Markt Thalmässing

Abwägungstabelle zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Thalmässing für die Gemeinderatssitzung am 23.10.2026

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

A	Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägungsergebnis
01	**Herr [redacted], 91177 Thalmässing**	**02.07.2026**
	Stellungnahme der betroffenen Grundstückseigentümer zur geplanten 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Weißenburger Straße in Thalmässing	
	Als Eigentümer der von der geplanten 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Thalmässing unmittelbar betroffenen Grundstücke (Flurnummern: 257, 258/1 und 258) nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung:	
	Wir wenden uns gegen die beabsichtigte vollständige Umwidmung unserer Grundstücke (Flurnummern: 257, 258/1 und 258) von Flächen mit perspektivischer Wohnnutzung zu einfachen Grünflächen. Die hierfür angeführte Begründung, insbesondere der Immissionsschutz sowie die Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen einer möglichen Wohnbebauung und der benachbarten Gewerbenutzung, ist aus unserer Sicht weder fachlich noch sachlich nachvollziehbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem produzierenden Gewerbebetrieb (Milchwerke Ingolstadt). Eine mögliche Wohnnutzung der Grundstücke ist immissionsrechtlich nicht mit der gewerblichen Nutzung vereinbar. Dies wird durch Geruchs- und Schallschutzgutachten der Milchwerke Ingolstadt-Thalmässing aus dem Jahr 2020 bestätigt. Eine Wohnbebauung auf den Grundstücken würde einen Abwehranspruch der seit vielen Jahren in der unmittelbaren Nachbarschaft ansässigen Milchwerke Ingolstadt auslösen. Mit der Umwidmung der Grundstücke wirkt der Plangeber absehbaren Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet entgegen.
	Nach den dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Unterlagen wurde zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets ein schalltechnisches Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Weißenburger Straße“ (31.03.2026) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, 26.08.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017) für ein Mischgebiet sowohl tagsüber (60 dB(A)) als auch nachts (45 dB(A)) auf den betroffenen Grundstücken eingehalten werden, siehe Karte 3 (Seite 27 des Gutachtens) und Karte 4 (Seite 28 des Gutachtens). Damit bestätigt das Gutachten ausdrücklich, dass die zulässigen Lärmwerte selbst unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung nicht überschritten werden. Vor diesem	Wird zur Kenntnis genommen. Die rechnerische Einhaltung von Mischgebietswerten bei Lärmemissionen auf den Grundstücken der Einwender ist für eine bauliche Entwicklung der Grundstücke nicht ausreichend, da dort voraussichtlich – auch bei der formalen Ausweisung eines Mischgebietes – nur ein „faktisches Wohngebiet“ entstehen würde. Bereits mit den erfolgten Grundstücksbildungen in dem Bereich wird eine Wohnbebauung vorweggenommen. Der Abwehranspruch der Milchwerke Ingolstadt besteht sowohl gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung in einem formalen als auch in einem „faktischen“ Wohngebiet. Da die Ausweisung eines Mischgebietes die Herausbildung einer städtebaulich unerwünschten Gemengelage an dieser Stelle des Gemeindegebietes nicht verhindern würde, nimmt der Plangeber hiervon Abstand.

	Hintergrund erschließt sich nicht, weshalb dennoch sämtliche betroffenen Grundstücke vollständig ihrer bisherigen Entwicklungsperspektive beraubt und vollständig als Grünflächen dargestellt werden sollen. Die im Flächennutzungsplan angeführte Begründung steht aus unserer Sicht im Widerspruch zu den Ergebnissen des eigenen schalltechnischen Gutachtens.	
	Besonders unverständlich ist dabei die räumliche Ausdehnung der vorgesehenen Umwidmung. Betroffen sind Grundstücke mit einer Tiefe von teilweise mehr als 40 Metern. Selbst wenn vorsorglich ein gewisser Abstand zur Gewerbefläche für sinnvoll erachtet werden wollte, wäre allenfalls ein vergleichsweise schmaler Randbereich von wenigen Metern unmittelbar entlang der Grenze fachlich begründbar. Eine vollständige Umwidmung der gesamten Grundstückstiefe erscheint hingegen willkürlich und unverhältnismäßig. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher fachlichen Bewertung oder Berechnung gerade die vollständige Erfassung der Grundstücke erforderlich sein soll.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bestehenden Lärm- und Geruchsemissionen durch die Milchwerke Ingolstadt ist ein schmaler Trennstreifen von wenigen Metern nicht ausreichend, um eine Wohnnutzung auf den östlichen Grundstücksteilen zu ermöglichen. Unabhängig von dem Erfordernis, gesetzliche Grenzwerte einzuhalten, erfordert eine Wohnnutzung zudem eine gewisse städtebauliche Qualität, die in der unmittelbaren Nähe eines produzierenden Gewerbebetriebes nicht gegeben ist. Insofern ist die vollständige Umwidmung der Fläche durch den Plangeber nicht willkürlich und unverhältnismäßig, sondern im Interesse der gewerblichen Wirtschaft und der Sicherung eines gesunden und qualitätvollen Wohnumfeldes in Thalmässing.
	Die vorgesehene Änderung führt zu einer erheblichen Wertminderung unserer Grundstücke und entzieht ihnen ohne nachvollziehbare fachliche Grundlage ihre bisherige Entwicklungsmöglichkeit. Ein derart weitreichender Eingriff bedarf einer belastbaren und nachvollziehbaren Begründung, die nach unserer Auffassung bislang nicht vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundeigentümer haben keinen Anspruch auf eine Bauleitplanung, um den Wert von Grundstücken erhalten oder steigern zu können. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung entsteht kein Planungsschaden, den Grundeigentümer geltend machen können.
	Darüber hinaus weist die benachbarte Molkerei seit Jahren bekanntermaßen erhebliche Geruchsemissionen auf. Gerade im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets (gemäß Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Weißenburger Straße") hätte daher neben der schalltechnischen Untersuchung zwingend auch eine Untersuchung der Geruchsimmissionen erfolgen müssen. Ein entsprechendes Immissionsgutachten zur Luftqualität beziehungsweise zu den Geruchseinwirkungen im Umfeld des Betriebs liegt den Planunterlagen jedoch nicht bei. Ohne eine sachgerechte Untersuchung der Geruchsbelastung kann eine umfassende immissionsschutzrechtliche Bewertung der Planung nicht erfolgen. Sollte die Gemeinde ihre Planung maßgeblich mit dem Schutz vor Immissionen begründen, müssen sämtliche relevanten Immissionsarten berücksichtigt werden. Die ausschließliche Betrachtung der Lärmemissionen genügt hierfür nicht.	→ Der Sachverhalt betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wird im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 14. „Gewerbegebiet Weißenburger Straße“ behandelt.
	Wir regen daher an, - die vollständige Umwidmung unserer Grundstücke in Grünflächen zu überdenken und anhand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens fachlich neu zu bewerten,	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe obenstehende Ausführungen zu den einzelnen Punkten.

	- die räumliche Ausdehnung der vorgesehenen Grünfläche nachvollziehbar zu begründen beziehungsweise auf das tatsächlich erforderliche Maß zu beschränken, - ein qualifiziertes Gutachten zu den Geruchsimmissionen und zur Luftqualität im Umfeld der Molkerei erstellen zu lassen und dessen Ergebnisse in die planerische Abwägung einzubeziehen sowie - die Planung insgesamt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Immissionssituation und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erneut abzuwägen. Wir bitten darum, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen und uns über die Behandlung unserer Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zu informieren.	
B	**Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**	**Abwägungsergebnis**
01	**Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde**	**08.07.2026**
	Bewertung aus landesplanerischer Sicht	
	Nachfolgend werden die Standorte der vier Änderungsbereiche der vorliegenden FNP-Änderung zunächst einzeln betrachtet, bevor insgesamt auf den Flächenbedarf und -verbrauch eingegangen wird.	
	Änderungsbereich 1 im Westen des Gemeindeteils Pyras	
	Die Gewerbeflächenausweisung westlich des Ortsteils Pyras dient der Erweiterung der Landbrauerei Pyras und beträgt ca. 2,7 ha. Der Bereich wird bislang landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut (vgl. Begründung S. 7). Als Erweiterung für einen produzierenden Betrieb fällt diese Fläche unter die genannten Ausnahmen vom Anbindegebot und steht somit in Einklang mit Ziel 3.3 LEP Bayern. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass eine Nutzung ausschließlich durch Betriebe zulässig ist, welche die Ausnahmen des Anbindegebot erfüllen (hier: Landbrauerei Pyras). Sonstige Nutzungen, die nicht unter die Ausnahmen von Ziel 3.3 LEP fallen, sind bei zukünftigen Bauleitplanungen auf Ebene des Bebauungsplans auszuschließen.	Wird berücksichtigt. Die verbindliche Bauleitplanung für die Fläche wird in Form eines an den Betrieb (konkret: Landbrauerei Pyras) gebundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

	Änderungsbereich 2 im Norden des Gemeindeteils Alfershausen	
	Die Gewerbeflächenausweisung am nordöstlichen Ortsrand von Alfershausen soll der Umsiedlung eines bislang im Ortskern ansässigen Gewerbebetriebes und weiterer, mit dem ländlichen Raum verbundener Gewerbebetriebe dienen und beträgt ca. 2,4 ha (vgl. Begründung S. 7). Der Bereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist mit Ausnahme einer landwirtschaftlichen Garage unbebaut. Im wirksamen FNP ist für einen Teilbereich des Änderungsbereichs (ca. 1,31-ha), eine Sonderbaufläche für Photovoltaik dargestellt, die laut aktuellem Luftbild (vgl. Bayernatlas) jedoch bislang nicht realisiert wurde und in Gewerbegebietsfläche umgewidmet werden soll. Gemäß Ziel 3.3 ist diese Fläche an den Siedlungsbereich des Ortsteils Alfershausen angebunden. Laut Begründung wird angeführt, dass zukünftig bei Bedarf als Entwicklungsrichtung die Möglichkeit gegeben ist, dass „dieses Gewerbegebiet in östliche Richtung entlang der Ortsverbindungsstraße nach Steindl erweitert werden kann" (s. S. 6).	Wird zur Kenntnis genommen.
	Änderungsbereich 3 östlich der Nürnberger Straße	
	Der westliche Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietsausweisung östlich der Nürnberger Straße mit einer Größe von ca. 4,2 ha (eigene Messung) soll zurückgenommen werden und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden, was der aktuellen Nutzung entspricht.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.
	Änderungsbereich 4 an der Weißenburger Straße	
	Die Gewerbeflächenausweisung von ca. 1,8 ha (eigene Messung) am südwestlichen Ortsrand des Marktes Thalmässing dient der planerischen Grundlage für die Schaffung eines räumlich zusammenhängenden Gewerbegebiets für die Erweiterung ansässiger und Ansiedlung anderer Betriebe (vgl. Begründung S. 6). Gemäß Ziel 3.3 ist diese Fläche an den Siedlungsbereich des Marktes Thalmässing angebunden. Innerhalb des Änderungsbereich 4 werden östlich der geplanten Gewerbeflächenausweisung zudem ca. 0,7 ha (eigene Messung) Wohnbauflächen zugunsten einer Grünfläche im engeren Siedlungsbereich zurückgenommen. Insgesamt beträgt die Größe des Änderungsbereichs somit ca. 2,4 ha.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche an der Weißenburger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert.
	Bedarfsbewertung Gewerbeflächen	
	Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierzu verweisen wir auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" vom	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP sind die dargestellten GE-Flächen im Gemeindegebiet gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert.

	01.04.2026. In der Begründung wird eine Vergrößerung der ausgewiesenen Baufläche um lediglich rund 0,56 ha angegeben (vgl. Begründung S. 6). Wird dieser Wert jedoch nach den einzelnen betroffenen Flächenarten aufgeschlüsselt, ergibt sich folgende Bilanz: • Gewerbegebietsflächen: Zunahme um ca. 2,7 ha (Summe Änderungsbereich 1+2+4-3) • Sonderbauflächen für Photovoltaik: Abnahme um ca. 1,31 ha (Änderungsbereich 2) • Wohnbauflächen: Abnahme um ca. 0,7 ha (Änderungsbereich 4) • Grünflächen: Zunahme um ca. 0,7 ha (Änderungsbereich 4) • Flächen für Landwirtschaft: Zunahme um ca. 4,2 ha (Änderungsbereich 3) Insbesondere aufgrund der bisherigen Historie der Ausweisungen von Gewerbeflächen ist dies kritisch zu betrachten (vgl. 7., 8. und 9. FNP-Änderung).	
	Zuletzt wurde mit Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung an der 9. FNP-Änderung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) darauf hingewiesen, dass aus landesplanerischer Sicht entweder ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Beibehaltung der bestehenden gewerblichen Bauflächen vorzulegen ist oder alternativ bereits dargestellte, jedoch nicht entwickelte Flächen aus dem wirksamen FNP zurückzunehmen sind (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-186-1-8 vom 24.10.2019). Als Folge beschloss der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 10.12.2019 „im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung) eine Flächenrücknahme von mittel- bis langfristig nicht entwickelbaren Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 8 ha vorzunehmen“ (vgl. Begründung zur 9. FNP-Änderung, S. 5). Aufgrund des Beschlusses zur Flächenrücknahme konnten im Rahmen der Stellungnahme zur Beteiligung an der 9. FNP-Änderung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) die aus dem vorausgegangenen Verfahrensschritt resultierenden Einwendungen zurückgestellt werden (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-186-1-12 vom 03.08.2020). Entgegen dem damaligen Beschluss des Marktgemeinderats werden mit der vorliegenden FNP-Änderung lediglich ca. 4,2 ha statt der angedachten ca. 8 ha Gewerbeflächen zurückgenommen. Gleichzeitig werden sogar rund 6,9 ha neue Gewerbeflächen ausgewiesen, was einem Netto-Zuwachs von ca. 2,7 ha entspricht (vgl. Planblatt zur 10. FNP-Änderung sowie Begründung S. 7).	Wird berücksichtigt. Der Entwurf der 10. Änderung des FNP ist um einen Bedarfsnachweis für die Neuausweisungen von neuen Gewerbeflächen ergänzt. Darin sind auch die verfügbaren und gemäß LEP Bayern vorrangig zu entwickelnden Innenpotentiale berücksichtigt. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP sind die dargestellten GE-Flächen im Gemeindegebiet gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert.
	Laut den der Regierung von Mittelfranken vorliegenden Informationen sind im Hauptort rund 10 ha unerschlossener Gewerbeflächen im FNP dargestellt (eigene Messung im Raumordnungskataster), die den Bedarf der vorliegenden Planung vollständig decken würden. Abzüglich der Rücknahme von ca. 4,2 ha (die inhaltlich der 9. FNP-Änderung zuzuordnen ist), werden durch die vorliegende 10. Änderung insgesamt ca. 6,9 ha neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Zwar sind die als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe geplanten Neuausweisungen aus ökonomischen und betriebsbedingten Gründen	s.o.

	nachvollziehbar, jedoch fehlt in den vorliegenden Unterlagen ein konkreter Bedarfsnachweis sowie eine fundierte Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen, die eine weitere Ausweisung von ca. 6,9 ha Gewerbeflächen rechtfertigen würden. Im weiteren Verfahren sind die Planungsunterlagen daher um einen Bedarfsnachweis für die Neuausweisungen sowie um Erläuterungen zu ergänzen, warum die gemäß Ziel 3.2 vorrangig zu entwickelnden Innenpotenziale nicht zur Verfügung stehen. Abhängig der genannten Gründe kann es erforderlich sein, weitere Gewerbeflächen zurückzunehmen. Für eine Beratung hierzu stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	
	Ebenso weisen wir daraufhin, dass durch die Ausweisung als Gewerbegebiet im Änderungsbereich 4, auf Flurnummer 243, eine Teilfläche eines in der Biotopkartierung erfassten Streuobstbestands (Biotop-Nr. 6933-1021-007 „Streuobstbestand ohne erfassungswürdigen Unterwuchs") überplant wird. Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen „Lebensräume für wildlebende Arten [...] gesichert und entwickelt werden". An dieser Stelle ist eine Abstimmung mit der zuständigen naturschutzfachlichen Stelle angezeigt.	Wird berücksichtigt. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP sind die als Biotop unter der Nummer 6933-1021-007 erfassten Flurstücke 244/1 und 245 nicht mehr als Baufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung des Bereichs im wirksamen FNP bleibt damit unverändert bestehen.
	Ein konkreter Bedarfsnachweis, der die geplante Neudarstellung der Flächen gem. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" begründet, liegt nicht vor. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können demnach nur dann zurückgestellt werden, wenn die Unterlagen um einen im Kontext der bestehenden Gewerbegebietsflächen nachvollziehbaren Bedarfsnachweis ergänzt werden oder weitere Gewerbeflächenrücknahmen erfolgen.	Wird berücksichtigt. s.o.
	Nachrichtlich werden folgende Hinweise weitergegeben:	
	Sachgebiet 51 Naturschutz	
	Die vorgelegte Planung wurde naturschutzfachlich geprüft. Der Markt Thalmässing plant die Neuausweisung von Gewerbeflächen in den Ortsteilen Pyras, Alfershausen und in Thalmässing an der Weißenburger Straße sowie die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen in Thalmässing an der Nürnberger Straße und die Rücknahme einer Wohnbaufläche im Hauptort (Änderungsbereich 4).	
	Im OT Pyras wird eine neue Gewerbefläche für die Erweiterung der Brauerei ausgewiesen. Standortalternativen sind nicht gegeben, da im Süden und Westen der bestehenden Brauerei Wald angrenzt und eine Erweiterung lediglich nach Norden möglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Im OT Alfershausen ist die Ausweisung einer Gewerbefläche an einem exponierten und weithin sichtbaren Standort geplant. Der wirksame	Wird zur Kenntnis genommen.

