, das insbesondere die benachbarten Waldflächen einschließt. Die Gemeinde berücksichtigt diesen Aspekt und stellt sicher, dass durch die geplante Sonderbaufläche keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Diese Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt und im Umweltbericht ausführlich thematisiert.

Die geplante gewerbliche Bebauung, eine Logistikknutzung mit verkehrlicher Anbindung des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Änderungsgrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplans Bayern (LEP, 01-2020, Aktualisierung Juni 2023) als Ausnahme vom Anbindegebot (Ziffer 3.3) erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu: Bei den Zulieferfirmen handelt es sich durchweg um Fernverkehre, die den Standort ausschließlich über Autobahnen anfahren. Mit dem Vorhaben wird ein überregionales Lager errichtet, das eine weite Palette an Zielen beliefert, die andere Lager nicht vorhalten. Lieferverkehre sind auf schnelle Erreichbarkeit angewiesen, die über die Autobahnen sichergestellt werden können. Die Abwicklung der Anlieferverkehre über die Autobahn ist hocheffizient, wirtschaftlich und bietet die Möglichkeit, schnell und flexibel auf Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Zudem werden Transportzeiten sowohl für regionale als auch für überregionale Transporte reduziert. Logistikbetriebe sind auf Autobahnnähe angewiesen, da deren Ziel einer großräumigen Warenverteilung nur dort erreicht werden kann.

Somit ist das Änderungsvorhaben an dieser Stelle zulässig.

Gemäß **LEP Ziel 3.2** wird ausgeführt:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Bei **LEP Ziel 3.3, Absatz 2, Tiert 2** wird dabei ausdrücklich klargestellt:

„Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist.“

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Vorhaben nachweislich auf eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung angewiesen ist und der Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 liegt. Die Nähe zur A3 stellt eine überragende Standortgunst dar, deren Nutzung zur Stärkung der kommunalen Steuerkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum den Zielen des LEP zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse entspricht. Zudem beinhaltet die verkehrliche Anbindung einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Zur Sicherstellung der Zielkonformität wird die geplante bauliche Entwicklung landschaftsbildverträglich nachdrücklich mit hohem Aufwand und Anforderungen in die Umgebung eingebunden.

Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch eine Geländemodellierung (Nutzung der topographischen Gegebenheiten / Eintiefung des Plateaus), maßvolle Höhenentwicklung der Baukörper (Höhenbegrenzung) und die Anlage eines breit ausgebildeten Pflanzstreifens mit Baum-Strauchhecken (umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen) entlang der sichtrelevanten Gebietsgrenzen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen.

3.3 Entwicklungsrahmen und übergeordnete Ziele

Die geplante Änderung erfolgt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Diese Tatsache wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und hat auch zur Festlegung der intensiven landschaftlichen Einbindung des Vorhabens mit Baum-Strauchhecken geführt. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen nach Anpassung der Unterlagen keine Bedenken. Eine Bedeutung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes für die Erholung ist hingegen aufgrund des intensiven Autobahnlärms nicht von Bedeutung.

Die Einhaltung der Grundsätze der Raumordnung, insbesondere hinsichtlich Flächensparsamkeit, Standortwahl und Umweltverträglichkeit, wird beachtet.

4 Umwelt- und Fachbelange

Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und die daran anschließende Bebauungsplanung wurden mehrere vertiefende Fachuntersuchungen verfasst. Dabei werden die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Wasserhaushalts sowie der Immissionsvorsorge (Verkehr, Lärm und Licht) umfassend berücksichtigt.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung (SU) gemäß DIN 18005/07.23 zum geplanten Sondergebiet Logistik in Markt Mühlhausen, Ortsteil Schirnisdorf, vor (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Jan. 2026). Auf der Ebene der

verbindlichen Bauleitplanung wurden passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die SU kommt zu dem Ergebnis, dass im Änderungsgebiet die durch den Verkehrslärm, ausgehend von der BAB A3, der AS Höchststadt-Nord sowie der St 2763, in Teilbereichen die maßgeblichen Orientierungswerte im südlichen Änderungsbereich zu 5 dB(A) überschritten werden. Auf die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe durch die Ausrichtung der Gebäude oder der Grundrisse einer Überschreitung entgegenge wirkt werden kann.

Hinsichtlich der Wirkung von planbedingten Zusatzverkehrs im Änderungsbereich führt die SU aus, dass eine Abwägungsrelevanz der „Einspeisung von planbedingtem Zusatzverkehr“ in vorhandene Straßen nicht gegeben ist.

