

Niederschrift
Öffentliche Sitzung
Marktgemeinderat Mühlhausen



Sitzungstermin:	Dienstag, 30. Juni 2026
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	20:45 Uhr
Ort:	Kulturscheune, Marktplatz 4, 96172 Mühlhausen

Anwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Faatz, Klaus	Erster Bürgermeister	
Bechmann, Lukas	2. Bürgermeister	
Bayer, Melanie	Marktgemeinderatsmitglied	
Braun, Gabriele	Marktgemeinderatsmitglied	
Hagensick, Patrick	Marktgemeinderatsmitglied	
Holler, Bernd	Marktgemeinderatsmitglied	
Jakob, Walter	Marktgemeinderatsmitglied	
Kolm, Friedrich	Marktgemeinderatsmitglied	
Michel, Wolfgang	Marktgemeinderatsmitglied	
Pechthold, Sven	Marktgemeinderatsmitglied	
Scheidig, Harald	Marktgemeinderatsmitglied	
Höveler, Bastian	Schriftführer	

Abwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Hoepffner, Alexa	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend
Ziegler, Bastian	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend

Tagesordnung:

1. Bauleitplanungen der Gemeinde
- 1.1 15. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung regulären Beteiligung, Billigung und Feststellungsbeschluss
- 1.2 Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3"; Abwägung der regulären Beteiligung, Billigung und Satzungsbeschluss
2. Bekanntgaben und Informationen

Der Sitzungsleiter stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit der Mitglieder des Marktgemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Marktgemeinderat ist daher beschlussfähig.

Einwendungen oder Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen. Der Sitzungsleiter erklärt die Sitzung für eröffnet.

Persönlich Beteiligte: Frau Bayer und Herr Michel

Sachvortrag:

Bei der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“, haben zwei Marktgemeinderatsmitglieder Stellungnahmen eingereicht.

Der Marktgemeinderat Mühlhausen muss nun entscheiden, ob diese Marktgemeinderatsmitglieder gemäß Art. 49 Abs. 3 in Verb. mit Art. 49 Abs. 1 GO, von der Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen werden sollen oder nicht.

Auszug aus: Art. 49 GO – Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung

- (1) Ein Mitglied kann an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, einem Angehörigen (Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG) oder einer von ihm vertretenen natürlichen oder juristischen Person oder sonstigen Vereinigung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Gleiches gilt, wenn ein Mitglied in anderer als öffentlicher Eigenschaft ein Gutachten abgegeben hat.
- (2) Ob die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen, entscheidet der Gemeinderat ohne Mitwirkung des persönlich Beteiligten.
- (3) Die Mitwirkung eines wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossenen Mitglieds hat die Ungültigkeit des Beschlusses nur zur Folge, wenn sie für das Abstimmungsergebnis entscheidend war.

Gemäß Abs. 3 GO, dürfen die beiden Antragssteller nicht am Beschluss mitwirken.

Die Verwaltung hat die Eigentumsverhältnisse überprüft und konnte keinerlei Grundbesitz der Antragssteller im Plangebiet feststellen.

Deshalb kann keine persönliche Beteiligung nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Mühlhausen beschließt, dass die betreffenden Marktgemeinderatsmitglieder nicht als persönlich Beteiligte anzusehen sind und an der Beratung und Beschlussfassung teilnehmen.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	9	Nein:	0	pers. beteiligt:	2
-----	---	-------	---	------------------	---

TOP 1.	Bauleitplanungen der Gemeinde
---------------	--------------------------------------

Sachvortrag:

Zum Zeitpunkt der Ladung lagen die als Anlage beigefügten Sachverhalte vor, welche eine Beschlussfassung in Bezug auf die gemeindlichen Bauleitplanungen erfordern.

Sollten bis zur Sitzung weitere Sachverhalte eingehen, werden diese als Tischvorlage präsentiert.

TOP 1.1	15. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung regulären Beteiligung, Billigung und Feststellungsbeschluss
----------------	---

1.1.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der regulären Behördenbeteiligung

BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Abwägung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Markt Mühlhausen)

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **20. März 2026 bis 20. April 2026**.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

NR	Stellungnahme von:	Hinweise	Einwände	keine Einwände	Schreiben vom
1	Regierung von Mittelfranken	☒	☐	☐	25.03.2026
2	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Umweltamt	☐	☒	☐	13.03.2026
3	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Naturschutz	☐	☐	☐	
4	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Gesundheitsamt	☐	☐	☒	03.03.2026
5	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Bauamt	☒	☐	☐	20.04.2026
6	Planungsverband Region Nürnberg	☒	☐	☐	20.03.2026 20.04.2026
7	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	☐	☒	☐	02.04.2026
8	Staatliches Bauamt Nürnberg	☐	☐	☒	25.02.2026
9	Autobahndirektion Nordbayern	☐	☐	☐	
10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	☒	☐	☐	10.03.2026
11	Amt für Ländliche Entwicklung	☐	☐	☐	
12	Bayerischer Bauernverband (Höchstadt a. d. Aisch)	☒	☐	☐	24.03.2026 20.04.2026
13	Bayernwerk AG	☒	☐	☐	09.03.2026
14	N-Ergie AG	☐	☐	☒	27.02.2026 08.04.2026
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	☐	☐	☒	23.03.2026
16	PLEdoc	☐	☐	☒	19.02.2026

17	Mittelfränkischer Fischereiverband	☐	☐	☒	16.04.2026
18	Ferngas Nordbayern GmbH	☐	☐	☐	
19	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	☐	☐	☒	09.03.2026
20	Finanzamt Erlangen	☐	☐	☐	
21	Bund Naturschutz KG Höchststadt-Herzogenaurach	☐	☒	☐	17.04.2026
22	Naturpark Steigerwald	☐	☐	☐	
23	Kreisbrandrat (Matthias Rocca)	☐	☐	☐	
24	Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)	☐	☐	☐	
25	Handwerkskammer für Mittelfranken	☐	☐	☐	
26	IHK Mittelfranken	☐	☐	☒	23.03.2026
27	1) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	☐	☐	☐	
28	Landesverein für Heimatpflege	☐	☐	☐	
29	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH	☐	☐	☐	
30	Stadt Höchststadt a. d. A.	☐	☐	☒	15.04.2026
31	Markt Wachenroth	☐	☐	☐	
32	Stadt Schlüsselfeld	☐	☐	☐	
33	Markt Burgebrach (VG)	☐	☐	☐	
34	Gemeinde Pommersfelden	☒	☐	☐	16.03.2026

* Keine weitere Beteiligung am Verfahren gewünscht, Verzicht auf das Ergebnis der Würdigung der Stellungnahme

Beteiligung der Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Naturschutz)
- Autobahndirektion Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Finanzamt Erlangen
- Naturpark Steigerwald
- Kreisbrandrat (Matthias Rocca)
- Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesverein für Heimatpflege
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Markt Wachenroth
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burgebrach (VG)

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen abgegeben:

- PLEdoc
- N-Ergie AG
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- IHK Mittelfranken
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadt Höchstadt a. d. A.
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Gesundheitsamt)
- Mittelfränkischer Fischereiverband

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den fehlenden Eingang bzw. den Eingang von Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

Folgende Stellungnahmen und Hinweise der Beteiligung der Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

01 – REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Es wird darauf hingewiesen, dass weiterhin ein veraltetes LEP in der Begründung zitiert wird. Bezüglich des Erfordernisses der Anbindung neuer Siedlungsflächen ist Ziel 3.3 LEP Bayern 2023 einschlägig (nicht Ziel 3.1.2 lt. S. 7). Die auf S. 8 aufgeführte Ausnahme „Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle“ ist im aktuellen LEP nicht mehr enthalten.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
Die Ausnahme Tiert 2 Ziel 3.3 LEP bezieht sich explizit auf Autobahnanschlussstellen [...] angewiesene Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, nicht allgemein auf „Betriebe mit zwingendem Autobahnanschluss“ wie in der Begründung (S. 10, Kapitel 6) dargestellt. Wir bitten die Begründung dahingehend zu berichtigen.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

