

# **MARKT MÜHLHAUSEN**

## **15. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Gemarkung Schirnsdorf**

#### **Kurzbegründung**

#### **- Vorentwurf -**

Stand: 04.02.2025

**Grundlage:** Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung - Planzeichnung

## **1. Anlass und Ziel**

Anlass der Änderung ist es, für das Gebiet der 15.Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen zu schaffen. Ein gewerblicher Vorhabenträger beabsichtigt, den Neubau eines Logistikzentrallagers mit Nebenanlagen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Autobahnnähe mit Anschlussstelle ist der Standort für ein Logistikzentrallager in besonderem Maß geeignet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Schirnsdorf Süd an der BAB A3 - Anschlussstelle Höchststadt-Nord“ geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gem. § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen – gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann dies parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

## **2. Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Änderungsgebiets**

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Mühlhausen südöstlich des Ortsteils Schirnsdorf im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt. Zudem liegt es direkt an der Autobahn A3 Anschlussstelle Höchststadt-Nord. Im Norden grenzt das Gebiet an intensivlandwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten befinden sich Wald- und Ackerflächen sowie ein Stillgewässer und im Westen hinter der St2763 liegen ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen. Im Süden grenzt es an einen Wirtschaftsweg an die Auffahrampen der Bundesautobahn A 3 für die vorgenannte Anschlussstelle.

Der nächstgelegene Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 km Fahrweg.

### **2.2 Bestand**

Das Änderungsgrundstück wird zurzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Ungefähr mittig führt ein unbefestigter Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich.

Partiell an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und randlich des Wirtschaftsweges befinden sich Gehölzzüge mit z. T. größeren Bäumen, die eine lückige Einbindung in das Landschaftsbild bewirken.

### **3. Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die geplante gewerbliche Bebauung als Neubau eines Logistikzentrallagers des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Änderungsgrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Änderungsvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.

Der Bereich befindet sich innerhalb des Regionalplans Nr. 7 Region Nürnberg (1998). Eine Aussage oder zeichnerische Darstellung zu Gewerbe wird dort nicht vorgenommen. In den diversen Ziel- und Begründungskarten (zentrale Orte, Mittelzentren, Bodenschätze, Erholung, usw.) werden keine Aussagen für dieses Bauleitplanverfahren getroffen, die für einen ersten Überblick wesentlich sind.

Eine Regionalplanänderung wird laut Auskunft der Bezirksregierung Mittelfranken vom 02.03.2024 nicht erforderlich.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

##### Bisherige Darstellungen des FNP's im Bereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich des ursprünglichen Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen. Ein kleiner Teil im Nordwesten wird von der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes überlagert.

Der ursprüngliche und weiterhin rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen (Oktober 1998) stellt das Änderungsgebiet im Wesentlichen als „Fläche für Landwirtschaft, Acker“ dar. Ferner sind am Wirtschaftsweg und im Bereiche der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Grünstrukturen „Hecke, Gebüsch“ sowie ein „Laubbaum“ dargestellt.

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.

Eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese soll als 15.FNP-Änderung des Marktes Mühlhausen im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Neue Darstellung des FNP´s des Änderungsgebietes

Die 15.Änderung des Flächennutzungsplans stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Aufgestellt, Münster, den 04.02.2025