

Stadt Greding



23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greding

(Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“)

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungstabelle für die Stadtratssitzung am 26.02.2026

Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen	Abwägung durch den Stadtrat
Landratsamt Roth	22.01.2026
Der Vorentwurf des im Betreff genannten FNP-Verfahrens umfasst ein Planungsgebiet von ca.0,6 ha. Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf und soll als gewerbliche Baufläche -GE-dargestellt werden (bisherige Darstellungen: dörfliches Mischgebiet und landwirtschaftliche Fläche). Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist erforderlich damit der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 "Gewerbehalle Mühleck" dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht. Deshalb werden zeitgleich beide Verfahren durchgeführt (Parallelverfahren). Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:	
<u>1. städtebauliche Aspekte:</u> Mit der vorliegenden Bauflächenausweisung soll für einen in der Ortslage von Schutzendorf bestehenden Gewerbebetrieb eine Aussiedlungsfläche entwickelt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Planungsanlass zunächst nachvollziehbar. Der Erhalt des örtlichen Betriebes sichert auch die ortstypische Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe bzw. landwirtschaftlichen Betrieben. Aus städtebaulicher Sicht bedeutsam ist hierbei aber auch, dass diese Nutzungsmischung erhalten bleibt und sich nicht einseitig zu Wohn- oder Gewerbegebieten entwickelt. Bei dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf handelt es sich bedauerlicherweise nun erstmalig um die Ausweisung einer rein gewerblichen Nutzung. Beabsichtigte Flächen- und Gebäudegrößen überschreiten damit den Bebauungsmaßstab von Schutzendorf. Die rein gewerbliche Nutzung muss in dem immer noch dörflich erhaltenen Ortsbild als störend beurteilt werden. Gegen die Bauflächenausweisung bestehen aus städtebaulicher Sicht insofern wesentliche Bedenken. Für die Planüberarbeitung sollte geprüft werden, ob die Flächenausweisung in ihrer Größe nicht deutlich reduziert werden könnte, um so die Maßstäblichkeit von z.B. örtlichen Maschinenhalle einzuhalten. Falls die Gebäudegröße und deren Grundflächenanspruch nicht wesentlich reduzierbar sein sollte, wäre eine Aussiedelung in ein Gredinger Gewerbegebiet aus städtebaulicher Sicht verträglicher.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenausweisung und Gebäudedimensionierung entspricht dem vom Vorhabenträger angegebenen Bedarf. Die Stadt Greding möchte dessen betriebliche Entwicklung nicht einschränken, sondern diese unterstützen und fördern. Dies wird gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten für notwendig und sinnvoll erachtet. Der nördliche Ortsrand von Schutzendorf ist bereits jetzt von gewerblicher Nutzung mit großen Baukörpern geprägt, wobei hier bislang jegliche Bauflächeneingrünung fehlt. Mit der vorgelegten Planung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine sehr großzügige Randeingrünung festgesetzt, durch welche das Vorhaben wirkungsvoll eingegrünt wird. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in Folge des großen Baukörpers werden dadurch deutlich reduziert. Eine vollständige Aussiedlung des Betriebs Mühleck in ein Gredinger Gewerbegebiet ist insofern nicht realisierbar, weil der Firmensitz im Innenbereich von Schutzendorf bestehen bleiben soll. Die räumliche Nähe zum geplanten Lager ist für einen reibungslosen Betriebsablauf unabdingbar.

	Der Planentwurf bleibt daher in seinem Flächenumfang erhalten; es erfolgt keine Reduzierung der Größe des Gewerbegebiets.
<u>2. naturschutzfachliche Belange:</u> Gegen die Planung bestehen generell keine generellen naturschutzfachlichen Versagungsgründe. Die nördliche Hälfte der überplanten Fläche ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greding als „landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche“ ausgewiesen. Mit der Ausweisung als Gewerbefläche geht diese verloren. Aufgrund des geplanten massiven Baukörpers ist eine wirksame Ortsrandeingrünung erforderlich. Dies entspricht der Plandarstellung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans. Detaillierte Angaben sind der Stellungnahme zu Bbpl-24-2025 vom 20.01.2026 zu entnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine großzügige und wirkungsvolle Randeingrünung für die neue Gewerbefläche festgesetzt.
Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten farblich abgesetzt und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin. Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.Mai 2017 (z. B.: § 3 Abs. 3 BauGB bei FNP-Verfahren). Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen, reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde

22.01.2026

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Greding beabsichtigt, ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die 23. Änderung anzupassen. Ziel ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO mit Ortsrandeingrünung am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 56 (Gemarkung Schutzendorf) und beträgt ca. 0,58 ha. Die Fläche wird aktuell teils gewerblich und teils als Ackerland genutzt.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ aufgestellt.

Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) folgende Erfordernisse (Ziel = Z, Grundsatz = G) der Raumordnung und Landesplanung einschlägig:

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...).

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf und ist somit gemäß Ziel 3.3 LEP angebunden. Im Umfeld von Schutzendorf bestehen keine nennenswerten Reserven an Gewerbeflächen im wirksamen FNP. Sinnvolle alternative Planungsvarianten konnten laut Unterlagen nicht ermittelt werden (s. Begründung, S. 22).

Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

19.01.2026

Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbehalle Mühleck“, der Stadt Greding umfasst die Flurnummer 56 in der Gemarkung Schutzendorf. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.800 m². Bei der einbezogenen Fläche handelt es sich um Ackerland, das bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Bei der Bodenart handelt es sich um Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 53 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 43 Wertpunkten angegeben; sie liegen über dem Durchschnitt des Landkreises Roth.

Die Landwirtschaftlichen Belange sind unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ (Gz. AELF-RW-L2.2-4612-55-25-3) im Parallelverfahren zu entnehmen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen **keine Einwände**.

Wird zur Kenntnis genommen.

<u>Bereich Forsten:</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die o.g. 23. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
---	------------------------------------

N-ERGIE Netz GmbH	12.12.2025
In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Nürnberg	22.01.2026
→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.	→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	16.01.2026
→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.	→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

--	--

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern**08.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**07.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach**19.12.2025**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**19.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Roth-Weißenburg**19.12.2025**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**16.12.2025**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Naturpark Altmühltal Südliche Frankenalb e.V.**15.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Handwerkskammer für Mittelfranken**19.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

IHK Nürnberg für Mittelfranken**21.01.2026**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

INEXIO Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA**11.12.2025**

→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.

→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		12.01.2026
→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.		→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Stadt Hilpoltstein		08.01.2026
→ Siehe kombinierte Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 Gewerbehalle Mühleck“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans.		→ Siehe Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.