02 – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, BEREICH LANDWIRTSCHAFT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Die Kombination der natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf ein und derselben Fläche (= multifunktionaler Ausgleich) und unter Hinzuziehung der bereits vorhandenen Ökoflächen des Marktes Mühlhausen (Fl.-Nrn. 1592 u. 1597 in der Gemarkung Steppach und Fl.-Nr. 466 in der Gemarkung Pommersfelden) nehmen wir zur Kenntnis und begrüßen diese. Wir empfehlen eine frühzeitige Absprache mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern dieser Grundstücke.	Die positive Kenntnisnahme des AELF wird vermerkt. Die Gemeinde wird im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig das Gespräch mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern suchen.
Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Sondergebietsnutzung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs, bitten wir darum, vorsorglich folgenden Hinweis in die vorliegende Planung und die daraus resultierenden Verwaltungsakten mit aufzunehmen: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde sichert jedoch zu, den geforderten Hinweis zum Schutz vor Beschwerden wegen landwirtschaftlicher Immissionen vollumfänglich in das

wiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden.	Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans aufzunehmen.
Abschließend bleibt zu erwähnen, dass die Erreichbarkeit von Flurstücken, die an das Ausweisungsgebiet angrenzen, auch während der Bauphase mit land- und forstwirtschaftlichen Geräten gegeben sein muss. Sollte das Wegenetz durch Baufahrzeuge beschädigt werden, ist dieses wieder instand zu setzen.	Die Sicherstellung der Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird als Auflage in die bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (Lekkerland) aufgenommen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, etwaige baubedingte Schäden an öffentlichen Feld- und Waldwegen auf eigene Kosten fachgerecht instand zu setzen.
	Die Stellungnahme wird damit vollständig berücksichtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

02 – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, BEREICH FORSTEN

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.	Die Gemeinde sagt zu, das AELF umgehend zu beteiligen, sollten sich im weiteren Planungsverfahren Änderungen ergeben, die forst- oder landwirtschaftliche Flächen betreffen. Dies ist jedoch unwahrscheinlich, da zwischenzeitlich passende Flächen für den Ausgleich gefunden wurden.
	Die Stellungnahme wird damit vollständig berücksichtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

03 – BAYERISCHER BAUERNVERBAND (HÖCHSTADT A. D. AISCH) (ZWEI DECKUNGSGLEICHE STN, 24.03.2026 UND 20.04.2026)

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker, Wiesen und Wälder durch Überbauung und Versiegelung entzogen. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Der Entzug dieser Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bringt außerdem eine weitere Anspannung des Pachtmarktes mit sich. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.	Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen werden berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendige Maß begrenzt, und bei der Planung von Ausgleichsflächen wird darauf geachtet, Bewirtschaftungserschwernisse durch unnötige Grenzflächen zu vermeiden.
Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungserschwernisse wie z.B. Ab-	Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird auf das notwendige Maß be-

standsauflagen beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten.	schränkt. Bei der Konzeption der Ausgleichsflächen (A1 und A2) wurde darauf geachtet, diese möglichst großflächig und kompakt zu gestalten, anstatt kleinteilige Strukturen zu schaffen. Dies minimiert die Grenzlinien zu aktiv bewirtschafteten Äckern und reduziert somit potenzielle Konflikte durch Abstandsauflagen.
Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden land- forstwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern als auch von Mietern unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier die Lärmbelästigung durch Fahrverkehr von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.	Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen werden berücksichtigt; deren Hinnahme durch zukünftige Nutzungen wird sichergestellt.
Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.	Zufahrten, Drainagen, Vorfluter und Flurwege werden während der Erschließung und im Endzustand freigehalten.
Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der Land- und Forstwirtschaft aufgrund parkender Fahrzeuge, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernissen im Planungsgebiet sollten diesbezüglich vermieden werden. Grundsätzlich ist bei der Verlegung der Leitung darauf zu achten, dass eine Bündelung mit anderen Leitungen angestrebt wird. Des Weiteren soll möglichst eine Verlegung der Leitung entlang von öffentlichen Wegen oder in Grundstücken der öffentlichen Hand durchgeführt werden. Die Grundstücke von Privateigentümern sollen so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden.	Die Hinweise zu ausreichend dimensionierten Straßen sowie einer gebündelten, wegegebundenen Leitungsverlegung werden beachtet.
Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.	Die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

04 – BAYERNWERK AG

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise zu den im Plangebiet verlaufenden Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt.
Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information Übersichtspläne im Maßstab 1:2.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Le-	Die entsprechenden Leitungen sowie die Schutzzonen (Schutzstreifen von 0,5 m beiderseits der Trassenachse) werden in den Planungsunterlagen

gende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen: 20 kV-Kabel mit Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.	zum Bebauungsplan ergänzt und korrekt benannt. Hierzu wurden Bestandsunterlagen bei den Bayernwerken angefordert. Die Vorgaben zur freizuhaltenden Trasse sowie die einzuhaltenden Abstände für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher werden in den Festsetzungen und der Planung zum Bebauungsplan berücksichtigt; erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/309323-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Kabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunftsportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.	Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wird eine erneute Einweisung zur genauen Leitungsführung angefordert. Sicherungsmaßnahmen und die Kontrolle freigelegter Kabel durch Betriebspersonal werden gewährleistet. Die in den genannten Richtlinien (FGSV 939, DVGW GW125, GW315, VDE, BGV A3/C22) enthaltenen Vorgaben finden im weiteren Verfahren Beachtung.
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorenstationen erforderlich. Hierfür werden entsprechende Flächen für den Bau und Betrieb von Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit benötigt. Bei dem aktuellen Kenntnisstand können noch keine genaueren Angaben bezüglich der Anzahl und Fläche gemacht werden. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Gemeinde erkennt die Notwendigkeit der Errichtung von Transformatorenstationen zur Sicherstellung der Energieversorgung des Sondergebiets an. Die erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauantragsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Bayernwerk festgelegt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

05 – GEMEINDE POMMERSFELDEN

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Der Gemeinderat der Gemeinde Pommersfelden nimmt die durchzuführenden Bauleitplanverfahren - 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A 3“ in Mühlhausen zur Kenntnis. Grundsätzliche Einwände werden hiergegen nicht erhoben.	
Aus Sicht der Gemeinde Pommersfelden ist jedoch planerisch sicherzustellen, dass der im Zusammenhang mit der geplanten Logistiksiedlung zu erwartende überörtliche Ziel- und Quellverkehr nicht über die naheliegende Gemein-	Der Hinweis zur Widmungsbeschränkung der Gemeindeverbindungsstraße „Schirnsdorf - Limbach“ auf 3,5 Ton-

deverbindungsstraße „Schirnsdorf - Limbach“ führen darf, da diese hinsichtlich ihres Ausbauzustandes nicht für eine stärkere Frequentierung durch Lieferverkehr geeignet ist und - zumindest im Bereich des Gemeindegebietes Pommersfelden - auf Fahrzeuge bis max. 3,5 t widmungsbeschränkt ist.	nen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde bei der räumlichen Verteilung des Neuverkehrs angenommen, dass dieses Verbot dauerhaft umgesetzt wird.
Das anfallende Oberflächenwasser auf den neu entstehenden Gewerbeflächen ist ausreichend zu drosseln und schadlos abzuleiten.	Durch die Festsetzung großdimensionierter Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan sowie die geplante Geländemodellierung wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser der neu versiegelten Flächen im Plangebiet zurückgehalten und nur gedrosselt auf das Maß des natürlichen Abflusses abgeleitet wird. Zur dauerhaften Gewährleistung der Entwässerungssicherheit wird der derzeit mittig verlaufende wasserführende Graben durch wasserbauliche Maßnahmen in ein neu anzulegendes Grabensystem am Rand des Gebiets übergeleitet und kontrolliert in die bestehende Vorflut abgegeben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

06 – PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG (ZWEI DECKUNGSGLEICHE STN, 20.03.2026 UND 20.04.2026)

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Hinweis: Im beigefügten Umweltbericht (Kap. 1.2) ist die tabellarische Angabe zur geplanten baulichen Nutzung zu korrigieren. Die dortige Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ ist an die tatsächliche Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Logistik) anzupassen.	Der Hinweis bezieht sich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Dort wurde die genannte Stelle entsprechend korrigiert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.4 - GEWÄSSER/HOCHWASSER/ STARKREGENEREIGNISSE)

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Den Beschlussvorschlag vom 10.02.2026 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 23.10.2025 sind weiterhin zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.21-WASSERVERSORGUNG)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Das geplante Gewerbegebiet (Teilbereich A) liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen im direkten Zustrombereich der Wassergewinnungsanlage und lediglich ca. 750 Meter zum Trinkwasserbrunnen entfernt. Nach Ausweisung eines wirksamen Wasserschutzgebietes nach den derzeit gültigen a.a.R.d.T. wird das Vorhaben voraussichtlich innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen. Der Teilbereich B (für die geplante Schmutzwasserleitung) verläuft östlich der St 2763 und reicht somit in die engere und weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Mühlhausen. Nach der gültigen WSG-Verordnung vom 22.04.1997 § 3 Nr. 5.1 ist das Durchleiten von Abwasser in der Zone II verboten und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Von einer nachteiligen Beeinträchtigung der WGA ist daher auszugehen. Dennoch werden in dem vorliegenden Entwurf zu Begründung und Umweltbericht kein Konflikt gesehen bzw. keine gegenseitige Beeinträchtigung mit der Wassergewinnungsanlage erwartet. Eine Begründung für diese Einschätzung liegt jedoch nicht bei. Zum Teil wird sich auf den Grundwasserflurabstand von 15 Meter u.GOK bezogen, der in der hydrogeologischen Stellungnahme der Dr. Brehm & Grünz GbR vom 26.01.2026 genannt wird. Ungeachtet der vorliegenden Daten aus den neu errichteten drei Grundwassermessstellen. Hier liegt der Grundwasserspiegel zwischen ca. 5 und 7 Metern u.GOK, wobei der höchste zu erwartende Grundwasserstand noch nicht bekannt ist. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Dies weist ebenfalls auf ein hoch anstehendes Grundwasser hin. Im vorliegenden Plan werden unter dem Punkt Ver- und Entsorgung keine Angaben zur Wasserversorgung mit Trink- bzw. Brauchwasser gemacht. Dies ist entsprechend zu ergänzen. <u>Fazit</u> Mit den vorliegenden Unterlagen wurden auf die Bedenken gemäß unserem Schreiben vom 23.10.2025 nicht eingegangen. Auf die Stellungnahme wird daher nochmals verwiesen. Der geplante Schmutzwasserkanal ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung in der Zone II nicht und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Zudem ist die Wasserversorgung derzeit nicht gesichert.	Im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Das ursprünglich im B-Plan-Entwurf vorgesehene Leitungsrecht in diesem Abschnitt ist damit technisch entbehrlich geworden und wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Ein Widerspruch zur WSG-Verordnung ist somit ausgeschlossen; schutzgutbezogene Belange werden nicht mehr berührt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.3 - ABWASSERBESEITIGUNG)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Den Beschlussvorschlag vom 10.02.2026 nehmen wir zur Kenntnis. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.10.2025.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (FACHBEREICH W2- BODENSCHUTZ)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Am Standort wurden bindige und verdichtungsempfindliche Böden erkannt, die aufgrund der wechselgelagerten Substrate eine hohe natürliche Wasserführung aufweisen. Im Zuge der Planungen ist deshalb eine fundierte Bodenfunktionsbewertung vorzulegen, die insbesondere auf die Funktion des Bodens im Wasserkreislauf (s. §2 Bundes-Bodenschutzgesetz) abhebt. Dementsprechend sind Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorzusehen. Für die Bodenfunktionsbewertung ist eine fachliche geeignete Person gemäß DIN 19639 Anhang C zu beauftragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Bodenschutz- sowie ein Bodenmanagementkonzept von einer fachlich geeigneten Person vorgelegt, in denen auch Bodenfunktionsbewertungen und Maßnahmenvorschläge enthalten sind. Auch die genannten DIN werden darin beachtet. Dieses Vorgehen wurde bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan so dargestellt (Kap. 2.1). Im Zuge der bisherigen Planungen wurden in mehreren geotechnischen Berichten und mit vielen Untersuchungen des Instituts für Geotechnik bereits die Grundlagen dafür umfangreich erarbeitet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

08 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – BAUAMT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<u>I. Formelle Anforderungen</u> <u>Planblatt:</u> Nachdem von Seiten des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt nach Übersendung der Planunterlagen angemerkt wurde, dass bei der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung fehlt, wurde eine neue Planunterlage mit dem Vermerk übersandt, dass es sich hier um die richtige Planunterlage handelt. Welche Planunterlagen nun für die Auslegung beschlossen wurde, konnte auf Nachfrage nicht geklärt werden.	<u>Planblatt:</u> Der Markt Mühlhausen stellt klar, dass für das weitere Verfahren und den Auslegungsbeschluss ausschließlich die aktualisierte Fassung der Planunterlage maßgeblich und verbindlich ist, welche die nachgeforderte, konkrete Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche ausdrücklich enthält. Die zuvor übersandten Entwürfe ohne diesen Vermerk sind damit obsolet und wurden durch die neue Version ersetzt.
Die nun inzwischen vorgelegte Planung stellt lediglich eine Kopie und keine Planunterlage für den Flächennutzungsplan dar.	Der Flächennutzungsplan wurde mittlerweile entsprechend der formellen Vorgaben angepasst.
Auf der Rückseite befinden sich die Verfahrensvermerke. Hierin wurde unter Buchstabe e) angegeben, dass der Flächennutzungsplan als Satzung festgelegt wird. Um Berichtigung wird gebeten, da der Flächennutzungsplan keine Satzung ist.	Der Verfahrensvermerk wurde überarbeitet. Das Wort ‚Satzung‘ wurde durch ‚Feststellung‘ geändert.
Bereits mit Stellungnahme vom 30.10.2025 wurde mitgeteilt, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan ebenfalls auf dem Planblatt darzustellen ist. Des Weiteren ist der angrenzende Bereich der geplanten Änderung auf Flächennutzungsplanebene und nicht als Lageplan darzustellen.	Der Flächennutzungsplan wurde mittlerweile entsprechend der formellen Vorgaben angepasst. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Darstellungsform handelt es sich aus Sicht des Marktes um eine rein redaktionelle Option zur Erhöhung der Lesbarkeit, die jedoch für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanverfahrens nicht rechtsverbindlich oder zwingend erforderlich ist. Die

	Nachvollziehbarkeit der Planung wird für die Bürger und Träger öffentlicher Belange bereits dadurch gewährleistet, dass der bestehende Flächennutzungsplan parallel im Verfahren einsehbar ist und die Änderungen in der Begründung textlich und anschaulich erläutert werden (Begründung FNP, S. 5).
Dies wurde nicht beachtet. Zudem lässt der vorgelegte Abwägungsbeschluss keine Abwägung hierzu erkennen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken ist in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher zu überarbeiten.	Die Belange sind mittlerweile erfasst und abgewogen. Das geplante Regenrückhaltebecken weist eine Gesamtfläche von unter 1 Hektar auf und ist damit als rein kleinräumige, untergeordnete Infrastrukturmaßnahme zu qualifizieren. Eine flächenhafte Zuordnung als „gewerbliche Baufläche“ schließt die Festsetzung untergeordneter, dem Gewerbegebiet dienender Entwässerungseinrichtungen im Bebauungsplan nicht aus. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans ist mangels eines Widerspruchs somit nicht erforderlich.
<u>Begründung:</u> Es wird nochmals gebeten, die betroffenen Flurnummern mit Gemarkung in die Beschreibung des Geltungsbereiches mit aufzunehmen. Die Begründung ist bezüglich der Thematik zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu ergänzen. Eine Verschiebung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht zulässig.	<u>Begründung:</u> Die Flurnummern mit Gemarkung wurden in die Beschreibung des Geltungsbereichs mitaufgenommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
Alle die Planung betreffenden Belange sind zu ermitteln und einer qualifizierten Abwägung zu unterziehen. Im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit wird hierzu um Beachtung gebeten. Insgesamt ist festzustellen, dass die formellen Anforderungen (s. Stellungnahme vom 30.10.2025) nicht beachtet wurden. Auch eine Abwägung hierzu liegt nicht vor.	Die Belange sind mittlerweile erfasst und abgewogen.
Auf Seite 5 ist der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes als Skizze aufzunehmen.	Es wurde eine Skizze der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) hinzugefügt.
Die auf Seite 6 erfolgte Angabe, dass die Gemeinde bestrebt ist, die Ziele und Grundsätze des LEP zu realisieren ist, ist zu überarbeiten. Dies ist zu korrigieren, da die Ziele der Raumordnung zwingend einzuhalten sind (s. § 1 Abs. 4 BauGB).	Die Textstelle in der Begründung wird entsprechend angepasst.
<u>Umweltbericht:</u> Der Umweltbericht trägt das Datum 10.02.2025. Um Prüfung wird gebeten, da der Umweltbericht der frühzeitigen Beteiligung das Datum 16.09.2025 trug. Unter Punkt 5 wird gebeten, die korrekte Bezeichnung des Baugebietes anzugeben.	<u>Umweltbericht:</u> Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
<u>Abwägung</u>	<u>Abwägung</u>

Im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass auch die formellen Anforderungen zu beachten sind und eine qualifizierte Abwägung <u>aller</u> Stellungnahmen vorzunehmen ist. Ein Abwägungsausfall kann dazu führen, dass die Genehmigung versagt werden müsste. Da der vorgelegte Abwägungsbeschluss nicht vollständig ist, wird um Prüfung der vorgenommenen Abwägung gebeten. Die VG Höchststadt wurde ausdrücklich gebeten, in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob die Abwägung der Stellungnahmen vollständig erfolgte und die Änderungen in die Planung eingearbeitet wurden. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Abwägungen werden dem Stellungnehmenden final vollständig vorgelegt. In den Planunterlagen wurden die entsprechenden Änderungen bereits übernommen. Die Belange sind mittlerweile erfasst und abgewogen.
--	---

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: **genehmigt**

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

09 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – UMWELTAMT (SG 40.1)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Zu den beiden Verfahren (Flächennutzungsplanänderung, Aufstellung Bebauungsplan Sondergebiet Logistik) wurden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde Stellungnahmen abgegeben, welche die massiven Defizite der Planung im Bereich der Belange der öffentlichen Wasserversorgung aufgezeigt haben. Diese Defizite bestehen weiterhin fort. Die Tatsache, dass der Markt Mühlhausen seinen Pflichten in Bezug auf die Fortschreibung des Wasserschutzgebietes seit ca. 10 Jahren nicht nachkommt und auch die gesetzliche Frist (12.11.2025) zur Vorlage einer Dokumentation des Trinkwassereinzugsgebietes nunmehr 4 Monate überschritten ist, ohne dass Unterlagen vorgelegt wurden, darf nicht dazu führen, dass der extrem wichtige Belang der öffentlichen Wasserversorgung hier ohne inhaltliche Substanz mit wenigen Pauschalsätzen abgehandelt wird. Man kann keinesfalls ohne weitere substanzielle Prüfung davon ausgehen, dass „negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind“. Im Auftrag des Marktes Mühlhausen erfolgt seit vielen Jahren durch ein Fachbüro die Überprüfung und Fortentwicklung des Wasserschutzgebietes, was auch bereits zu Berichten und Zwischenergebnissen geführt hat. Diese Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Aktualisierung des Wasserschutzgebietes werden völlig ignoriert und dies, obwohl der fragliche Bereich vermutlich in das Wasserschutzgebiet als Zone III b einzubeziehen sein wird. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025 ganz ausdrücklich darauf hingewiesen. Mit dem gesetzlich definierten Begriff des Trinkwassereinzugsgebietes setzt sich die Planung weiterhin überhaupt nicht auseinander. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange der Trinkwasserversorgung bisher nicht ausreichend ermittelt wurden, so dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht möglich ist.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes. Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: **genehmigt**

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

10 – BUND NATURSCHUTZ - KG HÖCHSTADT-HERZOGENAURACH

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
---------------	----------

Vielen Dank an der Beteiligung des Verfahrens und der allgemeinen Verlängerung des Abgabetermins. Aufgrund offener Themen können wir das Verfahren nicht befürworten und bitten dringend die offenen Einwände abzuschließen. Hier benennen wir vor allem die Festlegung des Trinkwasserschutzgebiets bei Mühlhausen und damit in Folge die Altdeponie. Details siehe nachfolgend.	
1. Landes Entwicklungsprogramm Bayern (LEP) In „BP-Nr.-25-SO-Logistik-Begründung“ Seite 5 findet man die richtige Aussage „Zur eindeutigen Zweckbindung und zur Sicherstellung der Zielkonformität mit dem Landesentwicklungsprogramm wird der Bereich daher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Aber auf Seite 16 findet man „Die Anbindung des Logistikzentrums erfolgt gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet über einen neu herzustellenden Knotenpunkt an der ST2763.“ Dies ist mit dem Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP) nicht vereinbar und fördert damit Zersiedelung. Der BN lehnt ein weiteres Gewerbegebiet nördlich anschließend an den Teilbereich A ab, da es rechtswidrig und somit nicht erlaubt ist.	<u>Landes Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Sondergebiet Logistik ein eigenständiges Vorhaben ist. Die Darstellung eines gemeinsamen Knotenpunkts von Sondergebiet Logistik und nördlichem Gewerbegebiet in den Planunterlagen bezieht sich lediglich auf eine mögliche infrastrukturelle Synergie. Allerdings ist eine zukünftige gewerbliche Entwicklung nördlich des Plangebiets derzeit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und spielt für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Sondergebiets Logistik keine Rolle.
2. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen Bereits 2016 wurde der Markt Mühlhausen aufgefordert das Wasserschutzgebiet nach den derzeit gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Selbst in der ersten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) wird darauf hingewiesen (Wasserwirtschaftsamt Nbg, SG 4.21). Es wird sogar „von dem Gewerbegebiet abgeraten“ und angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab. Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist aus BN Sicht absolut notwendig, darüber Klarheit zu schaffen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im nördlichen Bereich der BAB A3 im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich. 2026 wurde im Auftrag von Leckerland vom Büro BGU eine Hydrogeologische Stellungnahme verfasst. Oberflächennahes Grundwasser in diesem Bereich wird dort ausgeschlossen, aber das Gefahrenpotential generell für die Wasserversorgung Mühlhausen wird nicht betrachtet. Dem BN fehlt eine definierte Schutzzone und die damit erhöhten Anforderungen im Planungsgebiet, die für die nachfolgenden Problempunkte wesentlich sind.	<u>Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen</u> Im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Das ursprünglich im B-Plan-Entwurf vorgesehene Leitungsrecht in diesem Abschnitt ist damit technisch entbehrlich geworden und wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Ein Widerspruch zur WSG-Verordnung ist somit ausgeschlossen; schutzgutbezogene Belange werden nicht mehr berührt.
3. Altdeponie Schirnsdorf Zu den Altlasten wird selbst im Umweltbericht der Schluss gezogen, dass „der Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann.“ (Umweltbericht Seite 19). Das Büro für Geotechnik GMP kommt in seiner Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf zu dem Fazit, dass „Aufgrund der Ergebnisse der Gefahrenverdacht erhärtet [wurde]“ und dass „die durchgeführten Untersuchungen nicht abschließende beurteilt werden [können].“	<u>Altdeponie Schirnsdorf</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen: <u>1. Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen</u> Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrund-

Es sind weitere Untersuchungen erforderlich.“ (Altdeponie Schirnsdorf GMP Text, Seite 32). Aussagen zu den nachgewiesenen Schadstoffen wie Barium, Atrazine, Blei, PAK und Methan müssen vor allem wegen der voraussichtlich geänderten Wasserschutzzone neu bewertet werden. Laut dem Gutachten von GMP wird Barium als geogen bewertet. Weitere Untersuchungen für 2026 und 2027 zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung sollten jedenfalls zur endgültigen Bewertung erfolgen. Wir erwarten von der Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes die Wassereinzugsbereiche, Wasserschutzgebiete und Altlasten im Sinne sauberer, nachhaltiger Umweltressourcen zu lösen. Der BN fordert eine aussagekräftige und abgeschlossene Aussage zur Absicherung des Mülhlausener Trinkwassers.

stück 62 Kleinbohrungen abgeteuf. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan 1. Bericht vom 01.09.2023

In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).

