MARKT THALMÄSSING



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 10.11.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Planerfordernis ... 3
1.2 Plangebiet ... 3
1.3 Planverfahren ... 4
2 Bedarfsbegründung ... 4
2.1 Vorhandene gewerbliche Bauflächen im FNP ... 4
2.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen im FNP ... 5
3 Übergeordnete Planungen ... 5
4 Planerische Konzeption ... 6
4.1 Die einzelnen Änderungsbereiche ... 7
4.1.1 Bereich im Westen von Pyras ... 7
4.1.2 Bereich im Norden von Alfershausen ... 7
4.1.3 Bereich Nürnberger Straße ... 8
4.1.4 Bereich Weißenburger Straße ... 8
4.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Flächenbilanz) ... 9
5 Umweltbericht ... 9
5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ... 10
5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 10
5.2.1 Gemeinsame Rahmenbedingungen der Änderungsbereiche ... 10
5.2.2 Änderungsbereich Pyras ... 10
5.2.3 Änderungsbereich Alfershausen ... 11
5.2.4 Änderungsbereich Nürnberger Straße ... 11
5.2.5 Änderungsbereich Weißenburger Straße ... 11
5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 12
5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 12
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 12
5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 12
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 13
6 Aufstellungsvermerk ... 14

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Gegenwärtig bestehen in mehreren Siedlungsbereichen der Marktgemeinde Thalmässing Planungen zur Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Dies betrifft einen Bereich im Westen des Gemeindeteils Pyras (Pyraser Landbrauerei), einen Bereich im Norden des Gemeindeteils Alfershausen (Wissinger Landtechnik) und einen Bereich an der Weißenburger Straße im Westen des Hauptortes Thalmässing (Milchwerke Ingolstadt-Thalmässing). Für die Marktgemeinde ergibt sich daraus gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das planerische Erfordernis, die Erschließung dieser Flächen durch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermöglichen.

Zugleich stellt der FNP im Norden des Hauptortes Thalmässing noch größere, bisher nicht erschlossene gewerbliche Bauflächen dar, für die bislang kein Bedarf bestand. Ein Teil dieser Flächen liegt im Talraum der Thalach, der als wertvoller Landschaftsraum anzusehen ist, und im Bereich einer als Bauschuttdeponie verfüllten Lehmgrube, die sich nur begrenzt für eine bauliche Nutzung eignet. Weitere, im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen im Hauptort entwickeln sich zunehmend in Mischgebiete, so dass die Darstellung im FNP nicht die aktuelle Entwicklung widerspiegelt. Im Zusammenhang mit der 9. Änderung des FNP im Jahr 2019 hat der Marktgemeinderat daher den Entschluss gefasst, die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet zu überprüfen und an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Mit der vorliegenden, nunmehr 10. Änderung des FNP erfolgt eine erste Neuordnung der gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet. Durch die FNP-Änderung werden Flächen, die im FNP bislang als Fläche für die Landwirtschaft und Sondergebiet für Photovoltaik dargestellt sind, zu gewerblichen Bauflächen. Gleichzeitig werden Flächen, die im FNP bislang als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt sind, zu Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft. Durch die FNP-Änderung erhöht sich der Umfang der im FNP dargestellten unbebauten Flächen gegenüber den im FNP dargestellten Bauflächen.

1.2 Plangebiet

Die 10. Änderung des FNP umfasst vier räumlich getrennte Bereiche. Diese sind:

- Der Bereich nördlich der gewerblich genutzten Baufläche im Westen von Pyras. Der Bereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und unbebaut.
- Der Bereich nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Steindl im Norden von Alfershausen. Der Bereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und bis auf eine landwirtschaftliche Garage unbebaut.
- Der Bereich östlich der Nürnberger Straße (angrenzend an den Rewe-Markt) im Norden von Thalmässing. Der Bereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und unbebaut.
- Der Bereich südlich der gewerblich genutzten Baufläche an der Weißenburger Straße im Südwesten von Thalmässing. Der Bereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und unbebaut.

Insgesamt umfasst das Plangebiet der 10. Änderung des FNP rund 9 ha.

1.3 Planverfahren

Maßgeblich für die 10. Änderung des FNP ist der seit dem 08.01.2010 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP des Marktes Thalmässing. Die Änderung des FNP erfolgt unabhängig von der für einzelne gewerbliche Bauvorhaben begleitend durchgeführten Aufstellung von Bebauungsplänen und damit im Regelverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB. Mit dem FNP wird zugleich der in den FNP integrierte Landschaftsplan angepasst.

