

Markt Weisendorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

**1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Weisendorf**

für Teilflächen Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach



Begründung

zum Entwurf vom September 2025

Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Weisendorf

für Teilflächen Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach

Begründung

zum Entwurf vom September 2025

TOPOS^{team}

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg

T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag von
Herrn Jürgen Schenk

Industriestraße 10
91085 Weisendorf

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Bearbeitungsstand: 15.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Plangebiet und Geltungsbereich	5
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	6
4	Landes- und Regionalplanung	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	10
4.2	Regionalplan für die Region Nürnberg (7).....	11
4.3	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung .	11
5	Kommunale Bauleitplanung	12
5.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
5.2	Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“	13
6	Bestandsbeschreibung und -bewertung	14
6.1	Topographie	14
6.2	Tatsächliche Nutzung	14
6.3	Erschließung	15
6.4	Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	15
6.5	Planungsrechtliche Situation.....	16
6.6	Immissionsschutz	16
6.7	110-kV-Freileitung mit Leitungsschutzzone.....	16
6.8	Natur und Artenschutz	17
6.9	Denkmalschutz.....	17
6.10	Wasserhaushalt.....	17
6.11	Altlasten und Bodenschutz	17
6.12	Klimaschutz und Klimawandel.....	17
7	Darstellungen für den geänderten Teil des FNP/LP	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Flächen für die Landwirtschaft	18
7.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
8	Geplantes Vorhaben	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie	6
Abb. 2: Strukturkarte zum LEP Bayern (Auszug)	10
Abb. 3: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2024 (Auszug) mit rot umrandetem Änderungsbereich	12
Abb. 4: Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ 2010	13
Abb. 5: Luftbild und ALKIS-Flurkarte mit umrandetem Änderungsbereich	14
Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Süden	15
Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten	15
Abb. 8: Bauantrag – Dachentwässerung/Grünplanung für den Neubau einer „Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder“ 2024	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Durchgeführte und nächste Verfahrensschritte	9
--	---

1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Herr Jürgen Schenk hat beim Markt Weisendorf beantragt, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Marktgemeinde für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach zu ändern und diese nicht länger als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage darzustellen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft.

Nachdem die Flächen nicht mehr zur Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf der Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach, benötigt werden, möchte Herr Schenk an dieser Stelle eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder errichten.

Ein genehmigter Bauantrag für eine solche Mehrzweckhalle liegt ihm bereits für das nördlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 215, Gemarkung Kairlindach vor. Herr Schenk würde die Halle aber gerne nahe der Biogasanlage errichten. Die Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans schließen dies aus.

Vor oben beschriebenem Hintergrund hat der Marktgemeinderat der erforderlichen Änderung des FNP/LP am 14.07.2025 grundsätzlich zugestimmt. Möglichst zeitnah sollen nun ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und in derselben Sitzung ein Beschluss zur (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Vor einem Feststellungsbeschluss wird sich Herr Schenk als Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, sämtliche Kosten zur Änderung des Bauleitplans zu übernehmen.

2 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt rund 600 m nördlich des Weisendorfer „Gewerbegebiets Ost“ und 850 m westlich des Ortsteils Kairlindach.

Es ist über bestehende Ortsverbindungsstraße zwischen den Weisendorfer Ortsteilen Oberlindach im Westen und Kairlindach im Osten und einen Flurweg zur südlich verlaufenden Staatsstraße St 2259 an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teile des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, deren Darstellung von Sonderbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden soll und eine Fläche von rund 2,2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen vom Graben Fl. Nr. 217, Gemarkung Kairlindach,
- im Norden von Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland) Fl. Nr. 215, Gemarkung Kairlindach,
- im Nordosten von genehmigten Sonderbauflächen zur Erweiterung der bestehenden Biogasanlage, Teilflächen Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach,
- im Osten von der bestehenden Biogasanlage Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach,
- im Süden von der bestehenden Ortsverbindungsstraße Fl. Nr. 188, Gemarkung Kairlindach



Abb. 1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Weisendorf erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist der Markt Weisendorf. Das Bauleitplanverfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Landschaftsplan dargestellt, dessen Darstellungen durch die Integration in den Flächennutzungsplan für die Gemeinde und Behörden verbindlich werden.

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, sollen parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans auch die für das Plangebiet relevanten landschaftsplanerischen Ziele fortgeschrieben und in den vorbereitenden Bauleitplan integriert werden.

Gründe für ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB

Nach Vorgesprächen mit der Abteilung 6 - Bau- und Verkehrsrecht im Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Herrn Ersten Bürgermeister Hertlein, der Verwaltung des Marktes Weisendorf und dem Vorhabenträger (zuletzt am 11.09.2025 im Landratsamt Höchstadt) soll die geplante 1. Änderung des FNP/LP im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Weil

- der Änderungsbereich des FNP nur 2,2 ha von ursprünglich 4,8 ha dargestellter Sonderbaufläche für eine Biogasanlage, nur 0,06% der Gesamtfläche des Marktes Weisendorf und nur 0,55% der statistisch erfassten Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet umfasst,
- Sonderbauflächen für eine Erweiterung der Biogasanlage erhalten bleiben,
- die Umwidmung der geplanten Sonderbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft dem Bestand entspricht und damit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind und
- für das Grundstück Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, keine Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ geändert werden

sind nach Einschätzung der Planverfasser die Grundzüge der ursprünglichen Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild, im Bereich der Gemarkung Kairlindach Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Biogasanlage darzustellen und damit einen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten, bleibt erhalten. Eine Erweiterung der bestehenden Biogasanlage ist weiterhin möglich.

Den mit der Gesamtfortschreibung des FNP/LP von 2024 verfolgten Zielen, Flächen zu sparen, zusätzliche Bauflächen nur dem Bedarf entsprechend darzustellen und Flächen für die Landwirtschaft zu erhalten, wird mit der Rücknahme nicht mehr benötigter Sonderbauflächen entsprochen.

Die Nachbargrundstücke können auch nach Änderung des FNP/LP in derselben Weise genutzt werden wie bisher.

Durch die Umwandlung von Sonderbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft ist nicht zu erwarten, dass ein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Auch die übrigen in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Die geplante Änderung berührt keine Natura 2000 Gebiete und es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der nächstgelegenen Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und/oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Mit der 1. Änderung des FNP/LP im vereinfachten Verfahren sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, möglichst zeitnah eine Genehmigung für das in Kapitel 8 beschriebene Vorhaben zu beantragen.

Der Vorhabenträger hat angekündigt, vor Genehmigung eines Vorhabens auf Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, seine vorliegende Baugenehmigung für ein vergleichbares Vorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 215, Gmkg. Kairlindach, zurückzugeben.

Durchgeführte und geplante weitere Verfahrensschritte

Nachdem der Marktgemeinderat Weisendorf im Juli 2025 grundsätzlich zugestimmt hat, ein Verfahren zur 1. Änderung des FNP/LP einzuleiten, soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und bekannt gemacht werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist unter den oben beschriebenen Voraussetzungen nicht erforderlich und würde zu einer unerwünschten Verzögerung des weiteren Verfahrens führen.

Stattdessen sollen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger aufgefordert werden, sich anhand der vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans zu äußern.

Hierzu wird der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung des FNP/LP einschließlich Begründung zunächst dem Marktgemeinderat Weisendorf zur Billigung vorgelegt und anschließend im Internet und Amtsblatt veröffentlicht, um der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erhalten während der Veröffentlichung im Internet gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich zur geplanten 1. Änderung des FNP /LP zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben.

Bevor der Marktgemeinderat einen Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP/LP fasst, wird er die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen prüfen und entscheiden, ob ggf. Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen vorgenommen werden müssen.

Auswirkungen auf die Umwelt, die eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen würden, sind durch die geplante Umwidmung von Sonderbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft nicht zu erwarten, weil der Planbereich bereits als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und die Anwendung des § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) kann und soll deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Im Zuge der Beteiligungen der Öffentlichkeit, Behörden, TöB sowie Nachbargemeinden wird darauf explizit hingewiesen.

Grundsatzbeschluss zum Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit Landschaftsplan (LP) für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach	14.07.2025
---	------------

Aufstellungsbeschluss
zur Änderung des FNP/LP gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2
i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB
(anhand des Entwurfs vom September 2025)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Unterrichtung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher
Belange über die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Aufforderung
zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Tab. 1: Durchgeführte und nächste Verfahrensschritte

4 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Stand 1. Juni 2023 – liegt der Markt Weisendorf zwischen dem Verdichtungsraum der Metropole Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf um die Mittelzentren Neustadt a.d. Aisch und Bad Windsheim im Allgemeinen Ländlichen Raum.