Die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an maßgeblichen Immissionsorten im Ortsteil Schirnsdorf wurde im Vergleich der Beurteilungspegel aus den Einzelpunktnachweisen für den Prognose-Nullfall (ohne Neuverkehre der Logistiknutzung) sowie dem Prognose-Planfall 1 (mit Neuverkehr der Logistiknutzung) mit max. 0,1 dB(A) festgestellt. Lärmbelastungen von mind. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sind nicht gegeben.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass mit der Ermittlung der Zusatzverkehre mit den Kennziffern nach Bosserhoff die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Im Vergleich ergeben sich bei konkreten sonderbaulichen Nutzungen geringere Verkehrsstärken, insbesondere in der kritischen Nachtzeit. Das Planzeichen 15.6 „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z. B. Lärmschutzwände, ist somit nicht erforderlich.

Der abschließende Artenschutz-Fachbeitrag (AFB, Jan. 2026) bestätigt die Relevanz einzelner planungsrelevanter Arten im Änderungsgebiet sowie im Umfeld des Änderungsgebiets. Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wird die Betroffenheit einzelner Arten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie hinsichtlich der Betroffenheit von Tierarten wurden geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die über den gemeindlichen Ökoflächenpool umgesetzt werden können. Zusätzlich sind Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, um die ökologische Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit dauerhaft zu sichern, Gefährdungen abzuwehren (Lichtverschmutzung) sowie Habitate für vorhandene wertvolle Arten zusätzlich zu entwickeln.

Wichtige wasserwirtschaftliche Belange – insbesondere die Entwässerung des Niederschlagswassers, die Berücksichtigung von Starkregenereignissen und wassersensiblen Bereichen sowie der Umgang mit potenziell vorbelasteten Standorten – wurden frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Erschließung

der Sonderbaufläche durch Entwässerung, Ableitung von Schmutzwasser, Versorgung mit Frischwasser, Strom und Medien ist gesichert. Insbesondere die Frischwasserversorgung kann durch eine Zuleitung von der Wasserübergabestation Schirnsdorf die für die Planung benötigten Wassermengen liefern. Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wird eine hochwasserangepasste Gestaltung der Erschließungsflächen und Nebenanlagen verfolgt, einschließlich der Einhaltung notwendiger Gewässerrandstreifen im weiteren Umfeld. Die entwässerungstechnische Planung in den nachfolgenden Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsplanung stellt sicher, dass die Hochwassersituation für die Unterlieger und angrenzende Grundstücke durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert wird.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das weiter nördlich liegende Wasserschutzgebiet im Markt Mühlhausen und in der Gemeinde Pommersfelden für die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Mühlhausen hingewiesen. Die Wasserschutzgebietsverordnung datiert vom 22.04.1997. Danach liegt das Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) deutlich nördlich und außerhalb des 15. FNP-Änderungsbereichs. Eine mögliche Ausweitung des TWSG ist seit längerem angedacht, bislang aber noch nicht durch Änderung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung umgesetzt worden.

Es existiert ein „Gutachten zur Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen A1, A2 und A3“ aus Mai 2018 des Hydrogeologischen Instituts Dr. Reiländer GmbH. Anlage 3.4 (Abbildung 5) zeigt das unterirdische Trinkwassereinzugsgebiet der Brunnen.

