

Markt Weisendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

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

für Teilflächen Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairlindach



Begründung

in der Fassung vom 16.03.2026

ausgefertigt nach Genehmigung durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Weisendorf, den 13.04.2026

MARKT WEISENDORF

Karl-Heinz Hertlein
Erster Bürgermeister



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 Feststellungsbeschluss am 16.03.2026
(Planfassung vom 16.03.2026)

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 von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Plangebiet und Geltungsbereich	5
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	6
4	Landes- und Regionalplanung	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	9
4.2	Regionalplan für die Region Nürnberg (7).....	10
4.3	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung .	10
5	Kommunale Bauleitplanung	11
5.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
5.2	Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“	12
6	Bestandsbeschreibung und -bewertung	13
6.1	Topographie	13
6.2	Tatsächliche Nutzung	13
6.3	Erschließung	14
6.4	Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	14
6.5	Planungsrechtliche Situation.....	15
6.6	Immissionsschutz	15
6.7	110-kV-Freileitung mit Leitungsschutzzone.....	15
6.8	Natur und Artenschutz	16
6.9	Denkmalschutz.....	16
6.10	Wasserhaushalt.....	16
6.11	Altlasten und Bodenschutz	16
6.12	Klimaschutz und Klimawandel.....	16
7	Darstellungen für den geänderten Teil des FNP/LP	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Flächen für die Landwirtschaft	17
7.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie	5
Abb. 2: Strukturkarte zum LEP Bayern (Auszug)	9
Abb. 3: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2024 (Auszug) mit rot umrandetem Änderungsbereich	11
Abb. 4: Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ 2010	12
Abb. 5: Luftbild und ALKIS-Flurkarte mit umrandetem Änderungsbereich	13
Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Süden	14
Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Nordwesten	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Durchgeführte Verfahrensschritte	8
--	---

1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 216, Gemarkung Kairindach, hat beim Markt Weisendorf beantragt, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Marktgemeinde für Teilflächen des o.g. Grundstücks 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 Kairindach, benötigt werden, soll an dieser Stelle eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder errichtet werden.

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

2 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH

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

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



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 am 13.10.2025 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, wurden parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans auch die für das Plangebiet relevanten landschaftsplanerischen Ziele mit der Öffentlichkeit, den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Gründe für ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB

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

hat sich der Marktgemeinderat Weisendorf bei Einleitung des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens der Einschätzung angeschlossen, dass durch die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der 2024 genehmigten und bekannt gemachten Flächennutzungsplanung nicht berührt werden.

Das dem Flächennutzungsplan von 2024 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 Schutz Zwecke 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.

Aus o.g. Gründen hat der Marktgemeinderat am 13.10.2025 entschieden, die 1. Änderung des FNP/LP im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, um damit möglichst zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Unterständen für Weiderinder im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu schaffen.

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 Verfahrensschritte

Nachdem der Marktgemeinderat Weisendorf bereits im Juli 2025 grundsätzlich zugestimmt hatte, ein Verfahren zur 1. Änderung des FNP/LP einzuleiten, wurde am 13.10.2025 vom Marktgemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst und ein Entwurf zur 1. Änderung des FNP/LP gebilligt, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 15.09.2025.

Aus den oben beschriebenen Gründen wurde am 13.10.2025 auch beschlossen, die geplante 1. Änderung des FNP/LP im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

In derselben Sitzung wurde entschieden, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenso zu verzichten wie auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Der Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP/LP und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Amtsblatt Nr. 1/2026 des Marktes Weisendorf am 05.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von der 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) abgesehen wird.

In der Zeit vom 07.01. bis einschließlich 10.02.2026 wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der Planung gegeben. Sie konnten die Planunterlagen im Rathaus des Marktes Weisendorf, auf der Internetseite der Gemeinde, über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern und die DiPlanungs Plattform des Freistaats Bayern einsehen und eine Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplanung abgeben.

Die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Marktes Weisendorf vom 05.01.2026 über die Planungsabsichten der Gemeinde und die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und Erörterung der Planung informiert und um Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP bis spätestens 10.02.2026 gebeten.

Die zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat am 16.03.2026 geprüft. Es wurde beschlossen gegenüber der Entwurfsfassung vom 15.09.2025 keine inhaltlichen Änderungen an der Planung vorzunehmen.

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 1. Änderung des FNP/LP gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2025
Billigung des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP/LP (Planzeichnung und Begründung) in der Fassung vom 15.09.2025	13.10.2025
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.10.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.01.2026
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	05.01.2026
Veröffentlichung des Entwurfs zur 1. Änderung des FNP/LP im Internet und öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus des Marktes Weisendorf	07.01. bis 10.02.2026
Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf	16.03.2026
Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung des FNP/LP (Planzeichnung und Begründung) in der Fassung vom 16.03.2025	16.03.2026

Tab. 1: Durchgeführte 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.