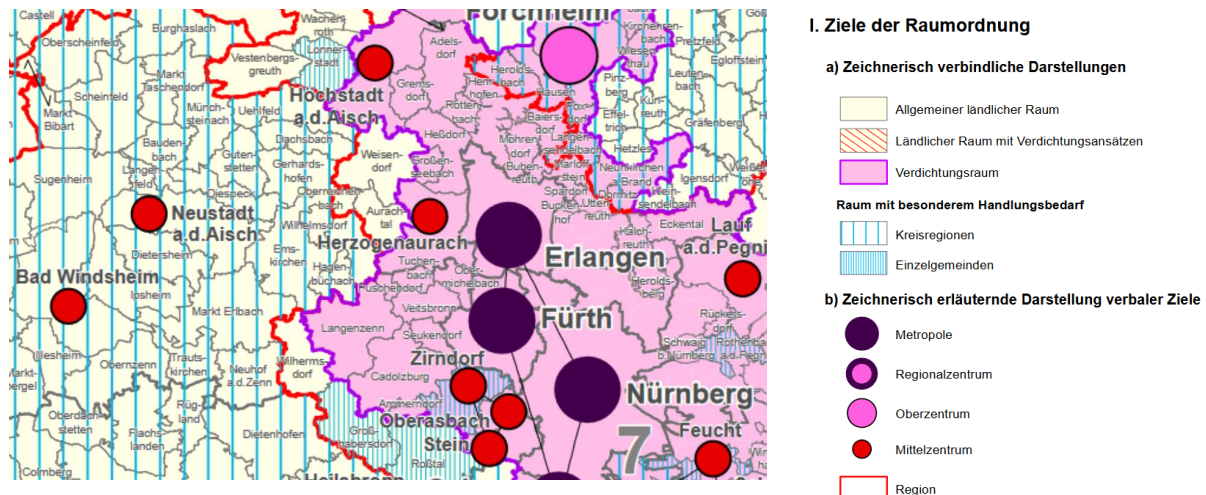


Abb. 2: Strukturkarte zum LEP Bayern (Auszug)

Die nächstgelegenen Mittelzentren Höchstadt a.d. Aisch und Herzogenaurach sind rund 8,0 km (Höchstadt a.d. Aisch) bzw. 8,5 km (Herzogenaurach) entfernt und mit dem Pkw in einer Fahrtzeit von ca. 9 min (Höchstadt a.d. Aisch) bzw. 14 min (Herzogenaurach) erreichbar.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit insbesondere folgenden Grundsätzen (G) des LEP

- **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
 - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten werden.
- **LEP 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**
(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

4.2 Regionalplan für die Region Nürnberg (7)

Der aktuelle Regionalplan für die Planungsregion Nürnberg (RP 7) weist den Markt Weisendorf als Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Herzogenaurach aus.

Die von der Änderung des FNP/LP betroffenen Flächen liegen außerhalb Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, Regionaler Grünzüge, Naturparke, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiet, festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete und außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz, für die Wasserversorgung und/oder für Windkraftanlagen.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit insbesondere folgenden Grundsätzen (G) des RP 7

▪ **RP 5.4. Land- und Forstwirtschaft (Stand: 01.12.2006)**

5.4.1 Allgemeines

5.4.1.1 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass die räumlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um die multifunktionale Land- und Forstwirtschaft in der Region zu erhalten.*

5.4.1.1 (G) *Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt.*

5.4.1.3 (G) *Die Sicherung von Betriebs- bzw. Aussiedlungsstandorten für entwicklungsfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe in der Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung.*

4.3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Vor oben beschriebenem Hintergrund liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben landes- und regionalplanerischen Vorgaben widerspricht.

Die für die Landes- und Regionalplanung zuständigen Stellen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens an der geplanten 1. Änderung des FNP/LP beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

5 KOMMUNALE BAULEITPLANAUNG

5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Marktes Weisendorf bestehend aus Planblatt und Begründung mit Umweltbericht (Stand: 25.01.2024) wurde am 19.06.2024 vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Dienststelle Höchststadt a. d. Aisch, genehmigt (AZ 62.2/6100/164) und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 07.08.2024 wirksam geworden.

Er stellt den Änderungsbereich des FNP/LP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage dar, mit einer zur randlichen Eingrünung geplanten Hecke bzw. Fläche zur Pflanzung von Feldgehölzen.

Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage dargestellt, so dass sich die Sonderbauflächen „Biogasanlage“ über eine Gesamtfläche von rund 4,8 ha erstrecken, von denen bis heute lediglich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ gelegenen Teilflächen (ca. 1,9 ha) realisiert sind.

Die bestehenden Versorgungsanlagen innerhalb der Sonderbaufläche sind symbolisch als Biomasseheizwerk und Anlage zur Erzeugung von Elektrizität gekennzeichnet.

Der südlich angrenzende Ortsverbindungsstraße, dargestellt als Fläche für den Verkehr, gilt als überörtlich bedeutsamer Radweg.