2 Bedarfsbegründung

2.1 Vorhandene gewerbliche Bauflächen im FNP

Der FNP der Marktgemeinde Thalmässing stellt aktuell (Stand September 2026) ca. 51,3 ha gewerbliche Bauflächen dar. Unter diesen befinden sich die seit den 1990er Jahren von der Marktgemeinde durch Bebauungspläne schrittweise entwickelten Gewerbegebiete „Westlich der St 2225“ (1992, 2004 und 2017), „An der Münchener Straße“ (1994) und „Eysölden-Ost“ (2020). Von den 51,3 ha gewerblichen Bauflächen im FNP sind derzeit ca. 35,3 ha erschlossen und ca. 16,0 ha nicht erschlossen.

Gewerbliche Bauflächen in Thalmässing gemäß FNP (Stand September 2026)			
Gemeindeteil	Lage (Bezeichnung oder Nutzer)	erschl.	unerschl.
Eysölden	Nördlich RH 24 (u.a. „GE Eysölden-Ost“)	7,0 ha	-
Eysölden	Südlich RH 25 (Firma Opitz)	0,5 ha	-
Offenbau	Östlich St 2391 (Firma Bauer)	0,7 ha	-
Pyras	Westlich RH 24 (Firma Pyraser Landbrauerei)	1,7 ha	-
Ruppmannsb.	Nördlich St 2227 (u.a. Firma Röttenbacher)	1,5 ha	-
Steindl	Nördlich RH 25 (u.a. Firma BAF Group)	2,9 ha	-
Tiefenbach	Östlicher Ortsrand (Firma Winkler)	0,6 ha	-
Thalmässing	Münchener Str. Süd (GE „Münchener Straße")	2,7 ha	-
Thalmässing	Münchener Str. Nord (Firma Denzler)	0,5 ha	-
Thalmässing	Nürnbg. Str. Ost (Firma Dorner)	1,8 ha	-
Thalmässing	Nürnbg. Str. Ost (angrenzend Rewe-Markt)	-	6,8 ha
Thalmässing	Nürnbg. Str. West / Ziegelweg / Brunnengasse	1,5 ha	-
Thalmässing	Nürnbg. Str. West (GE „Westl. St 2225“)	9,6 ha	4,8 ha
Thalmässing	Nürnbg. Str. West (GE „Westl. St 2225“ nördl. Erw.)	2,5 ha	-
Thalmässing	Ziegelweg West (ehem. Bauschuttdeponie)	-	4,4 ha
Thalmässing	Weißenburger Str. (u.a. Firma Milchwerke)	1,8 ha	-
Fläche gesamt 51,3 ha		35,3 ha	16,0 ha

Von den 35,3 ha erschlossenen gewerblichen Bauflächen stehen nach der Vergabe einer letzten Teilfläche im Gewerbegebiet „Eysölden-Ost“ durch die Gemeinde im November 2026 keine Flächen mehr zur Verfügung. Damit werden alle erschlossenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet entweder baulich genutzt oder von angrenzenden Unternehmen als Erweiterungsflächen vorgehalten.

Nennenswerte gewerbliche Baupotentiale durch die Um- oder Nachnutzung erschlossener gewerblicher Bauflächen sind aktuell im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Das als Umstrukturierungsfläche einzustufende frühere Betriebsgelände der Firma BayWa am Ziegelweg im Westen des Hauptortes Thalmässing ist aufgrund seiner Lage innerhalb von Wohnbebauung nur eingeschränkt gewerblich nachnutzbar und im FNP deshalb als gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen im FNP

Die praktisch vollständige Auslastung der von der Marktgemeinde Thalmässing seit dem Jahr 1992 über Bebauungspläne entwickelten Gewerbegebiete zeugt vom Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet. Der Umfang dieser Bauflächen beträgt rund 22 ha, was im Zeitraum von 1992 bis 2026 (34 Jahre) rechnerisch einem durchschnittlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 0,65 ha / Jahr entspricht. Für einen mittelfristigen, auf 20 Jahre anzunehmenden Planungszeitraum ergibt sich bei einer linearen Fortschreibung dieser Entwicklung ein zusätzlicher Bedarf an rund 13 ha gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet.

