



Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee – Teilplan Spalt Süd

**Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets Hügelmühle
Fl.-Nr. 1296/1 und 1465, Gmkg. Großweingarten**

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 Versammlungsversammlung am 18.05.2026

Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen	Abwägung
Landratsamt Roth	25.02.2026
Der Vorentwurf des im Betreff genannten FNP-Verfahrens umfasst ein Planungsgebiet von ca. 2,08 ha. Der Planungsbereich liegt südlich der bebauten und gewerblich genutzten Flächen um das ehemalige Sägewerk Hügelmühle, westlich der Gemeindeverbindungsstraße Hügelmühle - Mosbach und soll als gewerbliche Baufläche - G - i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:	
1. <u>naturschutzfachliche Belange:</u> Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Hügelmühle sind zwei Flächen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Vermerk "Lagerplatz" dargestellt waren. Da die Flächen schon seit längerer Zeit als gewerbliche Lagerflächen genutzt werden, sollen diese nun als gewerbliche Bauflächendargestellt werden. Nachdem die Nutzung laut Luftbild schon seit min. 20 Jahren besteht und die Flurstücke gut eingegrünt sind, steht der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen. Mit den Unterlagen besteht Einverständnis. Die Eingrünung sollte, wie bereits angedacht, zum Erhalt festgesetzt werden. Allerdings sollte eine genauere Bezeichnung wie "Gehölzstrukturen" und nicht nur "Grünfläche" festgesetzt werden.	Wird berücksichtigt. Die Grünfläche wird mit der Darstellung einer Heckenstruktur ergänzt. Der dauerhafte Erhalt der Gehölzstruktur kann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.
2. <u>immissionsschutzfachliche Belange:</u> Die Flächen im Plangebiet werden bereits gewerblich als (Außen-)Logistik und Lagerfläche durch die Stadtbrauerei Spalt (immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage) genutzt. Perspektivisch ist eine intensivere gewerbliche Nutzung, u.a. mit Logistik, geplant. Nördlich grenzen weitere, bisher nicht ausgewiesene, aber faktisch vorhandene Gewerbeflächen und eine Wohnnutzung an. Nordöstlich befinden sich zwei Wohngebäude. Im Süden besteht eine weitere Wohnnutzung und das Gewerbegebiet Hügelmühle (Bebauungspläne G1, G2 Nrn. 47, 49,50 Hügelmühle) gegenüber der ST2223. Westlich schließen nicht genutzte Flächen, teilweise Gewässer und bewaldet, an. Gegen die vorliegende Änderung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Immissionsschutzfachliche Belange sind in der Bauleitplanung zu ermitteln und fachgerecht abzuwägen. Auf die Berücksichtigung der Immissionsorte nördlich, südlich und östlich und eventuell vorhandene Immissionskonflikte wird bereits jetzt hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. <u>Sonstiges:</u> Es wird empfohlen, zu prüfen, ob auch die Flächen nördlich des Änderungsbereich ebenfalls einer Ausweisung als gewerbliche Bauflächen bedürfen. Die faktische Nutzung für Gewerbe ist bereits vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die bauleitplanerische Ordnung der Flächen nördlich des Änderungsbereichs wird geprüft und ggf. im Zuge der nächsten Fortschreibung des FNP umgesetzt.

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	05.03.2026
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 Spalt beabsichtigt, ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Brombachsee – Teilplan Spalt Süd durch die Änderung „Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets Hügelmühle“ anzupassen. Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung der bestehenden gewerblichen Lager- und Logistikflächen der Stadtbrauerei Spalt. Ausgewiesen werden soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1296/1 und 1465 (Gemarkung Großweingarten) und beträgt ca. 2,08 ha. Die Fläche wird aktuell überwiegend als Lager- und Logistikfläche genutzt. 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 1.1.3 Ressourcen schonen (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. 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. (...). LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	
<u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht:</u> Dem wirksamen FNP der Stadt Spalt ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet bereits in der Vergangenheit eine Nutzung als Lagerplatz eines – heute nicht mehr existierenden – Sägewerks vermerkt war. Mit der vorlie-	

genden FNP-Änderung soll die bisherige Darstellung „Ackerland, Wald, Feldgehölze, Hecken, gewässerbegleitendes Gehölz“ in „gewerbliche Bauflächen“ überführt werden, um den mittlerweile komplett gerodeten und aktuell als Lager- und Logistikfläche der Stadtbrauerei Spalt genutzten Bereich auch langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Laut Begründung (vgl. S. 3) stehen alternative Erweiterungsflächen in vergleichbarer Größe im Stadtgebiet nicht zur Verfügung (vgl. Ziel 3.2 LEP Bayern).

Südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet Hügelmühle an den Änderungsbereich an, lediglich unterbrochen durch die Staatsstraße 2223. Aus landesplanerischer Sicht ist damit das Anbindegebot an eine geeignete Siedlungseinheit gemäß Ziel 3.3 LEP Bayern erfüllt. Nördlich grenzen lose bebaute und gewerblich genutzte Flächen des historischen gewachsenen Weilers Hügelmühle an den Änderungsbereich an. Nordöstlich sind Handwerksbetriebe mit Wohnnutzung zu finden. Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde wird angeregt, den betreffenden Bereich beispielsweise im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend der tatsächlichen Nutzung bauleitplanerisch zu fassen.

Die Fortführung der Nutzung durch die Stadtbrauerei Spalt stärkt die lokale Wirtschaftsstruktur des Betriebs und sichert Arbeitsplätze im ländlichen Raum (vgl. Grundsatz 5.1 LEP Bayern).

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

Wird beachtet. Die bauleitplanerische Ordnung der Flächen nördlich und nordöstlich des Änderungsbereichs wird geprüft und ggf. im Zuge der nächsten Fortschreibung des FNP umgesetzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Nürnberg

06.03.2026

Hinsichtlich des Ziels 3.3 (Anbindegebot) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), welches für den gewählten Standort einschlägig ist, wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 05.03.2026 verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet bleibt von der Planung unberührt (s. Begründung S. 6). Dem Grundsatz 7.1.4.1 des Regionalplans Region Nürnberg (RP7) entsprechend, sollen die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben, um die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Planungsgebiets zu gewährleisten (s. Begründung 8.4). Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern

26.01.2026

Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o.g. Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Nürnberg**02.01.2026**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:

1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Garagen, Lagerflächen, Werbeanlagen (auch < 1 m²), sonstigen befestigten Flächen, Nebenanlagen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.
2. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
3. Eventuelle Werbeanlagen, auch < 1m², sind gesondert zu beantragen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVVerk)
5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
6. Für Einfriedungen, oder sonstige unter Punkt 1 genannte Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind und welche innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m gemessen zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße) errichtet werden sollen, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.
7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
9. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
10. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Hinweise des Staatlichen Bauamts Nürnberg werden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung der Anbauverbotszone im Bauleitplan ist nicht angezeigt, da der Geltungsbereich durchgehend mehr 20,0 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt ist. Alle übrigen Hinweise sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans ohne Relevanz. Sie werden auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung entsprechend beachtet.

11. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

05.02.2026

Bereich Landwirtschaft:

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee - Teilplan Spalt umfasst die Flurnummern 1296/1 und 1465 in der Gemarkung Großweingarten. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,08 ha. Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend für die Landwirtschaft (Lagerplatz) dargestellt. Die Fläche wird bereits seit mehreren Jahren als gewerbliche Lagerfläche von der Stadtbrauerei genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist seit einem längeren Zeitraum nicht mehr gegeben. Die Fläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Änderung der Zweckbestimmung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes **keine Einwände**.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bereich Forsten:

Die im Süden und Osten vorhandenen linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs sind wegen ihrer bandartigen Struktur bzw. geringen Breite nicht Wald i.S.d. des Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Gleiches gilt für die im Südwesten und Westen außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Gehölze.

Die im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen im Zentrum und Südwesten des Änderungsbereichs wurden lt. Luftbildrecherche bereits vor dem Jahr 2005 beseitigt.

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist somit durch die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans „Brombachsee – Teilplan Spalt“ nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen **keine Einwände** gegen die vorgelegte Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

12.01.2026

Wir stimmen der o.g. Bauleitplanung zu.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe		26.01.2026
Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) hat von Ihrer o. g. Anfrage samt Anlagen Kenntnis genommen und nimmt wie folgt Stellung: Wie bereits in Ihrer Begründung beschrieben, wurde die überplante Fläche bereits erschlossen und wird seit vielen Jahren als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Die zwei o.g. Flurstücke sind bisher nicht an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des ZV-RBG angeschlossen. Sollte eine Trinkwasserversorgung des Gebiets gewünscht sein, wird gebeten, rechtzeitig einen Antrag auf Hausanschluss beim ZV-RBG zu stellen. Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Gegen der o.g. FNP-Änderung bestehen seitens des ZV-RBG keine Einwände.		Wird zur Kenntnis genommen.
Immobilien Freistaat Bayern		13.01.2026
Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.		Wird zur Kenntnis genommen.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		12.01.2026
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.
GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH		19.01.2026
Die GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH und die MTI Teleport München GmbH betreiben momentan keine Anlagen in dem Bereich der lt. Ihrem Schreiben mit Aktenzeichen Änd. FNP Brombachsee - TP Spalt/Großweingarten vom 08.01.2026 (Änderung des Flächennutzungsplans). Ferner sind dort zum jetzigen Zeitpunkt keine Arbeiten unsererseits geplant. Gegen Ihr Vorhaben bestehen somit aus unserer Sicht keine Bedenken.		Wird zur Kenntnis genommen.

N-ERGIE Netz GmbH**22.01.2026**

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

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.

Die für die Anlagen bestehenden Schutzzonen haben wir nicht eingezeichnet. Diese werden im Zuge der Stellungnahmen zu eventuell nachfolgenden Bebauungsplänen ermittelt und mitgeteilt.

Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Die allgemeinen Hinweise der N-ERGIE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die N-ERGIE wird bei der nachfolgenden Bebauungsaufstellung wieder beteiligt.

Deutsche Telekom Technik GmbH**18.02.2026**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir werden zu gegebener Zeit zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Bebauungsplan noch detaillierte Stellungnahme abgeben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Roth/Weißenburg**03.02.2026**

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen **keine Einwände** im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee - Teilplan Gemarkung Großweingarten für die Flurnummern 1296/1 und 1465.

Wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer für Mittelfranken		25.02.2026
Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Zu den Planungen haben wir keine Einwände .		Wird zur Kenntnis genommen.

IHK Nürnberg für Mittelfranken		20.02.2026
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. Änderung bestehen. Mit der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt soll die bestehende Nutzung der betroffenen Flächen bauplanungsrechtlich abgesichert und zugleich die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung am Standort ermöglicht werden. Diese Maßnahme zur zukunftsorientierten Standortentwicklung trägt zur Sicherung lokaler Arbeitsplätze und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Sie entspricht den wirtschaftlichen Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen und wird daher von der IHK Nürnberg für Mittelfranken ausdrücklich begrüßt.		Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Abenberg		14.01.2026
Belange der Stadt Abenberg werden durch die Planung nicht berührt. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.		Wird zur Kenntnis genommen.

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