	Flächennutzungsplan sieht hier bisher ein Sondergebiet PV und Landwirtschaft vor. Die Planung liegt darüber hinaus in der Feldvogelkulisse Rebhuhn. Im Umweltbericht ist die Prüfung von Standortalternativen nur unzureichend dargelegt. Die Planung wird mit dem Flächenbedarf für einen ortsansässigen Betrieb begründet. Die Ausweisung der Gewerbefläche geht über dessen Bedarf hinaus, so dass die Größe zu hinterfragen ist, vor allem da im Hauptort ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.	Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Alfershausen aufgrund der günstigen Lage im Gemeindegebiet wie im ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 unverändert enthalten. Demgegenüber sind die dargestellten Gewerbeflächen im Hauptort gegenüber dem Vorentwurf reduziert.
	Die Rücknahme der Gewerbefläche in Thalmässing im Talraum der Thalach wird fachlich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.
	Die Erweiterung der Molkerei (Thalmässing, Weißenburger Straße) nach Süden ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Landschaft/ Landschaftsbild verbunden (Änderungsbereich 4). Die Begründung für den Standort ist nachvollziehbar. Aufgrund der Ortsrandlage und dem ansteigenden Gelände ist das Gewerbegebiet nach Westen und Süden durch ausreichend breit dimensionierte Hecken mit Laubbäumen einzugrünen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche an der Weißenburger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert. Der in den FNP integrierte Landschaftsplan zeigt am äußeren Rand der neu dargestellten GE-Flächen jeweils eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandgestaltung. Im Bereich der südwestlich an das GE angrenzenden und teilweise als Biotop geschützten Streuobstwiesen und Hecken kann auf eine solche Gehölzpflanzung verzichtet werden, da die Ortsrandeingrünung dort über bestehende Grünstrukturen gewährleistet ist.
	Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seitens der höheren Naturschutzbehörde zugestimmt.	
	Sachgebiet 34 Städtebau	
	<u>Gemarkung Alfershausen 3804</u>	
	Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Gewerbeflächen nicht vereinbar mit der bestehenden Ortsstruktur. Die Maßstäblichkeit, räumliche Anordnung und funktionale Einbindung der geplanten Fläche fügt sich nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur und dem Siedlungsgefüge ein. Eine Nachverdichtung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen oder der Anschluss an vorhandene gewerbliche Strukturen wäre aus fachlicher Sicht vorzuziehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Alfershausen aufgrund der günstigen Lage im Gemeindegebiet wie im ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 unverändert enthalten.
	<u>Gemarkung Thalmässing 3906 – vierte Darstellung</u>	
	Zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist das Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche an der Weißenburger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert. Eine besondere Darstellung der beiden im Entwurf verbliebenen

	Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" zu versehen, um auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes hinzuweisen.	Erweiterungsflächen des bestehenden GE als „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" ist aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich und aus Gründen der Lesbarkeit des Planes nicht sinnvoll. Die Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren wird hiervon nicht berührt.
02	**Regierung von Mittelfranken – Planungsverband Region Nürnberg**	**07.07.2026**
	Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Thalmässing die Voraussetzungen für gewerbliche Erweiterungen und Neuansiedlungen schaffen. Die Umsetzung gliedert sich in vier räumlich voneinander getrennte Teilbereiche, wovon im Änderungsbereich 3 eine Rücknahme von etwa 4,2 ha gewerblicher Bauflächen vorgesehen ist.	
	Anhand der Änderungsbereiche 1, 2 und 4, welche alle drei den Anforderungen des Anbindegebots gemäß Ziel 3.3 (LEP) Rechnung tragen, werden jedoch gleichzeitig rund 6,9 ha neue Gewerbeflächen geplant. Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans führt somit zu einer Netto-Flächenmehrung für gewerbliche Nutzungen im Umfang von ca. 2,7 ha (vgl. Planblatt zur 10. FNP-Änderung sowie Begründung S. 7). Im Parallelverfahren soll für den Änderungsbereich 4 der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Weißenburger Straße" aufgestellt werden. Vor dem Hintergrund der nach wie vor vorhandenen gewerblichen Innenentwicklungspotenziale sowie der im Verlauf der letzten Jahre bereits erfolgten Ausweisungen von Gewerbeflächen (vgl. 7., 8. und 9. FNP-Änderung) erfordert das vorliegende Planvorhaben an dieser Stelle eine kritische Betrachtungsweise. Während die als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe vorgesehenen Neuausweisungen aus ökonomischen sowie betriebsbedingten Gründen plausibel sind, mangelt es den vorliegenden Unterlagen erneut (vgl. regionalplanerische Stellungnahmen zur 7., 8. und 9. FNP-Änderung) an einem konkreten und obligatorischen Bedarfsnachweis für die insgesamt dargestellten gewerblichen Bauflächen, denn gemäß Ziel 3.1 (RP7) sind neue Siedlungsflächen bedarfsgerecht auszuweisen (s. hierzu ergänzend auch: Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" vom 01.04.2026. Wiederholt fehlt in diesem Zusammenhang auch eine damit in Verbindung stehende fundierte Auseinandersetzung mit den vorhandenen gewerblichen	Wird berücksichtigt. Der Entwurf der 10. Änderung des FNP ist um einen Bedarfsnachweis für die Neuausweisungen von neuen Gewerbeflächen ergänzt. Darin sind auch die verfügbaren und gemäß LEP Bayern vorrangig zu entwickelnden Innenpotentiale berücksichtigt. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP sind die dargestellten GE-Flächen im Gemeindegebiet ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 reduziert.

	Innenentwicklungspotenzialen, welche als tragfähige Rechtfertigung für die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen, gemäß Ziel 3.2 (LEP), ebenfalls zwingend erforderlich ist. Im weiteren Verfahren sind die Planungsunterlagen daher um einen Bedarfsnachweis für die insgesamt im Gemeindegebiet dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie um Erläuterungen zu ergänzen, warum die gemäß Ziel 3.2 vorrangig zu entwickelnden Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen und dennoch beibehalten werden sollen.	
	In diesem Kontext wird auf die regionalplanerischen Stellungnahmen zu den soeben erwähnten letzten drei Änderungen des Flächennutzungsplans verwiesen. Insbesondere wird hierzu jedoch Bezug genommen auf das regionalplanerische Schreiben vom 02.07.2020 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Altmühltaler Teigwaren“: „In den nun vorliegenden Planunterlagen wurde bezüglich vorhandener Innenentwicklungspotenziale, die laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) vorrangig zu entwickeln sind, folgender Passus im Begründungstext ergänzt (vgl. Begründungstext S. 5): „Andere im FNP dargestellte Gewerbeflächen gibt es bislang noch in großem Umfang. Der Markt Thalmässing beschloss in der Sitzung vom 10.12.2019 daher im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans (10. Änderung) eine Flächenrücknahme von mittel- bis langfristig nicht entwickelbaren Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rund 8 ha vorzunehmen. Somit wird einem unverhältnismäßigen Anwachsen gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt“. Lediglich aufgrund dieses Beschlusses des Marktes Thalmässing vom 10.12.2019 - eine mit dem Regionsbeauftragten sowie der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken besprochene Vorgehensweise - wurden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans mehr erhoben. Entgegen dieser Beschlusslage des Marktgemeinderats führt die vorliegende 10. Änderung des FNP lediglich zu einer Reduzierung von ca. 4,2 ha gewerblicher Bauflächen. Zur Erfüllung des geforderten Selbstbeschlusses bedarf es daher zwingend weiterer gewerblicher Flächenrücknahmen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für mehrere Betriebserweiterungen diese Flächen nicht in Anspruch genommen werden (u.a. auch Altmühltaler Teigwaren in der Vergangenheit). Daher wird die Begründung dieser Flächen, die bislang auch auf der Vorhaltung für heimische Betriebe fußte zunehmend schwächer, da für diese wiederholt neue Flächen an anderer Stelle ausgewiesen wurden bzw. im Zuge der 10. Änderung des FNP ausgewiesen werden. Gemäß des verbindlich erklärten Regionalplankapitels 3 Siedlungswesen stellen „in Bezug auf die Bestandsbetriebe beispielsweise Auswertungen von Unternehmensbefragungen zum Bedarf eine adäquate Möglichkeit dar, die Nachfrage der lokalen Wirtschaft zu belegen, im Hinblick auf die	s.o.

	Ansiedlungswünsche externer Betriebe z.B. verbindliche Kaufanfragen." Diese Nachweise wären zu erbringen, sollten keine weiteren Flächenrücknahmen gemäß gemeindlicher Beschlusslage erfolgen, da ansonsten die Zielkonformität nicht gegeben wäre und die bereits zu diesen Themen abgegebenen negativen regionalplanerischen Stellungnahmen, die nur bei einer Umsetzung des gemeinderätlichen Beschlusses zur Flächenrücknahme zurückgestellt wurden, wieder einschlägig.	
03	**Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**	**18.06.2026**
	Der Änderungsbereich 4 „An der Weißenburger Straße" liegt innerhalb inzwischen erloschenen Eisenerzverleihungen. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
04	**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**	**23.06.2026**
	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u>	
	Die Rücknahme einer Gewerbefläche im Änderungsbereich 3 wird in Hinsicht auf das Bodendenkmal D-5-6933-0385 (Siedlung der Urnenfelderzeit) und weiterer Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld grundsätzlich seitens der Bodendenkmalpflege begrüßt, wünschenswert wäre jedoch auch eine vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder zumindest eine eingriffs- und damit denkmalschonende Umnutzung (Weide-/Wiesenland).	Wird zur Kenntnis genommen. Das Bodendenkmal D-5-6933-0385 ist weitgehend zerstört. Eine Herausnahme der verbliebenen Restbereiche aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder eine eingriffs- und damit denkmalschonende Umnutzung (Weide-/Wiesenland) ist aus Sicht des Plangebers unverhältnismäßig und aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht realistisch.
	Für die restlichen Änderungsbereiche reicht aus Sicht der Bodendenkmalpflege der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG nicht, denn hier sind aus unterschiedlichen Gründen weitere, bisher unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten: - Änderungsbereich 1 liegt unmittelbar südwestlich einer Fundstelle, wo 1991 u.a. 1 Feuersteinartefakt und 1 Keramikscherbe der späten Latènezeit nebst zahlreichen hoch- und spätmittelalterlichen Keramikscherben, die möglicherweise einer Wüstung zuzuordnen sind. - Änderungsbereich 2 liegt an einer topographisch siedlungsgünstigen Lage mit Südhang am Übergangsbereich zu einer ehemaligen Niederung und damit in einer sog. Vorzugslage für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt kein Hinweis auf allgemeine Meldepflichten nach BayDSchG, da diese nicht unmittelbar Planungsrecht schafft.

	- Zu Änderungsbereich 4 wird separat im Rahmen der laufenden Beteiligung zum Bebauungsplan 14 "Gewerbegebiet Weißenburger Straße" (unser Az. P-2026-2722-1) Stellung genommen.	
05	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay.**	**03.07.2026**
	Bereich Landwirtschaft	
	Teilbereich 1: Pyras	
	Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen in Form von Staub, Lärm etc. ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet zu dulden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
	Teilbereich 2: Alfershausen	
	Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen in Form von Staub, Lärm etc. ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet zu dulden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
	Östlich vom Planungsgebiet auf der Flurnummer 437 befindet sich ein Mastschweinestall und westlich vom Planungsgebiet auf der Flurnummer 444 ein Zuchtsauenstall. Beide Stallungen sind ca. 130 bis 150 m entfernt. Die weitere Betriebsentwicklung für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung muss auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Auf das Auftreten von Emissionen und Immissionen aus der Schweinehaltung wird hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand der GE-Fläche zu den Stallanlagen liegt über dem in der TA Luft vorgegebenen Mindestabstand zwischen Wohnen und Stallanlagen von 100 Meter, so dass hier vom Plangeber keine Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Landwirtschaft erwartet werden. Der Hinweis ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
	Teilbereich 3: Thalmässing	
	Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flurnummern 1395 und 1392 komplett und eine Teilfläche der Flurnummer 1396 als gewerbliche Baufläche zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Eine Restfläche auf Flurnummer 1396 verbleibt weiterhin als gewerbliche Baufläche. Die zurückgenommene gewerbliche	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.

	Baufläche wird für den Teilbereich 4 in Thalmässing benötigt. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird die Umverteilung der gewerblichen Baufläche begrüßt.	
	Teilbereich 4: Thalmässing	
	Die landwirtschaftlichen Hinweise für den Teilbereich 4 sind unserer Stellungnahme vom 03.07.2026 (Az.: AELF-RW-L2.2-4612-64-8-3) zum Bebauungsplan Nr. 14 im Parallelverfahren zu entnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. zum Bebauungsplan Nr. 14 vom 03.07.2026 ergeben sich keine Hinweise für die vorbereitende Bauleitplanung.
	Die landwirtschaftlichen Hinweise in den Teilbereichen 1 und 2 sind zu beachten.	s.o.
	Bereich Forsten	
	Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
06	**Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken**	**02.06.2026**
	Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Thalmässing keine Bedenken. Im Gemeindeteil Pyras wurde im Jahre 2020 die Dorferneuerung Eysölden-Pyras angeordnet. Das Verfahren befindet sich aktuell in der Planungsphase. Die von Ihnen geplante Änderung des Flächennutzungsplanes westlich von Pyras liegt jedoch nicht im Verfahrensgebiet der Dorferneuerung. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
07	**Staatliches Bauamt Nürnberg**	**24.06.2026**
	Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Bebauungsplan (Nr. 14 „Gewerbegebiet Weißenburger Straße") entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Aus den übermittelten Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan ergibt sich kein Erfordernis zur Überarbeitung des ausgelegten Vorentwurfs der 10. Änderung des FNP vom 12.05.2026.
	Für den Änderungsbereich im Bereich der St2225 nördlich, ortsauswärts Richtung Alfershausen geben wir folgenden Hinweis: Die Erschließung der	Wird zur Kenntnis genommen.

	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).	Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.
08	**Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**	**07.07.2026**
	Abwasserbeseitigung	
	Die abwassertechnische Erschließung wurde noch nicht, da es sich um eine Änderung eines Flächennutzungsplanes handelt aufgezeigt. Wir bitten im BBP nachfolgende wasserwirtschaftlichen Grundsätze zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
	Im Sinne einer zukunftsfähigen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung ist die Neuversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Maßnahmen zur ortsnahen Rückhaltung sowie zur Stärkung von Verdunstung und Versickerung sind im weiteren Verfahren zu prüfen und soweit möglich, planungsrechtlich beziehungsweise entwässerungstechnisch zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen wie Mulden oder Straßenbaumpflanzbereiche sowie wasserdurchlässige Beläge im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung. („Schwammstadt").	s.o.
	Vorrangig ist die Versickerung beziehungsweise teilweise Versickerung des Nieder-schlags-wassers am Entstehungsort zu prüfen. Dabei sind insbesondere die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NwFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 Teil 1 zu beachten. Ergänzend wird auf die beigefügte Anlage 1 „Multifunktionale Versickerungsmulden" verwiesen.	s.o.
	Ist eine Versickerung am Entstehungsort nachweislich nicht oder nur teilweise möglich beziehungsweise nicht zumutbar, ist eine zentrale Versickerung zu prüfen. Erst wenn auch diese Möglichkeit ausscheidet, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer geprüft werden. Dabei sind insbesondere die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENOG sowie die DWA Arbeits- und Merkblattreihe A 102, A 117 und, soweit einschlägig, A 166 zu beachten.	s.o.
	Zur weitergehenden fachlichen Orientierung wird zudem auf die beigefügten Anlagen 2 „Merkblatt Entwässerung privater Grundstücke" und 3 „Wassersensible Siedlungsentwicklung" verwiesen.	s.o.

	Die Niederschlagswassererschließung ist frühzeitig neu zu konzipieren und mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen. Sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Versickerung nicht eingehalten werden können, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die anfallenden Schmutzwässer sind zur gemeindlichen Kläranlage abzuleiten. Die Auslegungsgrößen der benutzten Mischwasserbehandlungsanlagen sind zu beachten.	s.o.
	Zur fachlichen Vertiefung und als Orientierung für die weitere Planung verweisen wir auf die beigefügten Unterlagen: - Anlage 1: Multifunktionale Versickerungsmulden – Planung, Bau und Betrieb - Anlage 2: Merkblatt zur Regenwasserversickerung auf priv. Grundstücken - Anlage 3: Empfehlungen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung Diese enthalten praxisnahe Hinweise zur Ausgestaltung von Versickerungsanlagen, zur Flächenentsiegelung sowie zur integrierten Regenwasserbewirtschaftung.	s.o.
	Zusammenfassung	
	Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Flächennutzungsplan zu.	s.o.
09	**Landratsamt Roth**	**07.07.2026**
	Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:	
	1. Immissionsschutzfachliche Belange	
	Die nachfolgende fachtechnische Beurteilung bezieht sich auf vier räumlich getrennte Teilbereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, innerhalb der Marktgemeinde Thalmässing. Grundlage der Beurteilung sind die vorgelegten Planunterlagen mit den beschriebenen Nutzungsabsichten.	
	Teilbereich 1 (nördlich der gewerblich genutzten Baufläche „Pyraser Landbrauerei", Gemeindeteil Pyras)	
	Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt unmittelbar nördlich der bestehenden gewerblichen Bebauung und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ziel ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes „Pyraser Landbrauerei". Die Fläche ist unbebaut und der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Pyras) ist aus fachtechnischer Sicht ausreichend. Gegen die Umwidmung werden keine Einwände erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen

	Teilbereich 2 (nördlich der gemischten Bauflächen bei Raiffeisen-Waren-Markt, Gemeindeteil Alfershausen)	
	Die nördlich des Raiffeisen-Waren-Marktes Alfershausen an der Ortsverbindungsstraße nach Steindl gelegene Fläche dient derzeit landwirtschaftlichen Zwecken. Der Bereich im Norden des Gemeindeteils Alfershausen ist überwiegend als Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik dargestellt. Vorgesehen ist die Ansiedlung des bisherigen Ortskernbetriebs „Wissinger Landtechnik" sowie weiterer Gewerbebetriebe. Nördlich des neuen Gewerbegebiets kann weiterhin die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Freiflächen-Photovoltaikanlage realisiert werden. Im weiteren Planungsverfahren ist sicherzustellen, dass die verkehrstechnische Erschließung und die Zufahrtsverhältnisse den künftigen Anforderungen des Gewerbegebiets entsprechen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrstechnische Erschließung des künftigen Gewerbegebiets ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.
	Teilbereich 3 (östlich der Nürnberger Straße, nördlich der Ortslage Thalmässing)	
	Die vorgesehene Rücknahme bisheriger gewerblicher Flächen sichert den Talraum der Thalach als zusammenhängenden, landschaftsprägenden Freiraum und leistet zugleich einen planerischen Ausgleich für Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle der 10. Änderung. Dagegen bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.
	Teilbereich 4 (südlich der gewerblich genutzten Bauflächen an der Weißenburger Straße, Südwesten der Ortslage Thalmässing)	
	Die Umwidmung von Teilen der bisher als Wohnfläche dargestellten landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets (Gewerbegebiet Weißenburger Straße) in Grünflächen ist fachtechnisch grundsätzlich positiv Zu bewerten, da sie die Schutzwirkung gegenüber potenziellen Nutzungskonflikten stärkt und Puffer- sowie Ausgleichsflächen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sichert. Zur weiteren Verbesserung dieser Schutzwirkung und zur Minimierung künftiger Konflikte zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung wird empfohlen, die Grünflächenausweisung um das gesamte Flurstück 255 zu erweitern. Die Einbeziehung dieses Flurstücks würde einen zusammenhängenden Grünzug und damit einen wirksamen räumlichen Puffer sowie erhöhte planerische Klarheit für nachfolgende Bauleitplanungen (Gewerbegebiet Weißenburger Straße) schaffen.	Wird nicht berücksichtigt Der Plangeber hält an der Darstellung des Flurstücks Nr. 255 als Wohnbaufläche im FNP fest, um den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen in Thalmässing decken zu können. Die im ausgelegten Vorentwurf des FNP vom 12.05.2026 östlich der gewerblichen Baufläche an der Weißenburger Straße dargestellte Grünfläche wird als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und den östlich davon gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen für ausreichend erachtet.
	Eine mögliche Fortführung der allgemeinen Wohnbebauung nach Nordosten würde die bauplanungsrechtliche Einstufung der bestehenden Immissionsorte - zwei einzelnstehende Gebäude - nordöstlich des Gewerbegebiets verändern. Die derzeitige Lage im Außenbereich wäre dann nicht mehr gegeben, was erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz nach sich ziehen würde	Wird nicht berücksichtigt. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im vorbereitenden Bebauungsplan ergibt sich keine verbindliche Abgrenzung des Innenbereichs und keine unmittelbare Wirkung auf angrenzende Gewerbetriebe. Die Belange des Schallschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

	und zusätzliche Maßnahmen oder restriktivere Festsetzungen im Bebauungsplan Gewerbegebiet Weißenburger Straße erforderlich machen könnte.	
	2. Naturschutzfachliche Belange	
	Änderungsbereich 1 Gemarkung Pyras	
	Es bestehen keine Einwände. Eine wirksame Eingrünung der Flächen zur freien Landschaft ist erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Der ausgelegte Vorentwurf der 10. Änderung des FNP vom 12.05.2026 enthält im integrierten Landschaftsplan in dem betreffenden Bereich eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandgestaltung.
	Änderungsbereich 2 Gemarkung Alfershausen	
	Die neu dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Alfershausen liegt exponiert in leicht ansteigendem Gelände und entwickelt eine deutliche Fernwirkung. Die Flächengröße übersteigt den örtlichen Bedarf. Zum Schutz des Landschaftsbilds sowie zur Eingriffsminimierung sollte sich die Ausweisung neuer GE-Flächen auf das Flurstück Nr. 438 beschränken. So kann der relativ geschlossene Ortsrand erhalten werden. Eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft ist erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Alfershausen aufgrund der günstigen Lage im Gemeindegebiet wie im ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 unverändert enthalten. Der in den Entwurf der 10. Änderung des FNP integrierte Landschaftsplan stellt gegenüber der offenen Landschaft eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandgestaltung dar.
	Änderungsbereich 3 Thalmässing	
	Die Rücknahme der bisher ausgewiesenen GE-Flächen aus dem Talraum der Thalach wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP ist die dargestellte GE-Fläche östlich der Nürnberger Straße gegenüber dem ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 weiter reduziert, so dass dort nur die bereits bebaute SO-Fläche (Rewe-Markt) im FNP verbleibt.
	Änderungsbereich 4 Thalmässing	
	Bereich West (Bebauungsplan Nr. 14 „GE Weißenburger Straße"): Der Darstellung wird nicht zugestimmt. Sie entspricht nicht der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 14. Die vorhandenen alten Streuobstbestände im südlichen Geltungsbereich sind als wichtige Eingrünungsstrukturen am Ortsrand zu erhalten. Die Bestände sind in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 6933-1021-007 erfasst und haben wichtige Funktionen für den Artenschutz, den Biotopverbund und das Landschaftsbild. Die Obstwiesen sind aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.	Wird berücksichtigt. Im Entwurf der 10. Änderung des FNP sind die als Biotop unter der Nummer 6933-1021-007 erfassten Flurstücke 244/1 und 245 nicht mehr als Baufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung des Bereichs im wirksamen FNP bleibt damit unverändert bestehen.
	Ebenfalls ist eine zusätzliche Eingrünung an der neuen Ost-Grenze des GE erforderlich (s.a. detaillierte Ausführungen zu Bbpl-10-2026 vom 30.06.2026).	Wird nicht berücksichtigt. Die neue Ost-Grenze des GE im Änderungsbereich Weißenburger Straße weist nicht zum offenen Landschaftsraum, sondern in Richtung der neu dargestellten Grünfläche im engeren Siedlungsbereich und der bebauten Ortslage. Eine Ortsrandeingrünung gegenüber einer Grünfläche ist aus Sicht des Plangebers nicht