Aufgrund des weiterhin anzunehmenden Fehlens von Potentialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet sind die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im FNP an geeigneten Standorten im Außenbereich vorzusehen. Naheliegende Standorte hierfür sind verkehrsgünstig und in einem ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen gelegene Flächen im Umgriff des bestehenden Gewerbegebietes „Westlich der St 2225“ im Norden des Hauptortes Thalmässing. Geeignete Standorte für gewerbliche Ansiedlungen sind zudem die zentral und verkehrsgünstig gelegenen Gemeindeteile Alfershausen und Eysölden.

Unabhängig hiervon besteht das Erfordernis, einzelnen gewerblichen Unternehmen die Erweiterung ihrer Betriebsanlagen an den bisherigen Betriebsstandorten zu ermöglichen, da eine Betriebsverlagerung nur in Einzelfällen wirtschaftlich machbar sein wird. Hierbei sind Konflikte mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die in städtebaulichen Gemengelagen nicht vollständig zu vermeiden sind, zu lösen. Zur Vermeidung unerwünschter Zersiedelung kann die Erweiterung von bestehenden Betriebsanlagen an peripheren und nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung prädestinierten Standorten durch vorhabenbezogene Bebauungspläne erfolgen.

3 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Nürnberg, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP, Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Markt Thalmässing ist bemüht, die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung entsprechend der Anforderungen des LEP vorrangig zu nutzen. Mit der vorliegenden Änderung des FNP bereitet dieser drei Randbereiche seines Hauptortes und seiner Gemeindeteile für eine ergänzende gewerbliche Bebauung vor. Anlass hierfür ist in allen Fällen die geplante Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe. Aufgrund dieser geplanten Erweiterungen und des Fehlens verfügbarer gewerblicher Bauflächen vor Ort liegt hierfür eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2 vor. Dem Anbindegebot nach LEP, Ziel 3.3 wird mit den vorliegenden Planungen entsprochen. Zum Ausgleich

für die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich werden an mehreren Stellen des Hauptortes Thalmässing bislang nicht erschlossene gewerbliche Bauflächen und eine Wohnbaufläche aus dem FNP herausgenommen, so dass sich durch die vorliegende Änderung des FNP in der Bilanz eine Reduzierung der im FNP dargestellten Bauflächen im Gemeindegebiet ergibt.

Regionalplan Planungsregion Nürnberg

Der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg (Stand 16.12.2020) sieht vor, dass die Ansiedlung von Betrieben in der Region bevorzugt in den zentralen Orten erfolgt. In den für gewerbliche Ansiedlungen geeigneten Gemeinden, insbesondere in den zentralen Orten, sollen für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignete Flächen in einer der jeweiligen Siedlungseinheit angemessenen Größenordnung bereitgestellt werden (Regionalplan, Begründung zu Kapitel 5 „Wirtschaft“, Stand 01.07.1988).

Der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg verortet Thalmässing als Kleinzentrum im „ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll“. Zudem wird Thalmässing im Bereich der Entwicklungsachse Nürnberg – München verortet (siehe Regionalplan, Karte Raumstruktur, Stand 26.03.2007). Da Thalmässing ein zentraler Ort ist und die vorliegende Planung geeignete Flächen für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einer für den Ort angemessenen Größenordnung bereitstellt, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

4 Planerische Konzeption

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Umfang der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet dem mittelfristig (d.h. in den kommenden 20 Jahren) rechnerisch zu erwartenden Bedarf von rund 13 ha angepasst. Räumlicher Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Bauflächenentwicklung soll weiter der Bereich an der Nürnberger Straße (zugleich St 2225) im Norden des Hauptortes Thalmässing sein. Westlich der bestehenden Gewerbeflächen verbleibt hier im FNP ein Potential von rund 5 ha, das durch eine Verlängerung der Äußeren Nürnberger Straße erschlossen werden kann. Bei einem größeren Bedarf bestehen hier gute Voraussetzungen, weitere gewerbliche Bauflächen zu erschließen.

Ergänzend zum Bereich an der Äußeren Nürnberger Straße werden für die Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe in den Gemeindeteilen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt. Im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung erfolgt dies in Pyras (für die Pyraser Landbrauerei), Alfershausen (für die Wissinger Landtechnik) und Thalmässing / Weißenburger Straße (für die Milchwerke Ingolstadt-Thalmässing). Im verkehrsgünstig gelegenen Gemeindeteil Alfershausen soll in diesem Zusammenhang ein eigenes, räumlich begrenztes Gewerbegebiet entstehen. Insgesamt beträgt der Umfang dieser zusätzlichen dezentralen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet rund 6 ha.