Der westlich angrenzende Graben ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als unkultivierte Vegetationsfläche bzw. Fließgewässer dargestellt, die nördlich angrenzenden Ackerflächen als Fläche für die Landwirtschaft.

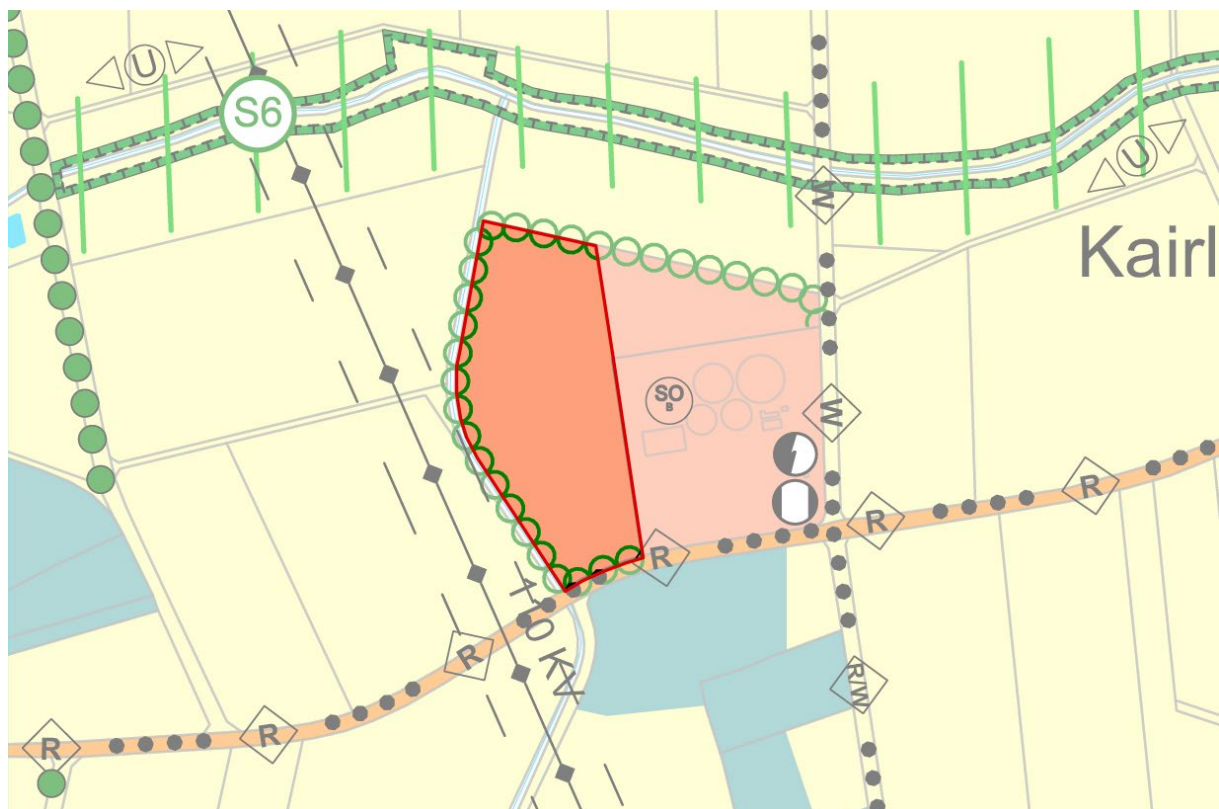


Abb. 3: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2024 (Auszug) mit rot umrandetem Änderungsbereich

5.2 Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“

Um die Errichtung der bestehenden Biogasanlage zu ermöglichen, hat der Marktgemeinderat Weisendorf am 28.01.2010 für die heutige Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ als Satzung beschlossen, der am 08.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung an. Die Darstellung der im Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans gelegenen Sonderbauflächen wird nicht geändert.