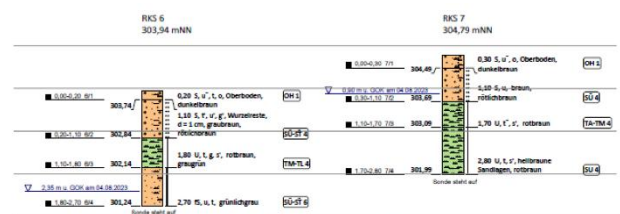


Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

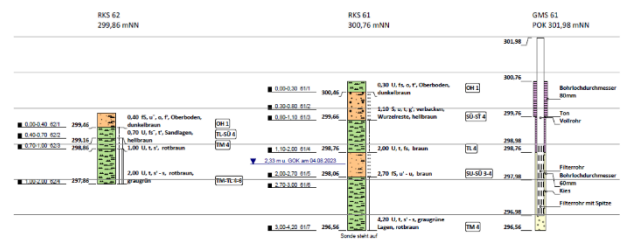


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den obenstehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,

eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortpflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,

physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn

die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,

auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,

die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und

oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

4. Erdarbeiten in der Nähe der Altdeponie Es muss sichergestellt sein, dass entlang der Nord-Ost-Ecke des Plangebiets durch Stützmauer und Regenrückhaltebecken keine Verletzungen/Schäden an der Altdeponie und damit eine Aktivierung von Schadstoffen erfolgt. Eine explizite Bauüberwachung ist dabei angebracht.	Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser. <u>2. Bebauung Flurstück 249</u> Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. <u>3. Grundwasserbelastungen</u> Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet. Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert. Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249. <u>Erdarbeiten in der Nähe der Altdeponie</u> Der Markt Mühlhausen teilt die Auffassung, dass die Bauarbeiten im Nahbereich der Altdeponie mit Sorgfalt erfolgen müssen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Stützmauer und das Regenrückhaltebecken im Nordost-Bereich des Plangebiets wird durch geeignete bautechnische Maßnahmen sichergestellt, dass keine Beschädigungen am Deponiekörper auftreten und eine potentielle Aktivierung von Schadstoffen ausgeschlossen ist. Der Forderung nach einer expliziten Bauüberwachung wird entsprochen: Die Erdarbeiten in diesem sensiblen Teilbereich werden verbindlich durch eine fachgutachterliche, umwelttechnische Bauüberwachung lückenlos begleitet.
5. Schmutzwasserbehandlung Wir gehen davon aus, dass alles anfallende Schmutzwasser von z.B. Fahrbahnen, Waschanlagen u.a. auch unter Starkregenereignissen seine Vorreinigung erfüllt	<u>Schmutzwasserbehandlung</u> Der Forderung wird entsprochen. Dies entspricht der geplanten Entsorgungspraxis und den technischen Planungszielen für das Logistikzentrum.

und über die Schmutzwasserleitung einer Kläranlage zu- geführt wird.	
6. Kläranlage Mühlhausen Bereits seit 2016 hat Mühlhausen nur eine beschränkte Erlaubnis vom WWA für den Kläranlagenbetrieb. Die Einleitung der Abwässer in die Reiche Ebrach ist seit 01.07.2025 vom WWA untersagt. Für den BN ist Voraussetzung, dass eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sichergestellt werden muss, bevor eine Erweiterung eines großen Abwasseremittenten freigegeben werden kann. Der BN fordert eine genehmigungsfähige und durchplante Lösung für die Kläranlage.	<u>Kläranlage Mühlhausen</u> Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
7. Monitoring Wir empfehlen für das Monitoring zumindest in kritischen Bauphasen und auch bei der Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen auf freie Büros zurückzugreifen.	<u>Monitoring</u> Der Empfehlung zur Beauftragung eines freien Büros für das Monitoring sowie bei der Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen wird entsprochen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

1.1.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Stellungnahmen und Hinweise der Bürger*innen sind eingegangen:

STELLUNGNAHME 1

Hinweis: Es wurden zwei wortgleiche Stellungnahmen von Bürger 1 eingereicht.

Die nachfolgende Abwägung bezieht sich auf beide Stellungnahmen (16.03.2026 und 14.04.2026).

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.	

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere - Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie - Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf. Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.	
I. Unzutreffende planerische Einordnung des Vorhabens Das Planvorhaben wird faktisch als Neuentwicklung behandelt, obwohl es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung mit gleichzeitiger Kapazitätserweiterung eines bereits ansässigen Logistikunternehmens handelt. Diese Einordnung ist rechtlich relevant, da sich aus der Standortverlagerung zusätzliche, eigenständige Folgewirkungen ergeben (insbesondere Leerstand, Funktionsverlust und infrastrukturelle Folgekosten am bisherigen Standort), die nicht losgelöst vom Neubau betrachtet werden dürfen. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang die absehbare Folgeentwicklung am bisherigen Standort. Mit der Verlagerung des Logistikbetriebs entsteht dort voraussichtlich eine großflächige, monofunktional geprägte Gewerbeimmobilie, deren Nachnutzung aufgrund ihrer baulichen Auslegung, Flächendimensionierung und spezifischen logistischen Zweckbestimmung erheblich eingeschränkt ist. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ist daher ein längerfristiger Leerstand nicht nur theoretisch möglich, sondern realistisch zu erwarten. Ein solcher Leerstand birgt erhebliche Risiken, insbesondere im Hinblick auf: • die Entstehung städtebaulicher Missstände, • den Verlust gewerblicher Nutzungsqualität, • sowie potenzielle Folgekosten für die Kommune im Rahmen von Sicherung, Instandhaltung oder späterer Revitalisierung. Diese Entwicklung steht im klaren Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhalt funktionsfähiger Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind. Aus kommunaler planerischer und landesplanerischer Perspektive ist diese Konstellation besonders problematisch. Sie widerspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung, wie sie unter anderem im Rahmen der Innenentwicklung, der Reduzierung von Flächenverbrauch sowie der Vermeidung struktureller Leerstände verfolgt werden. Zudem steht die Schaffung neuer großflächiger Gewerbebestände bei gleichzeitiger Aufgabe bestehender Standorte in einem Spannungsverhältnis zu den Zielsetzungen einer bedarfsgerechten und sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden.	<u>Unzutreffende planerische Einordnung des Vorhabens</u> Der Markt Mühlhausen nimmt die Einwendung zur Kenntnis und hat die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Standortverlagerung, des Flächenverbrauchs und möglicher Leerstände in die Gesamtabwägung eingestellt. Der Gemeinde ist bekannt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Standortverlagerung mit Kapazitätserweiterung eines ansässigen Logistikunternehmens handelt. Diese Erweiterung ist am bisherigen Standort aus räumlichen und betrieblichen Gründen nicht realisierbar. Um das Unternehmen mit seinen Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort Mühlhausen zu sichern, ist die Ausweisung einer neuen, bedarfsgerechten Fläche erforderlich. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zur Berücksichtigung und Sicherung der Belange der Wirtschaft. Die geäußerte Befürchtung, am bisherigen Standort entstehe ein dauerhafter städtebaulicher Missstand durch Leerstand, wird in der Abwägung berücksichtigt. Angesichts der anhaltend hohen Marktnachfrage nach bestehenden Gewerbe- und Logistikimmobilien geht die Gemeinde davon aus, dass sich für den aufzugebenden Standort eine gewerbliche Nachnutzung realisieren lässt. Die Kommune hat ein hohes Eigeninteresse an der Nachnutzung bestehender Gewerbeflächen und wird diesen Prozess im Rahmen ihrer Möglichkeiten begleiten. Ein Bauleitplanverfahren für die zwingend notwendige betriebliche Erweiterung kann jedoch rechtlich nicht an das Vorliegen eines konkreten Nachnutzungskonzepts für den in Privateigentum befindlichen Altstandort geknüpft werden.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auszurichten, die insbesondere soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange miteinander in Einklang bringt. Die vorliegende Planung wird diesem Grundsatz	Hinsichtlich des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächenverbrauchs (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde geprüft, ob geeignete Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs für das Logistikunterneh-

nicht gerecht, da sie zusätzlichen Flächenverbrauch generiert, ohne einen entsprechenden strukturellen Nutzen zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben nicht isoliert am neuen Standort zu bewerten, sondern unter Berücksichtigung seiner gesamten örtlichen und regionalen Folgewirkungen, insbesondere der Entwicklungsperspektiven des bisherigen Standorts. Eine solche Gesamtbetrachtung ist aus planerischer Sicht zwingend erforderlich, um Fehlentwicklungen und dauerhafte Strukturprobleme zu vermeiden.	men stehen jedoch keine innerörtlichen Baulücken oder Brachflächen in entsprechender Dimensionierung zur Verfügung. Die Inanspruchnahme einer neuen Fläche im Außenbereich ist daher im vorliegenden Fall der einzige städtebauliche Weg, die erforderliche betriebliche Entwicklung zu ermöglichen.
Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung ebenfalls kritisch zu bewerten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese verfolgen regelmäßig das Ziel, Flächen sparsam und effizient zu nutzen, bestehende Standorte zu sichern und strukturelle Leerstände zu vermeiden. Die Errichtung eines neuen, großflächigen Logistikstandortes bei gleichzeitiger Aufgabe eines bestehenden Standorts steht im Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen: • der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, • der Reduzierung des Flächenverbrauchs, • sowie die Vermeidung von Doppel- und Fehlstrukturen. Die Planung begünstigt faktisch eine flächenintensive Standortverlagerung, ohne die Folgen für den aufgegebenen Standort planerisch zu steuern oder abzusichern. Eine solche Vorgehensweise widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen einer koordinierten und nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung. Das Vorhaben darf daher nicht isoliert und standortbezogen bewertet werden. Vielmehr ist eine gesamt örtliche und regionale Gesamtbetrachtung zwingend erforderlich, die sowohl die Auswirkungen am neuen Standort als auch die Folgenutzung bzw. Nichtnutzung des bisherigen Standorts einbezieht. Ohne eine verbindliche Perspektive für die Nachnutzung oder Sicherung des bestehenden Standorts besteht die Gefahr einer dauerhaften strukturellen Fehlentwicklung, die den Grundsätzen einer verantwortungsvollen kommunalen und regionalen Planung widerspricht. Die Nichtberücksichtigung dieser Wechselwirkungen stellt einen Abwägungsausfall dar.	Die Planung steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die zuständigen Fachbehörden der Landes- und Regionalplanung wurden im Verfahren beteiligt und haben keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken hinsichtlich einer strukturellen Fehlentwicklung oder nicht bedarfsgerechten Flächeninanspruchnahme erhoben. Zusammenfassend stellt der Markt Mühlhausen fest, dass die städtebaulichen Wechselwirkungen zwischen dem alten und dem neuen Standort erkannt und abgewogen wurden. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Standortsicherung und der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Risiko eines temporären Leerstands am Altstandort. Ein Abwägungsausfall liegt somit nicht vor.
II. Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort (§ 1 Abs. 7 BauGB) Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung erheblichen Belange vollständig zu ermitteln, sachgerecht zu bewerten und in die planerische Entscheidung einzustellen. Diese Verpflichtung umfasst nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen der Planung am vorgesehenen Standort, sondern auch die mittelbaren und absehbaren Folgen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Aus den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass • die vollständige oder teilweise Aufgabe des bestehenden Logistikstandortes, • das hieraus resultierende Leerstands- und Funktionsverlust Risiko,	<u>Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Ermittlungsdefizit oder ein Abwägungsfehler liegt nicht vor. Die Ermittlungspflicht der Gemeinde nach § 2 Abs. 3 BauGB erstreckt sich auf die Auswirkungen der <i>eigenen</i> Planung. Die wirtschaftlichen Folgen einer Standortaufgabe in einer Nachbarkommune (Höchststadt) sind keine mittelbaren Folgen der Mühlhausener Planung im rechtlichen Sinne, sondern Ergebnis einer unternehmerischen Entscheidung des Vorhabenträgers. Die Gemeinde Mühlhausen ist weder befugt noch verpflichtet, Nutzungskonzepte oder Leerstandsprognosen für Immobilien auf fremdem Gemeindegebiet zu erstellen.

• sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen überhaupt systematisch ermittelt, untersucht und bewertet worden sind. Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, welche Entwicklungsperspektiven für den bisherigen Standort bestehen und welche Folgen sich aus einem möglichen längerfristigen Leerstand für die betroffene Kommune ergeben. Eine solche Betrachtung wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen, da diese Auswirkungen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Standortverlagerung stehen und damit Abwägung erheblich im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB sind. Das Unterlassen dieser Ermittlungen stellt ein Ermittlungsdefizit dar. In der Folge kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Abwägung auf einer unvollständigen Tatsachengrundlage beruht. Dies beeinträchtigt die Abwägungsentscheidung in erheblicher Weise und wirft durchgreifende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung auf. Sofern dieses Ermittlungsdefizit im weiteren Verfahren nicht behoben und die entsprechenden Belange nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt werden, besteht die konkrete Gefahr eines beachtlichen Abwägungsmangels, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO geltend gemacht werden kann. Eine entsprechende Normenkontrollantragstellung wäre in diesem Fall ernsthaft in Betracht zu ziehen.	
Logistikimmobilien weisen aufgrund ihrer erheblichen Dimensionierung, ihrer regelmäßig peripheren oder verkehrsbezogenen Lage sowie ihrer hochgradig spezialisierten baulichen Ausgestaltung eine nur sehr eingeschränkte Flexibilität hinsichtlich alternativer Nutzungen auf. Die Gebäude sind typischerweise auf spezifische logistische Prozesse zugeschnitten (z. B. Hallenhöhen, Rampenanlagen, großflächige versiegelte Verkehrsflächen, eingeschränkte Tageslichtnutzung, geringe Aufenthaltsqualität) und lassen sich daher weder funktional noch wirtschaftlich ohne erhebliche bauliche Eingriffe einer anderen Nutzung zuführen. Ein eintretender Leerstand ist vor diesem Hintergrund regelmäßig nicht nur vorübergehender Natur, sondern als langfristig bis dauerhaft einzustufen. Anders als bei kleinteiligen Gewerbe- oder Büroimmobilien existiert für großmaßstäbliche Logistikflächen kein breiter, kurzfristig aktivierbarer Nachnutzungsmarkt. Die Wiederverwertung ist vielmehr von seltenen, Standort- und gebäudespezifischen Konstellationen abhängig und unterliegt erheblichen wirtschaftlichen Risiken.	Die pauschale Behauptung, moderne Logistikimmobilien seien nicht nachnutzbar, widerspricht der aktuellen Marktrealität. Logistikflächen in Autobahnnähe gehören zu den am stärksten nachgefragten Gewerbeimmobilien. Die baulichen Merkmale (Hallenhöhen, Rampen) sind Standardanforderungen für eine Vielzahl von Logistikdienstleistern und Industrieunternehmen. Eine hochgradige Spezialisierung, die eine Nachnutzung ausschließt, liegt bei einem klassischen Zentrallager nicht vor.
Vor diesem Hintergrund genügt es planerisch und rechtlich nicht, eine spätere Nachnutzung pauschal als „marktbedingt möglich“ zu unterstellen. Eine derartige Annahme bleibt spekulativ, solange sie nicht durch belastbare Nutzungskonzepte, konkrete planerische Zielvorstellungen oder rechtlich gesicherte Verpflichtungen (z. B. vertragliche Nachnutzungsbindungen, Rückbau- oder Umnutzungspflichten) unterlegt wird. Reine Marktverweise ersetzen keine abwägungsfeste Prognose. Insbesondere im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die mit der Errichtung großflächiger Logistikimmobilien einhergehenden Auswirkungen - etwa Flächenverbrauch, Versiegelung, Verkehrszunahme sowie Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild - dauerhaft wirken, während eine spätere Nutzungsaufgabe nicht automatisch zu einer Entlastung führt. Vielmehr besteht die konkrete Gefahr der Entstehung städtebaulich problematischer Dauerleerstände, die weder städtebaulich integrierbar noch kurzfristig reaktivierbar sind.	Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, unternehmerische Risiken oder die Marktgängigkeit von Immobilien über Jahrzehnte im Voraus rechtlich abzusichern. Die Gemeinde Mühlhausen sichert durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Nutzung. Das Risiko des wirtschaftlichen Erfolgs oder eines späteren Leerstands trägt der Eigentümer. Die Annahme, dass eine Fläche bei Bedarf dem Markt wieder zur Verfügung steht, ist eine realitätsnahe und zulässige Prognose. Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Ermittlungsdefizit oder ein Abwägungsfehler liegt nicht vor.