Mit zusammen rund 11 ha entsprechen die im Bereich an der Äußeren Nürnberger Straße im Hauptort Thalmässing vorhandenen und die vorrangig zur Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe in den Gemeindeteilen Pyras, Alfershausen, und Thalmässing / Weißenburger Straße im FNP dargestellten und noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen flächenmäßig dem rechnerisch ermittelten mittelfristigen Bedarf von rund 13 ha. Durch den noch nicht absehbaren Erweiterungsbedarf örtlicher Gewerbebetriebe können in den kommenden Jahren einzelne weitere, im FNP zusätzlich darzustellende gewerbliche Bauflächen hinzukommen.

Im Sinne eine flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung zugleich eine nicht benötigte gewerbliche Baufläche östlich der Nürnberger Straße (6,8 ha) aus der Planung genommen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der Weißenburger Straße im Hauptort Thalmässing wird zudem eine angrenzende, im FNP bislang als Wohnbaufläche dargestellte Fläche (0,8 ha) in Grünfläche geändert.

Perspektivisch kann im FNP auch eine Änderung der sich zunehmend in ein Mischgebiet entwickelnden Fläche im Bereich Nürnberger Straße West / Ziegelweg / Brunnengasse (1,5 ha) und der nur begrenzt baulich nutzbaren früheren Bauschuttdeponie im Bereich Ziegelweg West (4,4 ha) und damit eine weitere Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet erfolgen. Hierfür bedarf es aber zunächst einer abschließenden Klärung der künftig angestrebten Nutzung dieser Flächen.

4.1 Die einzelnen Änderungsbereiche

4.1.1 Bereich im Westen von Pyras

Der Bereich im Westen von Pyras ist im FNP bislang als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Bereich als Baufläche (Gewerbegebiet) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Als Maßnahme der Landschaftspflege stellt der geänderte Landschaftsplan am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung dar.

Durch die geänderte Darstellung des FNP entsteht die planerische Voraussetzung für die Erweiterung der im südlich gelegenen Gewerbegebiet ansässigen Pyraser Landbrauerei.

4.1.2 Bereich im Norden von Alfershausen

Der Bereich im Norden von Alfershausen ist im FNP bislang größtenteils als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Diese ist durch Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eingefasst. Östlich und südlich davon liegen Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Dauergrünland und Streuobstwiese) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB. In dem Bereich sind zudem zwei elektrische Freileitungen nachrichtlich dargestellt. Der Landschaftsplan vermerkt im Osten des Bereichs einen zu erhaltenden Einzelbaum.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Bereich als Baufläche (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Eine der bislang im Änderungsbereich nachrichtlich dargestellten elektrischen Freileitungen wird im FNP beibehalten. Die andere Freileitung ist nicht mehr vorhanden, so dass sie entfällt. Als Maßnahme zur Landschaftspflege stellt der geänderte Landschaftsplan an den äußeren Rändern des Gewerbegebietes eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung dar. Auf die Darstellung des zu erhaltenden Einzelbaums wird verzichtet, da dieser nicht mehr vorhanden ist.

Durch die geänderte Darstellung des FNP entsteht die planerische Voraussetzung für die Schaffung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes am Rand eines zentral und verkehrsgünstig gelegen Siedlungsbereichs. Dieses dient der Ansiedlung des bislang im Ortskern ansässigen Firma Wissinger Landtechnik und weiterer, mit dem ländlichen Raum verbundener Gewerbebetriebe. Nördlich des Gewerbegebietes kann wei-

terhin das im wirksamen FNP dargestellte Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (Freiflächen-Photovoltaikanlage) realisiert werden.

4.1.3 Bereich Nürnberger Straße

Der Bereich östlich der Nürnberger Straße (angrenzend an den Rewe-Markt) im Norden des Hauptortes Thalmässing ist im FNP bislang als Baufläche (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Als Maßnahme zur Landschaftspflege stellt der integrierte Landschaftsplan an den äußeren Rändern des Gewerbegebietes eine Ortsrandeingrünung dar.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Die Darstellung von Maßnahmen zur Landschaftspflege entfällt.

Durch die vollständige Rücknahme der gewerblichen Baufläche in diesem Bereich wird der Talraum der Thalach nördlich des Hauptortes Thalmässing als zusammenhängender und landschaftsprägender Freiraum planerisch gesichert und erhalten.