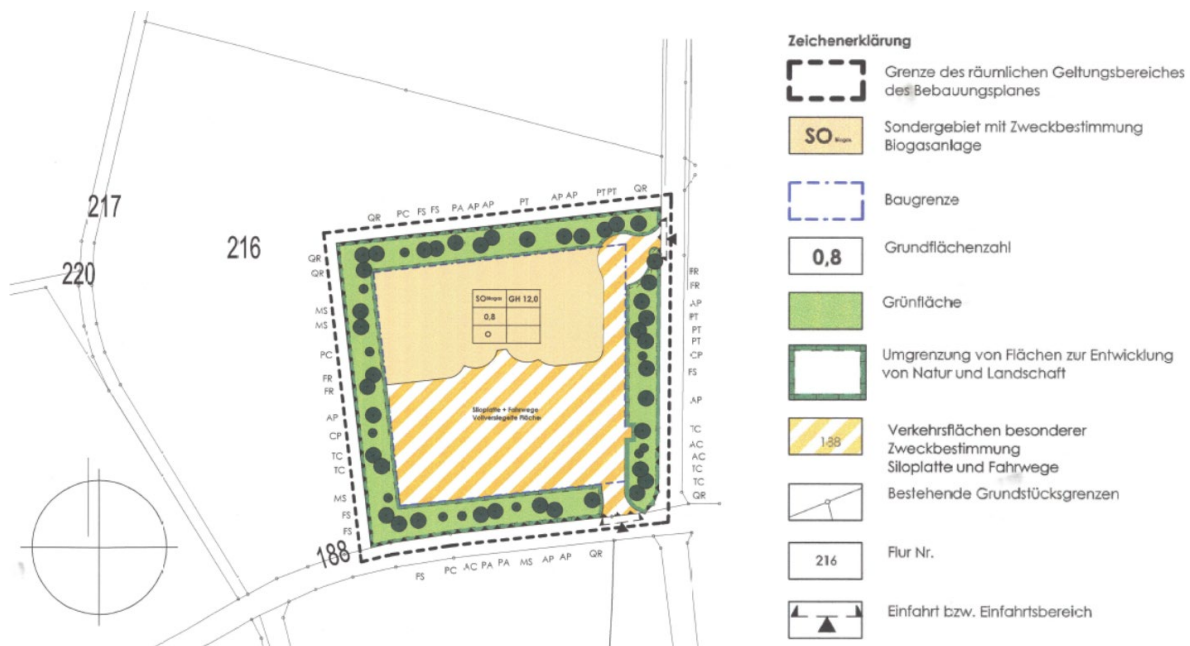


Abb. 4: Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ 2010

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung ist die damals 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Weisendorf von 2004 durchgeführt worden, mit der das gesamte damalige Grundstück Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Biogas ausgewiesen und genehmigt wurde.

Der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans umfasst mit ca. 1,9 ha Gesamtfläche nur rund 40% der ursprünglich geplanten Sondergebietsflächen.

Beschlüsse, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern (Beschluss des Marktgemeinderates Weisendorf vom 22.09.2020) und eine Erweiterung der Biogasanlage durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch im westlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, zu ermöglichen (Beschluss des Marktgemeinderates Weisendorf vom 12.09.2022) wurden zwischenzeitlich aufgehoben.

6 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

6.1 Topographie

Der **höchste Punkt des Plangebietes** liegt **bei rund 301,4 m ü. NN** an der südwestlichen Grenze, der **tiefste Punkt bei ca. 298,2 m ü. NN** an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs. Über eine Länge von rund 260 m fällt das Gelände um ca. 3 Höhenmeter.

Vom westlichsten Punkt des Gebietes, an der Grenze zum Litzenaugraben (Fl. Nr. 217, Gemarkung Kairlindach), bis zur Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach, verläuft das Gelände nahezu eben und fällt auch bis zum rund 250 m entfernten Flurweg „Am Auweg“ (Fl. Nr. 256, Gemarkung Kairlindach) um nur rund einen Höhenmeter ab.



Abb. 5: Luftbild und ALKIS-Flurkarte mit umrandetem Änderungsbereich

6.2 Tatsächliche Nutzung

Die in den Geltungsbereich zur 1. Änderung des FNP/LP einbezogenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, werden derzeit überwiegend als **Ackerfläche** genutzt.

Gemäß ALKIS-Bodenschätzung (WMS) weisen die Flächen **im südlichen Änderungsbereich eine Acker-/Grünlandzahl von 34, die nördlich gelegenen Flächen eine Acker-/Grünlandzahl von 38** auf.

In der Anlage zu den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 16. Oktober 2014 ist die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Erlangen-Höchststadt mit 38, die durchschnittliche Grünlandzahl mit 44 angegeben.

Eine direkt westlich an die bestehende Biogasanlage angrenzende Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, wird bereits heute als Lager- und Abstellfläche (Siloplatte) sowie als Unterstand, Futterstelle und Freifläche für Weiderinder landwirtschaftlich genutzt. Gemäß ALKIS gelten diese Flächen als **Siedlungsflächen gemischter Nutzung**.

