

# MARKT MÜHLHAUSEN

## 15. Flächennutzungsplan Änderung

Gemarkung Schirnsdorf

Begründung zur „Frühzeitige Beteiligung“

- Vorentwurf -

Stand: 16.09.2025

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>4</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	4
	3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan.....	5
<b>3.3</b>	<b>Entwicklungsrahmen und übergeordnete Ziele.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umwelt- und Fachbelange.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Interkommunale Abstimmung.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Gesetze und Verordnungen .....</b>	<b>7</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Mühlhausen beabsichtigt, auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Schirnsdorf ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel ist es, ein Logistikzentrum zu ermöglichen und damit langfristig Arbeitsplätze zu schaffen sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Da die geplante Nutzung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) (Urfassung und 2. Änderung des FNPs) nicht vollständig vorgesehen ist – dieser stellt die Flächen überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft, Acker“ dar – ist eine Anpassung im Wege der 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 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ dar.

## 2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich des Ortsteils Schirnsdorf und unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2763, in direkter Nähe zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der Bundesautobahn (BAB) A3. Das Plangebiet umfasst rund 9,3 ha in der Gemarkung Schirnsdorf. Die Lage ist für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet, da sie eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet und keine unmittelbare Wohnbebauung angrenzt. Die geplante Ansiedlung des Lekkerland-Logistikzentrums 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 ein Logistikzentrum ist die direkte Lage an der 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.

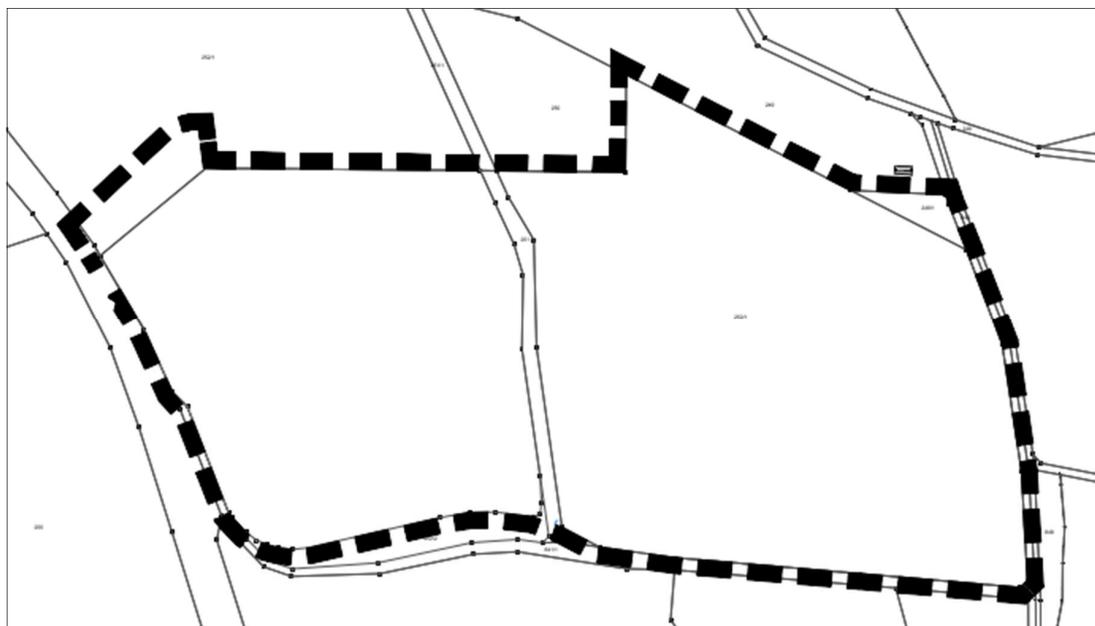


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich mit aktuellem Luftbild - Vorentwurf, Stand: 20.08.2025, Quelle: PGSJ.

## 3 Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

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

Die Fläche wurde bisher nicht vollständig im Sinne der angestrebten gewerblichen Nutzung 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 Bereiche 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 Flächennutzungsplanes 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.

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

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

#### Neue Darstellung des FNP's des Änderungsgebietes

Die 15.FNP-Änderung (Vorentwurf) des Marktes Mühlhausen stellt das Gebiet hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dar. Ein kleinerer Bereich im Nordwesten wird als Verkehrsfläche dargestellt. An dieser Stelle soll das Plangebiet an die St 2763 verkehrlich angebunden werden.

### **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 bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren. Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete, Überschwemmungs-, Trinkwasserschutzgebiet sowie Hochwassergefahren und wassersensible Bereiche, wurden über den BayernAtlas geprüft. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist nicht gegeben.

Die geplante gewerbliche Bebauung, Neubau eines Logistikzentrallagers mit verkehrlicher Anbindung, des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Änderungsgrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplans Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot (Ziffer 3.1) 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, wodurch das Änderungsvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.

Gemäß **LEP 3.1.2 Ziel Nr. 2** lautet das Anbindegebot wie folgt:

„Siedlungsflächen sollen vorrangig durch Innenentwicklung und durch Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche entstehen.“

Im **Abschnitt „Begründung zum Ziel 3.1.2 Nr. 2“** wird jedoch ausdrücklich klargestellt:

*„Für einzelne Nutzungen mit großem Flächenbedarf und mit betrieblicher Notwendigkeit eines unmittelbaren Anschlusses an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer (z. B. Logistikunternehmen, Verteilzentren) kann aus raumordnerischer Sicht im begründeten Einzelfall eine Ausnahme vom Anbindegebot zugelassen werden.“*

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.

Dem hinzuzufügen ist weiterhin der Grundsatz des **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**, der wie folgt lautet:

*„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“*

In einem differenzierten Unterpunkt wird dazu im **LEP 3.3** ausgeführt:

*„... ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, ...“*

Auch diese weitergehenden Voraussetzungen sind im konkreten Fall explizit erfüllt, da das Projekt neben der Voraussetzung der vorgenannten leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet und durch Lage sowie intensive Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden wird.

### **3.3 Entwicklungsrahmen und übergeordnete Ziele**

Die geplante Änderung erfolgt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Vorrang-, Vorbehalts- oder Schutzgebieten nach Raumordnungs- oder Naturschutzrecht. Die Einhaltung der Grundsätze der Raumordnung, insbesondere hinsichtlich Flächensparsamkeit, Standortwahl und Umweltverträglichkeit, wird beachtet.

## **4 Umwelt- und Fachbelange**

Für die geplante Änderung und die anschließende Bebauungsplanung wurden verschiedene Fachuntersuchungen eingeleitet. Die Belange des Naturschutzes, des Wasserhaushalts sowie der Immissionsvorsorge (Lärm, Luft, Licht) werden berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stufe II) ist in Arbeit. Ausgleichsmaßnahmen für den zwischenzeitlich ermittelten Eingriff in Natur und

Landschaft sind vorgesehen und können teilweise über den gemeindlichen Ökoflächenpool abgewickelt werden.

Wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte wie die Entwässerung des Niederschlagswassers und der Umgang mit sensiblen Bereichen (z. B. Feuchtzonen, wassersensible Gebiete) wurden frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Eine hochwasserangepasste Planung wird angestrebt.

Es wurde ein separater Umweltbericht verfasst.

## **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 des Marktes Mühlhausen ist notwendig, um die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Schirnsdorf planungsrechtlich vorzubereiten. Sie schafft die Grundlage für die Umsetzung eines neuen Gewerbegebiets 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 Gesetze vom 20.12.2023 (BGBl. I. S. 176, ber. Nr. 214)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

- 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)