4.1.4 Bereich Weißenburger Straße

Der aus zwei Teilflächen bestehende Bereich Weißenburger Straße im Südwesten des Hauptortes Thalmässing ist im FNP bislang als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und als Baufläche (Wohnbaufläche) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Hinzu kommt die nachrichtliche Darstellung einer Fläche für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB. Hierbei handelt es sich um ein Grubenfeld für Eisenerz mit der Nummer 340136, das sich bis zum Rand des Hauptortes Thalmässing erstreckt. Der Landschaftsplan vermerkt auf der westlichen Teilfläche eine zu erhaltende Hecke. Als Maßnahme zur Landschaftspflege stellt der Landschaftsplan am westlichen Rand der Wohnbaufläche eine Ortsrandeingrünung dar.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Bereich als Baufläche (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO und als Grünfläche (Grünfläche im engeren Siedlungsbereich) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die nachrichtliche Darstellung der Fläche für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB wird unverändert übernommen. Als Maßnahme der Landschaftspflege stellt der geänderte Landschaftsplan am westlichen und südlichen Rand des neuen Gewerbegebietes eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung dar. Aufgrund der angrenzenden Hecken und Streuobstwiesen, die teilweise als Biotope geschützt sind, wird auf die Darstellung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft verzichtet. Die bislang im Änderungsbereich dargestellte Hecke entfällt, da sie bei einer baulichen Entwicklung der Fläche nicht erhalten werden kann.

Durch die geänderte Darstellung des FNP entsteht die planerische Voraussetzung für die Erweiterung der im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Milchwerke Thalmässing-Ingolstadt. Mit dem gleichzeitigen Abrücken der Wohnnutzung vom Gewerbegebiet wird zugleich ein Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen vermieden. Durch die Herausnahme der Wohnbaufläche aus dem FNP entfällt ein Flächenpotential für rund 6 Einzelwohnhäuser.

4.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Flächenbilanz)

Beabsichtigte Art der beabsichtigten Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Bereich	Bauflächen (ha)			Freiflächen (ha)	
	W	G	SO (PV)	Grünfl.[1]	Landw.
Pyras	-	+2,7	-	-	-2,7
Alfershausen	-	+2,4	-1,3	-0,5	-0,6
Nürnberger Straße	-	-6,8	-	-	+6,8
Weißenburger Straße	-0,8	+0,9	-	+0,8	-0,9
Fläche gesamt (ha)	0	6,0	0	0,3	2,6
Bilanz gesamt (ha)	-0,8	-0,8	-1,3	+0,3	+2,6
	-2,9			+2,9	

[1] Einschließlich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch die vorliegende Änderung des FNP reduziert sich der Umfang der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im FNP der Marktgemeinde Thalmässing um rund 0,8 ha, was gegenüber dem bisherigen Umfang von 51,3 ha einer Reduzierung um rund 2 % entspricht.

Bei Bilanzierung der neu im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen und der im FNP zurückgenommen Bauflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondergebiet „Photovoltaik“ ergibt sich im Gemeindegebiet eine Reduzierung der Bauflächen um 2,9 ha, die künftig im FNP als Freiflächen (Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden). Mit dieser Neuordnung der beabsichtigten Flächennutzung und Reduzierung der Bauflächen folgt die Marktgemeinde dem Anspruch einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Eine detaillierte Beurteilung der Eingriffe erfolgt auf der Ebene der parallel durchgeführten bzw. nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die vier räumlich getrennten Änderungsbereiche der 10. Änderung des FNP des Marktes Thalmässing mit jeweils unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen:

- Pyras: Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet.
- Alfershausen: Umwandlung von Sondergebiet „Photovoltaik“ und Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet.
- Thalmässing, Nürnberger Straße: Rücknahme von Gewerbegebiet zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft.

- Thalmässing, Weißenburger Straße: Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet und Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das gesamte südliche Gemeindegebiet des Markts Thalmässing liegt im Naturpark „Altmühltal“ (inkl. LSG Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“), während im Norden Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken“ hineinragen. Schutzgebiets- oder biotopbedingte Konflikte entstehen durch die FNP-Änderung jedoch in keinem Bereich. Weitere flächige Schutzgebiete nach NatSchG sind im Umfeld der Änderungsbereiche nicht ausgewiesen.