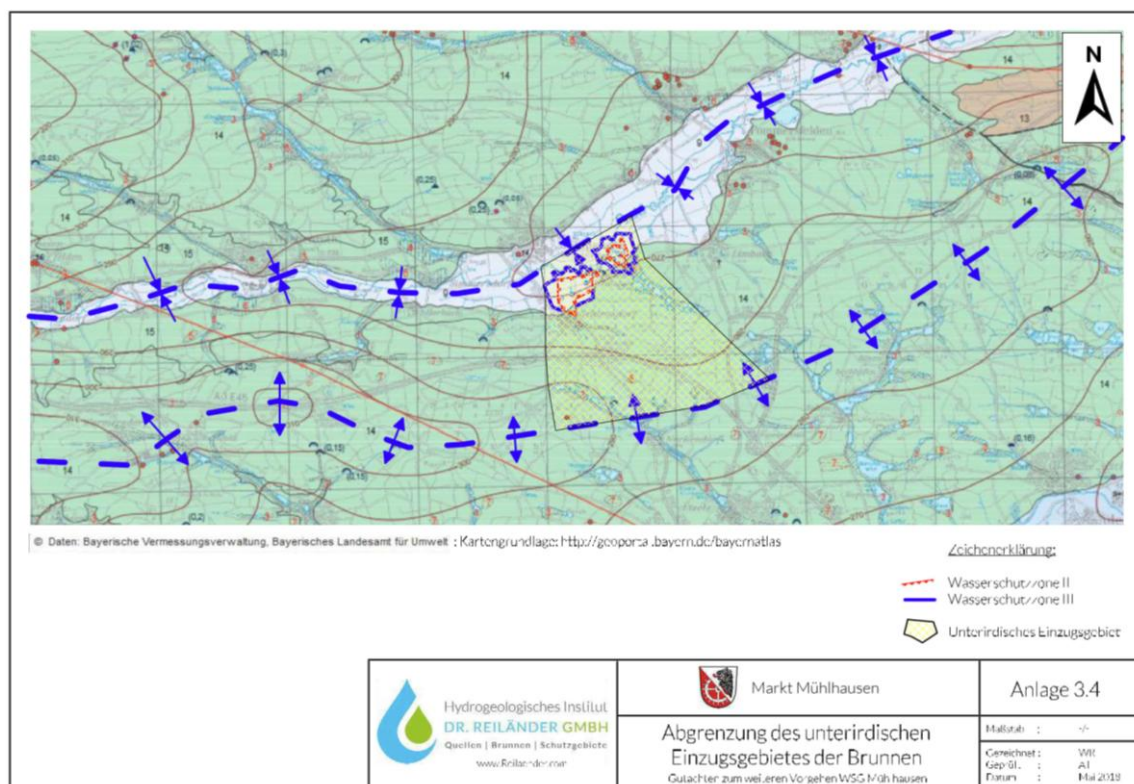


Abbildung 5: Abgrenzung des unterirdischen Einzugsgebietes der Brunnen.

Selbst wenn die erweiterte Schutzzone III der künftigen TWSG-Ausweisung auch den Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung umfassen sollte, stellt dies für die weiterführende technische Planung kein Problem dar. Die dann notwendig werdenden Anforderungen zum Schutz des TWSG können durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen erbracht werden. In diesem Zusammenhang werden z.B. sämtliche Schmutzwasserleitungen als PEHD-Druckrohrleitungen mit abgedichteten Schächten erstellt, die Verkehrsflächen und das Regenrückhaltebecken abgedichtet. Der Schutz des Trinkwassers ist damit gewährleistet.

Darüber hinaus liegen Fachgutachten zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen sowie der zu erwartenden Lichtimmissionen vor. Diese bestätigen, dass durch geeignete technische und gestalterische Maßnahmen eine verträgliche Einbindung der geplanten Sonderbaufläche gewährleistet werden kann. Ergänzend wurde für das Änderungsgebiet, eine umwelt- und bodenschutzrechtliche Bewertung, ein hydrologisches Gutachten und eine vertiefende Baugrunderkundung durchgeführt

Die Ergebnisse der beschriebenen Fachuntersuchungen wurden in einem separaten Umweltbericht dargestellt und fließen in die weitere planerische Abwägung ein.

5 Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, sofern durch die Planung deren Belange berührt werden. Im vorliegenden Fall bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Planungshoheit oder zentralörtlichen Funktionen benachbarter Kommunen. Die Nachbargemeinden (Wachenroth, Schlüsselfeld, Höchststadt a. d. Aisch etc.) wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebunden. Eine formale Abstimmungspflicht wurde nicht ausgelöst.

6 Fazit

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans stellt mit der Sonderbaufläche die planungsrechtliche Grundlage für logistikgebundenen Betriebe, Verteilzentren, Speditionen sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen oder mit zwingendem Autobahnanschluss her. Die Planung wurde an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an Ziel 3.3 LEP, angepasst und berücksichtigt die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie die einschlägigen Umwelt- und Fachbelange. Sie schafft als vorbereitende Bauleitplanung die Grundlage für die Umsetzung einer neuen Sonderbaufläche sowie ferner einer kleinflächigen Verkehrsfläche zur Anbindung, das zur wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde beiträgt. Die Planung steht im Einklang mit übergeordneten Zielen der Raumordnung, berücksichtigt Umwelt- und Fachbelange und erfolgt unter Beteiligung der Öffentlichkeit und relevanter Träger öffentlicher Belange.

7 Gesetze und Verordnungen

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

- Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 BGBl. 2025 I Nr. 189

- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist