

Stadt Greding



Vorhabenbezogener 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	21.01.2026
Der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 0,6 ha. Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf und soll als Gewerbegebiet - GE i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (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> Im vorbereitenden Bauleitplan wurde eine deutliche Reduzierung der Gewerbefläche vorgeschlagen. Dies würde gegenüber dem dörflich erhaltenen Schutzendorf zu einer verträglicheren Bebauungsstruktur und Gebäudedimensionierung führen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sollte in seiner Flächenausweisung insofern ebenfalls reduziert werden. Festsetzungsumfang und Eingrünung der vorliegenden Planung entsprechen der dörflichen Aufgabenstellung. Hierzu keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenausweisung und Gebäudedimensionierung entspricht dem vom Vorhabenträger angegebenen Bedarf. Die Stadt Greding möchte dessen betriebliche Entwicklung nicht einschränken. Es erfolgt daher keine Reduzierung des Gewerbegebietsumfangs.
<u>2. naturschutzfachliche Belange:</u> Zur vorgelegten Planung wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht im Folgenden Stellung genommen. Die nördliche Hälfte der überplanten Fläche ist im 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. • Eingriffsbilanzierung und Ausgleichskonzept: ➤ Die Pflanzmaßnahmen vor Ort sind zur wirksamen Eingrünung der Gewerbeflächen erforderlich. ➤ Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und "Landschaft" vom 15.12.2021 Nr. 3.3.1 Schritt 1 der tatsächliche Ausgangszustand der Eingriffsflächen in der Bilanzierung anzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen werden weitestgehend berücksichtigt.

- Im vorliegenden Fall liegt keine intensive Ackernutzung vor. Nach Ortseinsicht und gemäß der vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.07.2025 handelt es sich um eine Ackerbrache und eine Ruderalfläche im Anschluss an die südlich gelegene Bebauung.
- Mit der gemittelten Bewertung des Ausgangszustands mit 3 Wertpunkten gemäß Leitfaden besteht Einverständnis.
- Für die **Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen** sind gemäß Leitfaden Nr. 3.3.2 Schritt 4 die Biotop- und Nutzungstypen des Ausgangszustands konkret flächenscharf zu erfassen und gemäß Artvorkommen in BNT mit den entsprechenden Wertpunkten nach BayKompV einzustufen.
- Bei der Festlegung der Ausgleichsflächen ist zu beachten, dass diese generell **nicht in Beeinträchtigungskorridoren von Straßen** (Reichweiten der betriebsbedingten Wirkungen) liegen dürfen (siehe § 5 der Vollzugshinweise zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau von 2014). Dies gilt nicht nur für Tiefbaumaßnahmen, sondern für alle Eingriffsvorhaben und Ökokonten. Die erforderlichen Abstandsflächen zur Kreisstraße RH 30 sind anhand des prognostizierten Verkehrsaufkommens zu berechnen und bei der Ausweisung der Ausgleichsflächen auszugrenzen. Entsprechend können bei der Ermittlung des Ausgangszustands auch Abschläge des Gesamtwerts von BNT auf straßennahen Flächen erfolgen.
- Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend den Vorgaben zu berichtigen; der Vorhaben- und Erschließungsplan ist anzupassen.
- **Satzung und Grünordnung:**
 - Anmerkung zu Pflanzgebot A:
Um eine wirksame Eingrünung am Ortsrand sicher zu stellen, ist für Baumpflanzungen eine Standortbindung erforderlich.
 - Anmerkungen zu Pflanzgebot B:
Für die Heckenpflanzung ist ein Pflanzraster zu ergänzen.
Jeder 10. Strauch sollte durch einen Heister ersetzt werden, um die erforderliche Eingrünungswirkung zu erzielen.
Es sind Gehölze aus der Herkunftsregion 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.
 - Hinweise:
 - Ein Abweichen von der Vollversiegelung in weniger intensiv genutzten Teilbereichen der Erschließungsflächen (z. B. Parkflächen) ist anzustreben.
So kann der Ausgleichsbedarf verringert werden und den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima Rechnung getragen werden.

tigt. Es erfolgte zwischenzeitlich eine vertiefende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit folgendem Ergebnis:

Aufgrund der äußerst geringen Verkehrsstärke auf der Kreisstraße RH 30 (DTV 563) wird ausnahmesweise von den „Vollzugshinweisen zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau“ abgewichen. Der darin genannte Schwellenwert von 5000 Kfz/Tag wird so deutlich unterschritten, dass nach Ansicht des Plangebers auch der „Beeinträchtigungskorridor“ von 20 m entlang der Kreisstraße unterschritten werden kann. In der Planung besteht ein Abstand von 5,0 m, wobei die vorhandene, ca. 1,5 bis 2,0 m hohe Böschung zwischen Straße und Baugrundstück eine zusätzliche Abgrenzung zwischen Ausgleichsfläche und Kreisstraße erzeugt. Die innerhalb der 20 m-Zone liegende Ausgleichsfläche wird jedoch in ihrer Bewertung um einen Wertpunkt reduziert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird entsprechend überarbeitet und die Bewertung der Biotopnutzungstypen angepasst.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Anmerkung zu Pflanzgebot A wird nicht gefolgt. Die Pflanzung der Obstbäume erfolgt ohne Standortbindung, um hier noch ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anlage von Versickerungsmulden zu erhalten. Dafür wird jedoch die Anmerkung zu Pflanzgebot B berücksichtigt und die Hecke durch Heisterpflanzungen ergänzt. Hierdurch kann ebenfalls die gewünschte hochwachsende Eingrünung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Befestigung des Betriebshofes ist in Betonpflaster vorgesehen. Die Verwendung von Sickerfugenpflaster oder ähnlichem ist aufgrund der Lkw-Nutzung nicht realisierbar.

○ Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin) für die Außenbeleuchtung wird empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig sein und mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln ausgestattet sein. • Artenschutz: Mit der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 11.07.2025, Büro ÖkoloG R. Radle in Roth, besteht Einverständnis. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind folgende, in der Satzung festgesetzte Vermeidungs-Maßnahmen zwingend zu beachten: ➤ V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. nur im Zeitraum von 01.10.bis 28.02.). ➤ V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten gemäß Kap. 3.1 der saP. • Umweltbericht: Die Auswirkungen der Gewerbegebietsausweisung auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aus landschaftsplanerischer Sicht als „mittel“ einzustufen, da durch den massiven Baukörper mit einer Höhe von mehr als 8 Metern das Ortsbild am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft belastet wird.	Wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn als Empfehlung weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sind in im Bebauungsplan festgesetzt und sind im weiteren Verlauf entsprechend zu beachten. Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
<u>3. Belange Tiefbauverwaltung (Lage an einer Kreisstraße):</u> • Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der <u>Fahrbahn</u> erreichen. • Die vorhandenen Betonspitzrinnen bzw. Graniteistensteine sind, soweit noch nicht erfolgt, in den Zufahrtsbereichen auf ca. 2 - 3 cm abzusenken und der Gehweg anzugleichen. • Die Abmessung der beidseitigen Sichtdreiecke sollen mind. 3 m / 70 m Richtung Schutzendorf und 3 m / 200 m Richtung Kleinhöbing betragen. • Der Abstand des Bauvorhabens (äußerster Gebäudeteil) bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mindestens 15 m betragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksgrenze liegt ca. 5 m von der Fahrbahn entfernt und ca. 1,5 - 2,0 m höher. Eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch Zäune oder Pflanzungen an der Grenze ist daher nicht zu erwarten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung zu beachten. Wird berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ist im Entwurf bereits entsprechend berücksichtigt. Die Baugrenzen liegen mehr als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt.

• Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. • Der Verkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RH 30 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. • Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. • Für die Benutzung der Kreisstraße mit Anschlussleitungen aller Art ist ein gesonderter Gestattungsvertrag mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen. • Die eingezeichnete Baumbepflanzung muss vom Fahrbahnrand der RH 30 mind. 8,00 m Abstand haben.	Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung zu beachten. Wird berücksichtigt. Die Festsetzung für die Baumpflanzungen (Pflanzgebot A) wird entsprechend ergänzt.
<u>4. Belange Gesundheitsamt:</u> • Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet sind durch den Anschluss an bestehende Leitungen im Bereich der benachbarten Baugebiete als sicher zu beurteilen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein. • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Entwässerungsplanung entsprechend zu beachten.

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. 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 und entsprechend beachtet.

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, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nach § 12 Abs. 1 BauGB) Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ aufzustellen. Ziel ist die Errichtung einer etwa 1.300 m² großen Lagerhalle 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) durch die 23. Änderung angepasst.

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). Durch die parallele FNP-Änderung (Ausweisung von Gewerbegebiet) ist der

gegenständliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht im Einklang mit Ziel 3.2 LEP Bayern.	
Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Nürnberg		22.01.2026
Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Greding als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.		Wird zur Kenntnis genommen.
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.		

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern		11.12.2025
Das ausgewiesene Planvorhaben befindet sich in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.		Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern		08.01.2026
Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch o.g. Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung an den Verfahren ist nicht erforderlich.		Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg		07.01.2026
Zum o.g. Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab:		
1. Wasserversorgung/Bodenschutz Die geplante Maßnahme liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Bekannte Altlasten- und Verdachtsflächen sind von der Maßnahme nicht betroffen. Die befahrbaren Flächen vor und in der Lagerhalle sind gegen den Eintrag von Schadstoffen (z.B. durch Tropfverluste der Transportfahrzeuge) in den Untergrund zu schützen.		Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf von den Bauherren zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung Mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüro Klos vom 13.11.2025 dargestellten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet; Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden in den Grünflächen) besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.	Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.
3. Wasserbau Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.	Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.
4. Zusammenfassung Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.	Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Ausgangssituation: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 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 Lehm-boden 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. Kompensationsbedarf / Ausgleichsflächen: Der Kompensationsbedarf für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurde mit 11.670 Wertpunkten im Planungsgebiet festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches auf zwei Teilflächen mit einem Flächenumfang von 1.700 m² erbracht. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass keine Brutreviere von geschützten Vogelarten betroffen sind. Landwirtschaftliche Betriebe/ Anwesen Landwirtschaftliche Hofstellen mit/ohne Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.	19.01.2026 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

In der näheren Umgebung zum o.g. Planungsgebiet befinden sich jedoch noch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, die vor Jahren ihre aktive Landwirtschaft aufgegeben haben. In der Regel werden die eigenen Waldflächen noch selbst bewirtschaftet und Kleintiere für die Eigenversorgung gehalten. Hinweise Landwirtschaft: Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen in Form von Staub, Lärm etc. ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet zu dulden. Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungserschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin dauerhaft und problemlos möglich sein. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist in Teilbereichen die Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke geplant. Es ist darauf zu achten, dass der gesetzliche Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Straßen eingehalten wird. Ebenso sind zukünftig überhängende Äste, die in den landwirtschaftlichen Flächen ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen insgesamt keine Einwände. Die o.g. Hinweise sind zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließung und Bebauung zu beachten. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine Beeinträchtigungen für angrenzende landwirtschaftliche Flächen erkennbar. Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Pflanzung entsprechend zu beachten. 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 den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach		19.12.2025
Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände. Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	19.01.2026
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	
Bodendenkmalpflegerische Belange: Wie unter Ziffer 6.3.7 richtig aufgeführt, befinden sich im mittleren und weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler. Für das Plangebiet relevant ist vor allem das erwähnte, ca. 180 m nordwestlich liegende Bodendenkmal D-5-6933-0050, ein vorgeschichtlicher Bestattungsort mit mindestens 27 Grabhügeln, daraus Funde der Bronzezeit. Gerade im Umkreis bzw. in Sichtweite von solchen Bestattungsorten sind i.d.R. auch zugehörige Siedlungen der Bestattungsgemeinschaften zu vermuten. Eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6933-0056) kann bislang ca. 200 m südwestlich des o.g. Grabhügelfeldes verortet werden, weitere bisher unerkannte Bodendenkmäler sind den Umständen nach auch Richtung Schutzendorf und damit auch im Plangebiet anzunehmen. Daher ist der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht ausreichend. Denn im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Weitere Informationen und fachliche Kriterien zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie auch unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmal-vermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: <i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</i> Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.	Wird berücksichtigt. Der gewünschte Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass er diese vor Baubeginn beantragen und entsprechende archäologische Sondierungsarbeiten durchführen lassen muss.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Im Zuge einer Erlaubniserteilung ist die Vermutung von Bodendenkmälern durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags zu prüfen. Für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen kann diese Prüfung ggf. durch das BLfD durchgeführt werden. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blf_d_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de). - Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. - Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte Denkmalsubstanz durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. - Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler).	Die übrigen, allgemeinen Hinweise zur Vorgehensweise mit (vermuteten) Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr beabsichtigt zeitnah eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen und im Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung durch eine qualifizierte Grabungsfirma vornehmen zu lassen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Wird zur Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Roth–Weißenburg 19.12.2025	
Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:	
1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.	Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keine Anzeichen, dass durch die geplante Bebauung die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Felder beeinträchtigt wird.
2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.	Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen und ist Rahmen der Erschließung und Bebauung zu beachten.
3. Etwaige Lärm-, Staub-, Geruchs- sowie Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden regelmäßig bearbeitet. Insbesondere während der Bodenbearbeitung, der Erntezeiten sowie bei notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen kann es zu einer erheblichen Staub-, Geruchs- und Emissionsentwicklung kommen. Zukünftige Eigentümer und Bewohner des geplanten Baugebiets müssen sich dieser Thematik bewusst sein und entsprechende Immissionen akzeptieren.	Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf Emissionen aus der Landwirtschaft wird in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Wohnungen geplant oder zulässig sind.
4. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.	Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen.
5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.	Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben eingegangen.