Die Änderungsbereiche **Pyras** und **Alfershausen** liegen außerhalb sämtlicher Schutzgebietsausweisungen und biotopkartierten Gebiete.

Im Änderungsbereich **Nürnberger Straße** profitieren die angrenzende LSG-Schutzzone sowie die Biotope in der Thalachaue von der Rücknahme der gewerblichen Baufläche und dem Abrücken baulicher Nutzungen.

Im ebenfalls im Naturpark gelegenen Änderungsbereich an der **Weißenburger Straße** sind aufgrund der Ortsrandlage und der Entfernung zu externen biotopkartierten Streuobstbeständen („Streuobstbestände bei Thalmässing“, Objekt-Nr. 6933-1021-007) keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Schutzzonen zu erwarten.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der vorliegenden FNP-Änderung hinsichtlich der Schutzgüter „Kultur- und Sachgüter“, „Boden und Fläche“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Tiere und Pflanzen“, „Landschaft und Erholung“ sowie „Mensch und Gesundheit“ beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme des einleitend und bereichsübergreifend dargestellten Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ erfolgt dies jeweils anhand der einzelnen Änderungsbereiche.

5.2.1 Gemeinsame Rahmenbedingungen der Änderungsbereiche

Alle Änderungsbereiche liegen am Ortsrand bzw. im unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden Landschaftsraum.

In den Änderungsbereichen sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder direkt betroffen. Zudem liegen sie außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen in den Änderungsbereichen keine Altlastenverdachtsflächen sowie keine beinträchtigen Boden- und Baudenkmäler. Für alle Erdarbeiten gilt die gesetzliche Meldepflicht bei Zufallsfunden (Art. 8 BayDSchG). Damit sind in allen Bereichen die Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** als gering zu bewerten.

5.2.2 Änderungsbereich Pyras

Auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche führt die Umwandlung in Gewerbegebiet durch die hohe potenzielle Versiegelung zu hohen Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden und Fläche** sowie durch die verringerte Grundwasserneubildung zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser**.

Demgegenüber fallen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima und Luft** aufgrund der offenen Ortsrandlage und der Ausrichtung der Kaltluftströme lediglich mittel aus. Es werden zwar keine kartierten Biotope oder wertvollen Gehölzstrukturen überplant, trotzdem ergeben sich durch Biotopverluste mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen**.

Das Schutzgut **Landschaft und Erholung** wird durch den direkten Anbau an den bestehenden Betriebsstandort und die geplante Randeingrünung nur gering beeinträchtigt. Aufgrund der Lage außerhalb der geschlossenen Wohnbebauung sind auch die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch und Gesundheit** trotz des zu erwartenden Lieferverkehrs als gering einzuschätzen.

5.2.3 Änderungsbereich Alfershausen

Auf den landwirtschaftlich genutzten und im FNP bislang teilweise als Sondergebiet „Photovoltaik“ dargestellten Flächen führt die Ausweisung von Gewerbegebiet aufgrund des im Vergleich zur Photovoltaik deutlich höheren Versiegelungsgrads zu **hohen** Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden und Fläche** sowie zu **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser**.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** sind wegen der freien Ortsrandlage als mittel einzustufen. Trotz der Lage innerhalb der Rebhuhn-Feldvogelkulisse wird der Biotopverlust für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Ortsrandlage mit Bebauung, Straße und elektrischer Freileitung) als mittel bewertet. Die visuellen Folgen für das Schutzgut **Landschaft und Erholung** werden durch die direkte Bündelung mit dem angrenzenden Misch- und PV-Sondergebiet sowie eine wirksame Ortsrandgestaltung auf Grund der abseitigen Lage des Änderungsbereichs auf ein mittleres Maß gemindert.

Für das Schutzgut **Mensch und Gesundheit** ergeben sich durch die Lage des Änderungsbereichs abseits des Ortskerns lediglich geringe Beeinträchtigungen.

5.2.4 Änderungsbereich Nürnberger Straße

Durch die Rücknahme der Gewerbefläche zugunsten der Landwirtschaft ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

5.2.5 Änderungsbereich Weißenburger Straße

Durch die Umwandlung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen in Gewerbegebiet im westlichen Teil der Änderungsfläche entstehen aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrads hohe Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden und Fläche** sowie mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser**.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** sowie **Landschaft und Erholung** sind aufgrund der direkten Bündelung mit den bestehenden Gewerbeflächen am Ortsrand gering. Da keine wertvollen Biotopstrukturen beansprucht werden und ausreichend Abstand zu den südöstlich kartierten Streuobstbeständen (Außerhalb des Änderungsbereichs) besteht, sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sowie **Mensch und Gesundheit** ebenfalls als gering einzustufen.