Würde das in Kapitel 8 beschriebene Vorhaben genehmigt, könnten der auf dem Grundstück Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, gelegene Teil der Siloplatte als Zufahrt genutzt und der bereits vorhandene Unterstand für Weiderinder ersetzt werden.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Süden



Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten

6.3 Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die direkt angrenzende öffentliche Ortsverbindungsstraße zwischen Oberlindach und Kairlindach (Fl. Nr. 188, Gemarkung Kairlindach) bzw. die Flurwege zwischen der Staatsstraße St 2259 und der Kreisstraße ERH 27 (Fl. Nr. 73, Gemarkung Reinersdorf, und Fl. Nrn. 159, 256 und 257, Gemarkung Kairlindach) **an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.**

Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist möglich, da beispielsweise die angrenzende Biogasanlage (Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach) an das bestehende Leitungsnetz angebunden ist.

Anschlüsse an die Energie-, Wasserversorgung und das Abwassernetz fehlen. Bei Bedarf besteht – wie z.B. bei Errichtung der Biogasanlage praktiziert – die Möglichkeit einen Tiefbrunnen zur Wasserversorgung zu bohren und Dachflächenwasser/unverschmutztes Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln, z.B. in einem Löschwasserteich, oder zu versickern.

Verschmutztes Wasser kann bei Bedarf mit dem Abwasser aus der Biogasanlage entsorgt werden.

Auch ein Strom- und/oder Gasanschluss an die Biogasanlage ist möglich, wenn auf den westlich angrenzenden Flächen eine „Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder“ entstehen soll.

Detailfragen zur Erschließung sollen bei Bedarf im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ getroffen werden.

6.4 Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Gemäß Anlage 1 zum Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) hat das Plangebiet als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche bzw. Siedlungsfläche / Ruderalfläche im Siedlungsbereich eine lediglich **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.**

6.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist dem **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zuzuordnen.

Aus den Darstellungen des bisher wirksamen FNP/LP als Sonderbaufläche und der geplanten Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft kann kein Baurecht abgeleitet werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ endet an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur 1. Änderung des FNP/LP.

Grundsatzbeschlüsse des Marktgemeinderates Weisendorf

- einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zur „Erweiterung der Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ einzuleiten (vom 22.09.2020) und
- über die Art des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „1. Änderung und Erweiterung Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ (vom 12.09.2022)

wurden am 28.07.2025 aufgehoben.

6.6 Immissionsschutz

Aus der angrenzenden Biogasanlage können verschiedene Emissionen resultieren, die auf das Plangebiet einwirken. Hierzu gehören Gerüche, Schadstoffe und Lärm, die aufgrund der im Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ getroffenen Festsetzungen und durch die darüber hinaus geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben begrenzt sind.

Mit unzulässigen Beeinträchtigungen in Form von z.B. Gewerbe-, Sport-, Freizeit- und/oder Verkehrslärm ist aufgrund des Abstands von mehr als 500 m zu nächstgelegenen Siedlungsgebieten und des vergleichsweise geringen Schutzanspruchs der geplanten Nutzung nicht zu rechnen.

Ob das von Herrn Schenk beabsichtigte Vorhaben (Neubau einer "Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder") unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten realisiert werden kann, ist im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Dass es bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung zu Konflikten mit der Nachbarschaft kommen kann, ist aufgrund des großen Abstands zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

6.7 110-kV-Freileitung mit Leitungsschutzzone

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die 110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007 der Bayernwerk Netz GmbH, mit einer Leitungsschutzzone von jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Weder die Freileitung noch die in der Planzeichnung zum FNP/LP dargestellte Leitungsschutzzone berühren das Vorhaben.

6.8 Natur und Artenschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, SPA- oder FFH-Gebiet. Naturdenkmäler und geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet (NSG "Mohrhof") befindet sich mehr als 2,0 km nördlich.

Eine 2021 für das gesamte Grundstück Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass **keine europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie** von einem Vorhaben auf dem Grundstück **betroffen** wären. **Weitere, nach FFH-Richtlinie Anh. IV streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen.**

6.9 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz **weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.**

6.10 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt **außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und Trinkwasserschutzgebieten.**

Beim angrenzende Litzenaugraben (Fl. Nr. 217, Gemarkung Kairlindach) handelt es sich um einen nur temporär wasserführenden Entwässerungsgraben.

Der Graben gilt als **potentieller Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen**, die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt für das Plangebiet aber **weder Geländesenken und Aufstaubereiche noch wassersensible Bereiche** dar.

Amtliche Grundwasserstände sind für das Plangebiet bislang nicht bekannt.

6.11 Altlasten und Bodenschutz

Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.12 Klimaschutz und Klimawandel

Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hat das Plangebiet für die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft in Richtung Kairlindach. **Als Ausgleichsraum haben die Flächen aber lediglich eine geringe Bedeutung.**

Weder heute noch unter der Annahme eines starken oder schwachen Klimawandels gilt das Plangebiet als von den Folgen des Klimawandels besonders belastet.

7 DARSTELLUNGEN FÜR DEN GEÄNDERTEN TEIL DES FNP/LP

Für den Geltungsbereich der Änderungen des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP/LP) stellt der

► Entwurf der Planzeichnung

die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung wie folgt dar:

7.1 Art der baulichen Nutzung

2,2 ha von ursprünglich 4,8 ha dargestellter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage werden zurückgenommen.

Die zur Energiegewinnung durch Biomasse dargestellte Sonderbaufläche bei Kairlindach reduziert sich damit auf eine Gesamtfläche von rund 2,6 ha, von denen noch 0,7 ha unbebaut sind.

Dies bietet die Möglichkeit, die bestehende Biogasanlage bei Bedarf nach Norden zu erweitern, auch wenn der Betreiber der Anlage, die Bioenergie Weisendorf GmbH & Co. KG, nach eigener Aussage derzeit keinen Erweiterungsbedarf sieht.

7.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die zurückgenommenen Sonderbauflächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung der Flächen, die derzeit überwiegend als Ackerland genutzt werden, und soll die beabsichtigte Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder im direkten Anschluss an die bestehende Biogasanlage auf der Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach, ermöglichen.

7.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bereits die 4. Änderung des Flächennutzungsplans von 2010 sah zur randlichen Eingrünung der Sondergebietsflächen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

Bei Gesamtfortschreibung des FNP/LP wurde das landschaftsplanerische Ziel dahingehend modifiziert, dass die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Biogasanlage nach Nordwesten, Norden, Westen und Südwesten mit einer Signatur zum Anlegen einer Hecke bzw. zum Anpflanzen von Feldgehölzen zur freien Landschaft umrandet wurde.

Diese Darstellung des bisher wirksamen FNP/LP wird unverändert in den Plan zur 1. Änderung des FNP/LP übernommen.

Folgende landschaftsplanerische Ziele werden verfolgt:

Bei Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder sollen die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und die Biogasanlage als eine bauliche Einheit betrachtet und zur freien Landschaft abgegrenzt werden.

Analog zu den im Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung sollen entlang der nordwestlichen, nördlichen, westlichen und südwestlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden, z.B. in Form von Baumpflanzungen, einer freiwachsenden Hecke mit naturnahen Krautsäumen und/oder

extensivem Grünland entlang der Heckenaußenseiten (vgl. textliche Festsetzungen 7.1.1 bis 7.1.4 des Bebauungsplans).

Auf eine konkrete Festlegung von Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan wird verzichtet.

Abschließende Entscheidungen, welche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tatsächlich erforderlich werden und umgesetzt werden müssen, sollen erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ getroffen werden.

Herr Jürgen Schenk beabsichtigt im Änderungsbereich des FNP/LP, d.h. auf den westlich an die bestehende Biogasanlage angrenzenden Teilflächen seines Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach, den Neubau einer "Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder".

Ein erster Bauantrag für ein Bauvorhaben BVH (SON-2024-31-BauH: Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder sowie Herstellung eines Löschwasserteichs) wurde im Februar 2024 von Herrn Dipl. Ing. Architekt Rudolf Plach, Zeisigweg 1 aus 87439 Kempten (Allgäu), erstellt, aber nicht genehmigt.