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

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Vollzug der Naturparkverordnung obliegt grundsätzlich den Unteren Naturschutzbehörden bei den zuständigen Kreisverwaltungsbehörden. Die ggf. dazu in deren Stellungnahme vorgebrachten Einwendungen und Auflagen sind zu beachten.

Werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende touristische Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Rad- und Wanderwege berührt, sind diese zu berücksichtigen (z.B. Verlegung und Umschilderung von Rad- und Wanderwegen in Zusammenarbeit mit der örtlichen Tourismusorganisation).

Im Falle der vorliegenden Planung handelt es sich um Flächen im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal.

Die umfangreiche Eingrünung des Gebäudes wird begrüßt. Angeregt wird die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Hecken als Überhälter, da von Obstbäumen ein nur unwesentlicher Eingrünungseffekt in Bezug auf die Halle ausgeht. Seitens des Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) e. V. bestehen ansonsten bezüglich der Planung keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird berücksichtigt. Das Pflanzgebot B wird um die Pflanzung von Heistern ergänzt, mit dem Ziel langfristig Überhälter in der Hecke zu entwickeln.

Handwerkskammer für Mittelfranken**19.01.2026**

Wir begrüßen die geplante Ausweisung der neuen Gewerbefläche. Es bietet dem ortsansässigen Bestatungsunternehmen Bernhard Mühleck die Möglichkeit, ein ergänzendes Lager zu errichten. Diese Maßnahme trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes in Schutzendorf bei.

Wird zur Kenntnis genommen.

IHK Nürnberg für Mittelfranken		21.01.2026
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühleck“ unterstützt die Weiterentwicklung eines ansässigen Unternehmens und trägt zu dessen Standortsicherheit am Wirtschaftsstandort bei. Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze können somit am Standort gehalten werden. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.		Wird zur Kenntnis genommen.
INEXIO Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH		11.12.2025
Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal https://planauskunft.inexio.net zur Verfügung.		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. Die Versorgung der Lagerhalle mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Wir empfehlen einen Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite bei dem Bauvorhaben einzuplanen.		Die allgemeinen, versorgungstechnischen Hinweise der N-ERGIE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der Erschließung zu beachten. Die N-ERGIE wird bei Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig informiert.

Zwischen einer Bebauung und vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Erläuterungsberichte mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	
--	--

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		12.01.2026
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	

Stadt Hilpoltstein		08.01.2026
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.12.2025 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Hilpoltstein gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ keine Einwände bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

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