Durch die Umwidmung der bisherigen Wohnbaufläche in Grünfläche im engeren Siedlungsbereich im östlichen Teil des Änderungsbereichs ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für die Gebiete der FNP-Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die FNP-Änderung nicht durchgeführt werden, blieben die derzeitigen Darstellungen des FNPs bestehen. Dies hätte für die einzelnen Bereiche und Schutzgüter folgende Auswirkungen:

In den Änderungsbereichen **Pyras** und **Weißenburger Straße (Teil GE)** blieben die Flächen landwirtschaftlich genutzt; bauliche Eingriffe und Bodenversiegelungen unterblieben. In Änderungsbereich **Alfershausen** bliebe die Darstellung als PV-Sondergebiet und Landwirtschaft erhalten, sodass gewerbespezifische Eingriffe in Boden, Wasser, Klima sowie Fauna und Flora entfielen.

Demgegenüber bliebe im Änderungsbereich **Nürnberger Straße** die bisherige Planung bestehen, was bei einer künftigen Realisierung zu hohen Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Natur sowie des Bodendenkmals (im Bereich Ost) führen könnte. In Änderungsbereich **Weißenburger Straße (Teil Ost)** bliebe die Wohnbaufläche verzeichnet, wodurch das Potenzial für Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbebetrieben bestehen bliebe.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die konkreten bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bei diesem werden der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind Alternativen vor allem im Hinblick auf Standortvarianten zu prüfen.

Für den Änderungsbereich **Pyras** sowie den Änderungsbereich **Weißenburger Straße (Teil GE)** sind Standortalternativen nicht zielführend. Bei beiden Vorhaben handelt es sich um betriebliche Anbauplanungen direkt an den Bestand; isolierte Außenstandorte würden zu unnötigem Zusatzverkehr, höherem Erschließungsaufwand und weiterer Zersiedelung führen.

Im Änderungsbereich **Alfershausen** ist die Standortwahl durch örtlichen Bedarf und städtebaulich begründet. Die Fläche schließt direkt an das bestehende Mischgebiet sowie das PV-Sondergebiet an und bündelt bauliche Nutzungen am Ortsrand.

Die Änderungsbereiche **Nürnberger Straße** und **Weißenburger Straße (Teil Ost)** beinhalten die Rücknahme von Bauflächen. Da diese Maßnahmen künftige Versiegelungen reduzieren und Nutzungskonflikte mit dem Gewerbe vermeiden, stellen sie aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht bereits die vorzugswürdige Variante dar.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt der Markt Thalmässing die gezielte Steuerung seiner baulichen Entwicklung in vier Änderungsbereichen. Das Planungskonzept verbindet zwei zentrale Anliegen: die Ermöglichung betrieblicher Gewerbeerweiterungen und die planerische Bereinigung nicht mehr benötigter Bauflächen.

In den Änderungsbereichen **Nürnberger Straße** und **Weißenburger Straße (Teil Ost)** werden bisherige Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen zurückgenommen und künftig als Landwirtschafts-, Grün- oder PV-Sonderflächen dargestellt. Durch diese Änderungen werden potenzielle Umwelteingriffe vermieden, schutzwürdige Freiräume gesichert und Nutzungskonflikte entschärft.

In den Änderungsbereichen **Pyras, Alfershausen** und **Weißenburger Straße (Teil GE)** werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Erweiterungen geschaffen. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen betreffen vor allem das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt.

Konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden verbindlich auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes:

Schutzgut	Erheblichkeit				
	Änderungsbereich				
	Pyras	Alfershausen	Nürnberger Straße	Weißenburger Straße (GE)	Weißenburger Straße (Ost)
Boden und Fläche	hoch	hoch	keine	hoch	keine
Wasser	mittel	mittel	keine	mittel	keine
Klima und Luft	mittel	mittel	keine	gering	keine
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	keine	gering	keine
Landschaft und Erholung	gering	mittel	keine	gering	keine
Mensch und Gesundheit	gering	gering	keine	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine	keine

6 Aufstellungsvermerk

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Thalmässing wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt



Planfassung: 10.11.2026 Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Thalmässing, den

Johannes Mailinger
Erster Bürgermeister