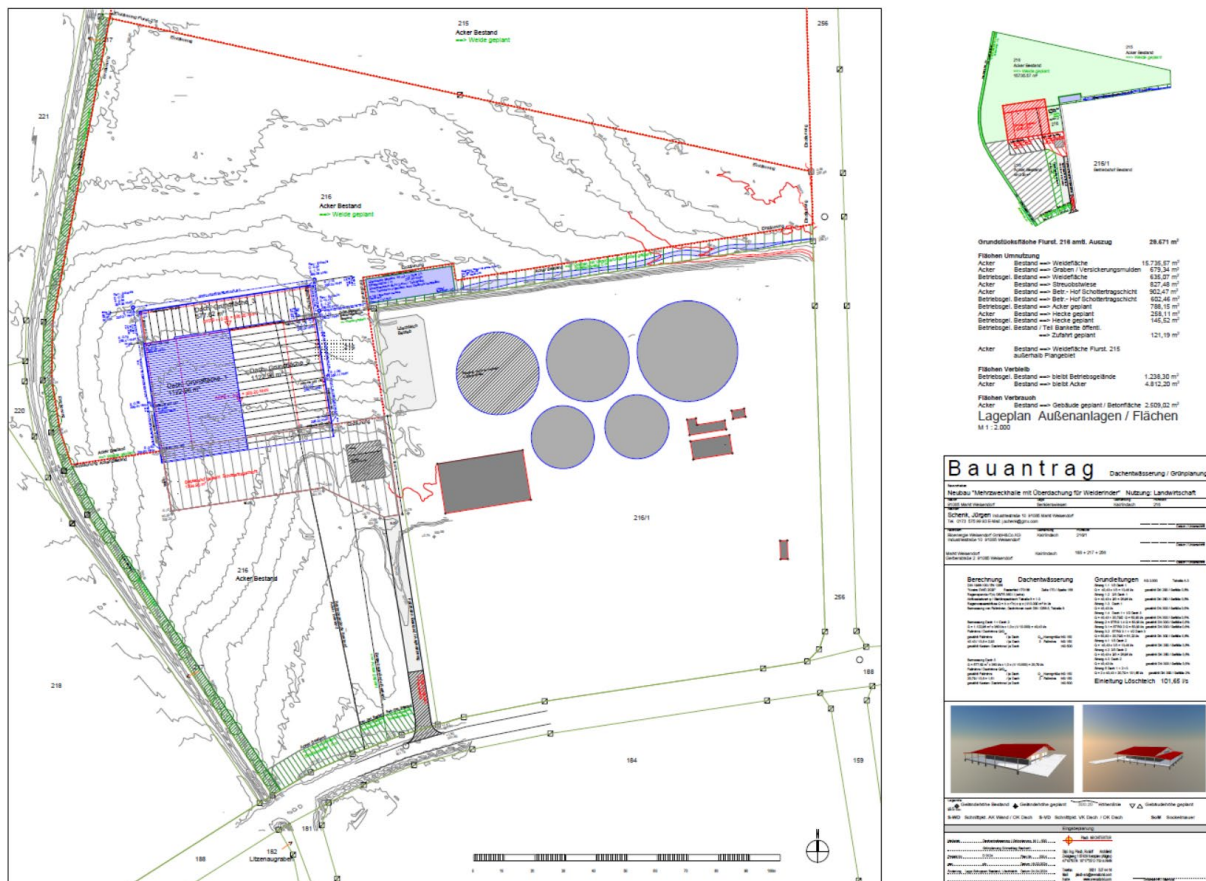


Abb. 8: Bauantrag – Dachentwässerung/Grünplanung für den Neubau einer „Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder“ 2024

Der zum Vorhaben vorgelegte Lageplan sieht vor, in einem Abstand von mindestens 20,0 m zur westlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 216/1, Gemarkung Kairlindach, (Biogasanlage der Bioenergie Weisendorf GmbH & Co. KG) eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Unterstand für Weiderinder zu errichten, die sich über eine Grundfläche von ca. 55 x 35 m² erstreckt und über eine parallel zur westlichen Grenze der Biogasanlage verlaufende Zufahrt vom südlich verlaufenden Flurweg Fl. Nr. 188, Gemarkung Kairlindach, erschlossen ist.

Der Halle bzw. den Überdachungen vorgelagert ist ein Betriebshof mit einer Fläche von rund 1.500 m².

Die bestehenden Ackerflächen im Süden, Westen und Norden der Halle sind als Weide geplant.

Voraussetzung, ein solches Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich genehmigen zu können, ist u.a., dass die Erschließung gesichert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde z.B. vorliegen, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB).

Ergänzender Hinweis:

Das ursprünglich für das Grundstück Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, beantragte Vorhaben entspricht dem für das Grundstück Fl. Nr. 215, Gmkg. Kairlindach, genehmigten Vorhaben weitgehend.

Dies betrifft die geplante Nutzung (Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder), die Größe der durch Gebäude, Zufahrten und Betriebsfläche versiegelten Flächen und die Größe, der zu randlichen Eingrünung vorgesehenen Flächen.

Die mit Realisierung beider Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, wären aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen auf der Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, (Siloplatte, vorhandener Unterstand und Lagerflächen) nach Einschätzung von Topos team voraussichtlich geringer als bei einem Neubau auf der Fl. Nr. 215, Gmkg. Kairlindach.

Eine abschließende Beurteilung bleibt der Unteren Naturschutzbehörde vorbehalten, der zunächst der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung des FNP/LP und zu gegebener Zeit auch der Bauantrag für das Grundstück Fl. Nr. 216, Gmkg. Kairlindach, zur Stellungnahme vorgelegt wird.