		erforderlich. Eine ausreichend breite und wirksame Ortsrandeingrünung steht dort zudem einer baulichen Nutzung der relativ schmalen Erweiterungsfläche des GE entgegen.
	Bereich Ost (Zurücknahme von Wohnbauflächen): Im Rahmen einer Aufwertung der neu ausgewiesenen Grünfläche im Siedlungsbereich ist z.B. die Anlage von Obstwiesen wünschenswert.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 10. Änderung des FNP verzichtet auf weitergehende Aussagen zur Gestaltung der neu im FNP dargestellten Grünfläche im engeren Siedlungsbereich. Darüber kann entschieden werden, sobald sich eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche abzeichnet.
	Mit den o.g. Anpassungen können die Auswirkungen der Planung, die mit zum Teil hohen Erheblichkeiten für die Schutzgüter „Geologie und Boden", „Wasser" sowie „Tiere und Pflanzen" verbunden sind, verringert werden (s. Kap. 4 der Begründung - Umweltbericht; Übersichtstabelle S. 19 der Begründung).	Die vom Landratsamt Roth vorgebrachten naturschutzfachlichen Einwände ausgelegten Vorentwurf vom 12.05.2026 sind im Entwurf der 10. Änderung des FNP teilweise berücksichtigt, so dass sich die Erheblichkeiten für die Schutzgüter verringern. Im Einzelnen s.o.
	3. Wasserrechtliche Belange	
	Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollte so weit als möglich versickert werden. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist dabei im Rahmen der NWFreiV i.V.m. der TRENGW möglich.	Die Hinweise zu wasserrechtlichen Belangen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.	s.o.
	Es muss sichergestellt Sein, dass wassergefährdende Stoffe und belastetes Abwasser (im Änderungsbereich 4 „Milchwerke" insb. Milchabwässer) im Schadensfall vollständig zurückgehalten werden und nicht in die Kanalisation oder den Oberflächenwasserkanal gelangen können. Im Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser ist untergeordnet zur Versickerung die Rückhaltung und Einleitung in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal genannt. Der Oberflächenwasserkanal leitet im weiteren Verlauf in die Thalach ein. In diesem Zusammengang ist darauf hinzuweisen, dass der Oberflächenwasserkanal kein Wasserrecht zur Einleitung in die Thalach besitzt.	s.o.
	4. Sonstiges	
	Die Rücknahme der Wohnbaufläche im Bereich an der Weißenburger Straße zugunsten einer Grünfläche wird begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer Bebauung der verbliebenen Wohnbaufläche auf Grundstück Fl. Nr. 255, Gem. Thalmässing, die Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl. Nrn. 253 und 256 Gem. Thalmässing an der Bebauung teilnehmen und ggf. dem Innenbereich zuzurechnen wären. Dies wiederum hätte Auswirkungen auf den immissionsschutzfachlichen Schutzanspruch gegenüber dem	Wird zur Kenntnis genommen. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im vorbereitenden Bebauungsplan ergibt sich keine verbindliche Abgrenzung des Innenbereichs und keine unmittelbare Wirkung auf den angrenzenden Gewerbetrieb. Die Belange des Schallschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

	Gewerbebetrieb und könnte diesen in eine Störerposition bringen (s.o. immissionsschutzfachliche Belange).	
10	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundewehr**	**23.06.2026**
	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.
11	**Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken**	**01.07.2026**
	Wir [dürfen] Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Aufstellungen bestehen. Mit der Planung wird die Schaffung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes im Westen der Ortslage von Thalmässing angestrebt. Durch die Aktivierung der Flächen kann der Bedarf an Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Betrieben gedeckt werden. Die Maßnahme kommt dem Bedarf der örtlichen Wirtschaft entgegen. Sie kann zur Sicherung von Betrieben vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen können derzeit nicht erkannt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	**N-ERGIE Netz GmbH**	**29.05.2026**
	In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

	Im Maßnahmenbereich sind 0,4kV und 20kV Leitungen vorhanden. Bitte nehmen Sie die Versorgungsanlagen als festen Bestandteil in die Planungen mit auf.	Wird teilweise berücksichtigt. Die bestehende 20 kV Freileitung am westlichen Rand des Änderungsbereichs im Ortsteil Alfershausen wird als Hauptversorgungsleitung in den Entwurf der FNP-Änderung aufgenommen.
	Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen auch mit schweren Baufahrzeugen muss im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
	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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die N-ERGIE Netz GmbH wird vom Plangeber an allen relevanten Planungen in seinem Zuständigkeitsbereich beteiligt.
13	**Stadt Hilpoltstein**	**27.05.2026**
	Seitens der Stadt Hilpoltstein [bestehen] keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Thalmässing.	Wird zur Kenntnis genommen.

Markt Thalmässing
Stettener Straße 26
91177 Thalmässing

11. Nov. 2026

Johannes Mailinger
Erster Bürgermeister
Markt Thalmässing