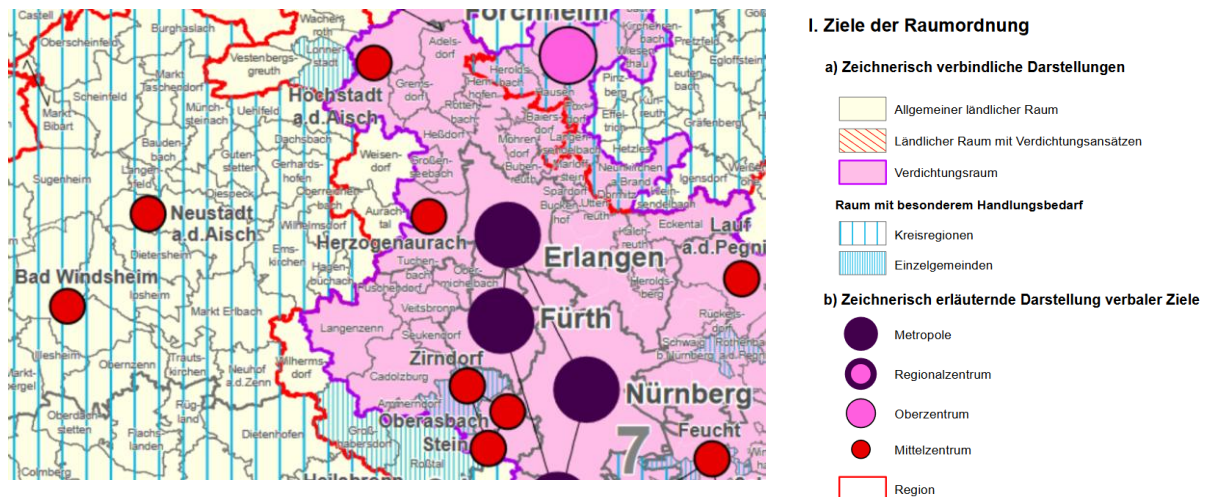


Abb. 2: Strukturkarte zum LEP Bayern (Auszug)

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

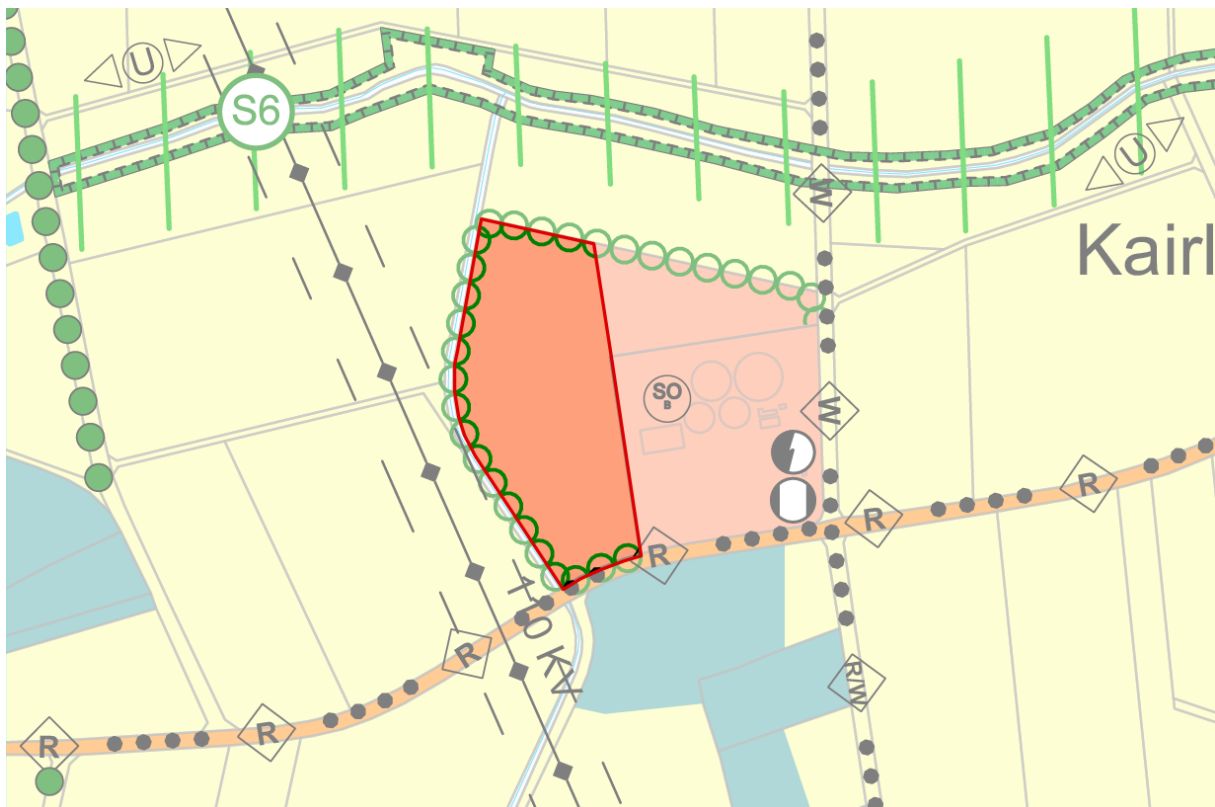


Abb. 3: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2024 (Auszug) mit rot umrandetem Änderungsbereich

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.

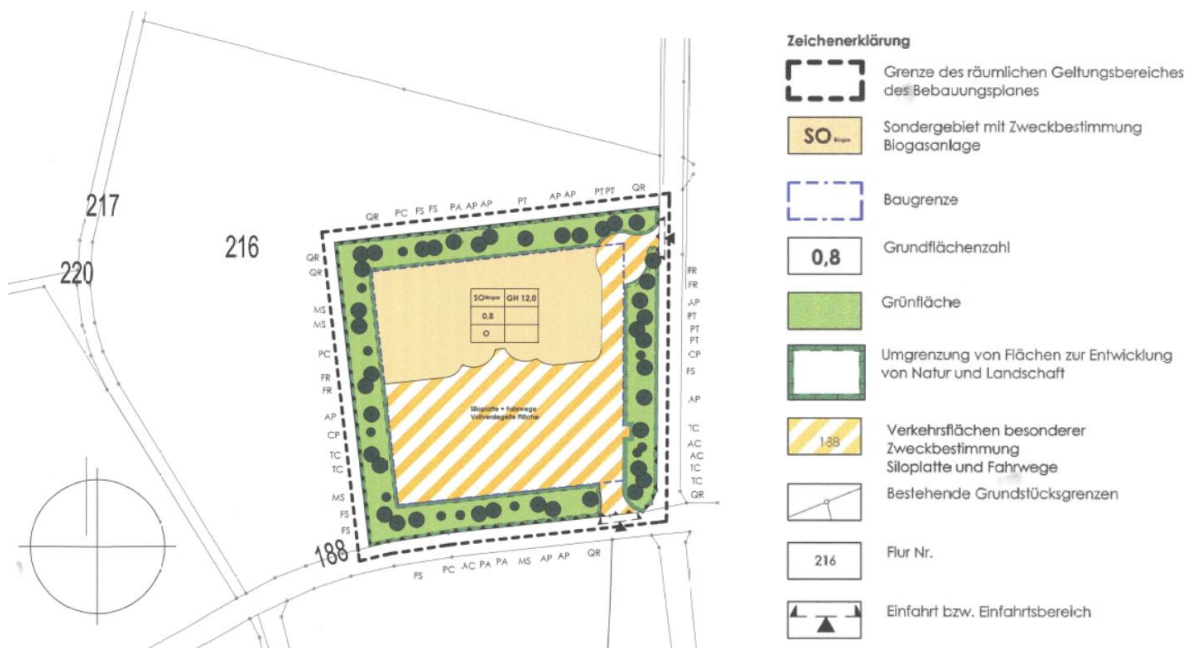


Abb. 4: Bebauungsplan „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“ 2010

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-Höchstadt 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 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.

Der Versorgungsträger weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP Markt Weisendorf (vgl. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, 03.02.2026, Az.: ID 16573) darauf hin, dass

- für den Leitungsverlauf und den Verlauf der Schutzzonen der tatsächliche Verlauf in der Natur maßgeblich ist.
- innerhalb der Leitungsschutzzone für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne mit geplanten Höhen über Normal-null zur Stellungnahme vorzulegen und Niveauveränderungen im Einzelfall abzustimmen sind.

- einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen nicht zugestimmt wird.
- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

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 die

► 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 wurde unverändert in den Änderungsentwurf übernommen und wird auch nach Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB nicht geändert.

Die zur Errichtung der geplanten Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen sollen im Rahmen des erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden (siehe Beschlüsse zur Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP vom 16.03.2025).

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass die in der Begründung zum Entwurf dargestellte Planung der Außenanlagen inzwischen überholt sei, wird zur Kenntnis genommen und das Kapitel 8 der Begründung ersatzlos gestrichen.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird der Hinweis, dass aus naturschutzfachlichen Gründen keine Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen entlang der West- und Nordseite der geplanten Flächen für die Landwirtschaft erfolgen sollte und dies der Gebietskulisse dient (vgl. Stellungnahmen der Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP Markt Weisendorf, Bauamt II, Höchstadt a.d. Aisch, 04.02.2026, Az.: 62.2/6102/164).

Auf eine Änderung der symbolischen Darstellung der randlichen Eingrünung entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs der FNP-Änderung wird verzichtet, weil diese bereits genehmigt ist und nicht Gegenstand der 1. Änderung des FNP/LP war.

Ergänzend ergehen folgende Hinweise:

Anders als die Festsetzungen eines verbindlichen Bebauungsplans entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine direkte rechtliche Wirkung gegenüber Privatpersonen oder Grundstückseigentümern.

Die geplante Errichtung der Mehrzweckhalle mit Überdachung für Weiderinder und die Umsetzung der hierzu erforderlichen Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll nach Willen des Marktes Weisendorf ohne Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen. Hierzu ist parallel zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wenn im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Mehrzweckhalle außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des FNP/LP weitere (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant werden, sind diese mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth – Uffenheim abzustimmen (vgl. Stellungnahmen des AELF zum Entwurf der 1. Änderung des FNP/LP Markt Weisendorf, Fürth, 06.02.2026, Az.: L2.2 4611-40-3).