Die planerische Annahme einer folgenlosen Nachnutzbarkeit ohne konzeptionelle Absicherung stellt daher eine unzulässige Verkürzung der Prognose dar und genügt den Anforderungen an eine sachgerechte, realitätsnahe Planung nicht. Ohne nachvollziehbare und rechtlich abgesicherte Aussagen zur Perspektive nach einer Nutzungsaufgabe verbleibt ein erhebliches städtebauliches Risiko, das im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigen und zu bewerten ist.	
III. Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB - Grundsatz der Flächensparsamkeit <u>1. Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen</u> Der geplante Neubau bewirkt eine erhebliche Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, obwohl zugleich davon auszugehen ist, dass eine bereits vollständig versiegelte und infrastrukturell erschlossene Fläche in absehbarer Zeit aufgegeben wird und leertfällt. Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch planungsrechtlich zugelassen, obwohl geeignete, vorbelastete Flächen vorhanden sind bzw. frei werden. Eine solche Planung steht in klarem Widerspruch zum gesetzlichen Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Der Grundsatz der Flächensparsamkeit verlangt nicht lediglich eine abstrakte Zielbekennung, sondern eine konkrete planerische Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwieweit neue Inanspruchnahmen von Boden tatsächlich erforderlich sind. Diese Prüfung unterbleibt hier. Stattdessen wird zusätzlicher Freiflächenverbrauch hingenommen, während bestehende Versiegelungen funktionslos zurückbleiben. Ein planerisches Vorgehen, das die Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen ermöglicht, ohne die Nutzung oder Reaktivierung bereits versiegelter Standorte ernsthaft zu prüfen oder sicherzustellen, stellt eine strukturelle Fehlgewichtung in der Abwägung dar. Die gleichzeitige Aufgabe bestehender Flächen bei paralleler Neuinanspruchnahme neuen Bodens ist mit dem Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar. Der Planung liegt damit ein Flächenkonzept zugrunde, das dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung widerspricht und den gesetzlich normierten Vorrang der Innenentwicklung und Flächenreduktion faktisch unterläuft.	<u>Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB - Grundsatz der Flächensparsamkeit</u> <u>Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen</u> Die Gemeinde ist sich des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bewusst. Die Planung ist jedoch aus folgenden Gründen mit diesem Grundsatz vereinbar: Die Gemeinde hat im Rahmen der Vorbereitung der Planung das Gemeindegebiet auf verfügbare und geeignete Innenentwicklungspotenziale untersucht. Es existieren im Markt Mühlhausen keine bereits versiegelten Flächen in der erforderlichen zusammenhängenden Größe, die für eine Ansiedlung dieser Art nutzbar wären. Eine Nachverdichtung im Bestand scheidet aus, da keine entsprechenden Gewerbebrachen vorhanden sind. Die Prüfung einer Weiterentwicklung am Altstandort (Höchstadt) obliegt primär der dortigen Planungshoheit. Ungeachtet dessen wurde im Verfahren dargelegt, dass eine bloße Nachverdichtung oder Umstrukturierung des Bestandsstandortes aufgrund der dortigen Flächenknappheit und der logistischen Anforderungen (moderne Hochregallager, Schleppkurven für Lang-Lkw, Stellplatzbedarf) technisch und funktional unmöglich ist. Das Festhalten an einem objektiv ungeeigneten Standort kann nicht durch den Grundsatz der Flächensparsamkeit erzwungen werden.
<u>2. Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u> Die vorliegende Planung setzt unmittelbar auf eine Außenentwicklung und damit auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, ohne nachvollziehbar darzulegen, dass eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig und ernsthaft geprüft wurde. Insbesondere fehlt eine belastbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Weiterentwicklung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung des bestehenden Standortes oder anderer bereits versiegelter, erschlossener Flächen möglich und zumutbar wäre. Eine solche Prüfung ist jedoch zwingende Voraussetzung, bevor	<u>Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u> Die Entscheidung für die Außenentwicklung beruht nicht allein auf wirtschaftlichen Präferenzen des Investors, sondern auf dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, durch eine leistungsfähige Gewerbeansiedlung in Autobahnnähe die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken und Emissionen aus den Ortskernen fernzuhalten. Die Standortwahl ist somit das Ergebnis einer fachlich fundierten Standortalternativenprüfung, die den Vorrang der Innenentwicklung als Abwägungsdirektive ordnungsgemäß berücksichtigt hat. Ein Abwägungsdefizit liegt nicht vor.

eine zusätzliche Außenentwicklung planungsrechtlich eröffnet werden kann. Stattdessen wird die Außenentwicklung faktisch allein mit den wirtschaftlichen Präferenzen des Vorhabenträgers begründet. Ein bloßer Verweis auf Kosten-, Effizienz- oder Standortvorteile genügt den rechtlichen Anforderungen jedoch nicht. Wirtschaftliche Interessen eines Vorhabenträgers können die gesetzlich normierte Priorität der Innenentwicklung weder ersetzen noch aushebeln. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verlangt eine nachvollziehbare, dokumentierte und abwägungsfeste Prüfung realistischer Alternativen. Das vollständige Fehlen einer solchen Alternativenprüfung stellt eine Verletzung des § 1a Abs. 2 BauGB dar und führt zu einem erheblichen Abwägungsdefizit.	
IV. Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft, wenn naheliegende, realistische und weniger eingriffsintensive Alternativen nicht ermittelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt werden. Die Alternativenprüfung ist kein fakultativer Programmpunkt, sondern integraler Bestandteil der planerischen Abwägungspflicht. Vorliegend lassen die Planunterlagen eine solche Prüfung vollständig vermissen. Insbesondere ist weder dargelegt noch nachvollziehbar dokumentiert, dass folgende naheliegenden Alternativen ernsthaft untersucht und aus sachlichen Gründen ausgeschlossen wurden: • eine Modernisierung, Umstrukturierung oder maßvolle Erweiterung des bestehenden Standortes, • eine Nachnutzung bereits bestehender, teilweise leerstehender Logistik- oder Gewerbeflächen im Gemeindegebiet oder in zumutbarer räumlicher Nähe, • flächensparendere, gestufte oder dezentrale Lösungsansätze, die den zusätzlichen Freiflächenverbrauch reduzieren oder vermeiden könnten. Stattdessen wird die getroffene Standort- und Planungsauswahl faktisch als gesetzt behandelt. Eine echte Alternativenabwägung findet nicht statt. Die Planung verengt den Betrachtungsrahmen unzulässig auf die vom Vorhabenträger präferierte Lösung und blendet damit planerisch relevante Optionen aus. Dieses Vorgehen überschreitet den zulässigen planerischen Prognose- und Gestaltungsspielraum. Die vollständige oder nur pauschale Ausblendung naheliegender Alternativen stellt ein beachtliches Abwägungsdefizit dar. Die Behörde ist damit nicht in die Lage versetzt, die widerstreitenden Belange sachgerecht zu gewichten, da wesentliche Entscheidungsgrundlagen fehlen. Der Abwägungsfehler ist auch erheblich, da die unterlassene Alternativenprüfung unmittelbar flächen- und umweltrelevante Belange betrifft und bei ordnungsgemäßer Ermittlung und Bewertung zu einer anderen planerischen Entscheidung hätte führen können. Damit liegt ein Abwägungsdefizit durch Alternativenausblendung vor.	<u>Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung</u> Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, jede theoretisch denkbare Alternative bis ins letzte Detail zu prüfen, sondern nur solche, die sich nach den Planungszielen als naheliegend erweisen. Eine Modernisierung oder Erweiterung am bestehenden Standort wurde bereits im Vorfeld der Planung als nicht zielführend verworfen. Es hat sich gezeigt, dass die vorhandene Erschließungsstraße das dahinterliegende Gewerbegebiet erschließt und eine Umsetzung daher nur in einem langwierigen Verfahren erfolgen kann. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass die Flächen Meinhardt vermietet sind und ein Erwerb des Grundstücks nicht möglich war. Die notwendigen Kapazitäten für ein Zentrallager dieser Größenordnung lassen sich somit am Altstandort funktional nicht abbilden. Im Gemeindegebiet existieren keine leerstehenden Logistikimmobilien oder Industriebrachen, die das geforderte Flächenmaß von ca. 14 ha zusammenhängend aufweisen. Dezentrale Lösungen (Splitting des Lagers) widersprechen dem Planungsziel eines effizienten Zentrallagers zur Bündelung von Verkehrsströmen und zur Vermeidung unnötiger Pendelverkehre. Die Standortwahl "Sondergebiet Logistik an der A3" basiert auf der strategischen Entscheidung der Gemeinde, gewerbliche Entwicklung dort zu konzentrieren, wo die unmittelbare Autobahnanbindung die geringsten Belastungen für die Bevölkerung verursacht. Die Abwägung zwischen dem Erhalt der Freifläche und den wirtschaftlichen/verkehrlichen Vorteilen des Standortes wurde korrekt durchgeführt. Die Auswahl der Fläche ist somit das Ergebnis eines bewussten Abwägungsprozesses und nicht einer pauschalen Ausblendung. Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine sachgerechte Alternativenprüfung hat stattgefunden.

V. Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch Die Bauleitplanung darf sich nicht auf eine isolierte Betrachtung des Plangebietes beschränken, wenn nach den Umständen des Einzelfalls erhebliche und konkret absehbare Auswirkungen auf andere Kommunen eintreten. Interkommunale Auswirkungen stellen eigenständige, abwägungserhebliche Belange dar und sind zwingend in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die geplante Neuansiedlung unmittelbar zu einer Verlagerung logistischer Funktionen führt und damit erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch als bisherigen Standort des Logistikzentrums hat. Diese Auswirkungen sind weder fernliegend noch spekulativ, sondern konkret vorhersehbar. Gleichwohl finden sie in den Planunterlagen keine erkennbare Berücksichtigung. Insbesondere wurden folgende absehbaren Folgen für die Stadt Höchststadt a.d. Aisch nicht ermittelt, bewertet oder in die Abwägung eingestellt: • das Entstehen eines großflächigen, strukturellen Leerstands am bisherigen Logistikstandort, • der nachhaltige Funktionsverlust eines etablierten Gewerbe- und Arbeitsstandortes, • eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücke, • fortbestehende Infrastruktur- und Unterhaltungskosten bei gleichzeitigem Wegfall der Nutzung und der wirtschaftlichen Erträge. Die Planung bewirkt damit eine einseitige Verlagerung städtebaulicher, wirtschaftlicher und infrastruktureller Risiken auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch, ohne diese Folgen planerisch zu erfassen, zu bewerten oder ausgleichend zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen werden faktisch externalisiert. Dieses Vorgehen widerspricht dem interkommunalen Rücksichtnahmegebot sowie dem Grundsatz einer gerechten Lastenverteilung zwischen Gemeinden. Das vollständige Ausblenden der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch stellt keinen bloßen Bewertungsfehler, sondern einen Abwägungsausfall interkommunaler Belange dar. Die Abwägung leidet insoweit an einem erheblichen rechtlichen Mangel, da ein wesentlicher, naheliegender und planungsrelevanter Belang von vornherein nicht in den Abwägungsvorgang eingestellt wurde.	<u>Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen</u> Die Pflicht zur interkommunalen Abstimmung bezieht sich primär auf die Vermeidung von städtebaulichen Kollisionen (z.B. Lärmschutzkonflikte an der Gemeindegrenze). Ein Schutz vor wirtschaftlichem Wettbewerb oder der Abwanderung von Unternehmen in eine Nachbargemeinde lässt sich daraus nach ständiger Rechtsprechung nicht ableiten. Jede Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, attraktive Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe zu schaffen. Das Vorhaben in Mühlhausen verhindert nicht, dass die Stadt Höchststadt ihre eigenen Flächen planerisch neu ordnet. Die Nachnutzung des freiwerdenden Altstandorts in Höchststadt liegt in der alleinigen Verantwortung und Gestaltungshoheit der Stadt Höchststadt. Ein struktureller Leerstand ist nicht zwangsläufig, da die Fläche für andere Gewerbebezweige zur Verfügung steht. Die Gemeinde Mühlhausen hat die Stadt Höchststadt als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Da von dort keine Einwendungen erhoben wurden, die eine schwerwiegende Beeinträchtigung der dortigen Stadtentwicklung belegen, darf der Markt Mühlhausen von der Zulässigkeit seiner Planung ausgehen. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor, da die Verlagerung von Betrieben ein marktüblicher Vorgang ist, der keine abwägungserhebliche negative Auswirkung im Sinne des BauGB darstellt. Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Verletzung des interkommunalen Rücksichtnahmegebots liegt nicht vor.
VI. Zusammenfassende rechtliche Bewertung Zusammenfassend weist die vorliegende Planung eine Vielzahl gravierender rechtlicher Mängel auf, die sich nicht isoliert, sondern kumulativ auswirken und die Abwägung insgesamt in Frage stellen. Insbesondere liegen folgende, jeweils abwägungserheblichen Fehler vor: • ein Ermittlungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, da wesentliche tatsächliche Grundlagen - insbesondere zu Leerstandsrisiken,	<u>Zusammenfassende rechtliche Bewertung</u> Wie zuvor ausgeführt, hat die Gemeinde sämtliche abwägungserheblichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB mit der gebotenen Sorgfalt ermittelt und bewertet. Da kein Ermittlungs- oder Abwägungsdefizit vorliegt, besteht keine Veranlassung für eine Überarbeitung der Planung oder eine erneute Auslegung.

Nachnutzbarkeit und interkommunalen Auswirkungen - nicht ermittelt oder bewertet wurden, • ein Abwägungsausfall hinsichtlich der absehbaren Entstehung eines strukturellen Leerstands am bisherigen Standort, • ein Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB durch zusätzliche Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufgabe bereits versiegelter Flächen und die Missachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, • eine unzureichende und damit abwägungsfehlerhafte Alternativenprüfung, da naheliegende, weniger eingriffsintensive Optionen nicht geprüft oder ohne tragfähige Begründung ausgeblendet wurden, • eine vollständige Nichtberücksichtigung der interkommunalen Auswirkungen, insbesondere der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch. Diese Mängel betreffen zentrale, gesetzlich geschützte Belange der Bauleitplanung und sind daher abwägungserheblich. Sie sind geeignet, das Abwägungsergebnis maßgeblich zu beeinflussen und stellen die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Planvorhabens insgesamt in Frage. Ohne eine vollständige, nachvollziehbare und rechtlich belastbare Nachholung der Ermittlungen sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung kann das Planvorhaben den Anforderungen des Baugesetzbuches nicht genügen.	
VII. Forderungen Vor dem Hintergrund der dargestellten Ermittlungs- und Abwägungsmängel wird gefordert: • die vollständige und nachvollziehbare Nachholung der Ermittlungen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung aller abwägungserheblichen Belange, • die verbindliche und belastbare Klärung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen für den bestehenden Logistikstandort, insbesondere im Hinblick auf Leerstand, Funktionsverlust und Folgekosten, • die ernsthafte, dokumentierte Prüfung flächensparender sowie innenentwicklungsorientierter Alternativen unter Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, • die Überarbeitung der Planung unter konsequenter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 2 und 2 Abs. 3 BauGB. Solange diese Anforderungen nicht erfüllt sind und die aufgezeigten Abwägungsdefizite fortbestehen, kann dem Planvorhaben aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.	<u>Forderungen</u> Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.
VIII. Schlussformel Ich bitte um vollständige und nachvollziehbare Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Verfahren sowie um deren ordnungsgemäße Einstellung und Dokumentation in der Abwägung.	<u>Schlussformel</u> Der Bitte wird entsprochen. Sämtliche vorgetragenen Belange wurden von der Gemeinde und den beauftragten Fachplanern detailliert geprüft, fachlich bewertet und in die vorliegende Abwägung eingestellt. Die Entscheidung über die Gewichtung der einzelnen Belange obliegt dem Gemein-

	derat als zuständigem Entscheidungsorgan im Rahmen seiner Planungshoheit. Die Dokumentation der Abwägung erfolgt gesetzeskonform in der Abwägungstabelle. Mit der Beantwortung der Einzelsachverhalte und deren Aufnahme in das Protokoll des Satzungsbeschlusses kommt die Gemeinde ihrer Dokumentationspflicht gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) vollumfänglich nach.
--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 2

Es wurden zwei weitestgehend wortgleiche Stellungnahmen von Bürger 2 eingereicht.

Die nachfolgende Abwägung bezieht sich auf die Stellungnahme vom 13.04.2026. Die Unterschiede in Form von Ergänzungen zur Stellungnahme vom 16.03.2026 sind türkis markiert.

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch im Rahmen der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und zur Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein - Auslegung in der Zeit vom 20.03.2026 bis 20.04.2026 Dies beinhaltet den Teilbereich A (TB A) Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1), Gemarkung Schirnsdorf und Teilbereich B (TB B) eine öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,7 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstigen Sondergebietes verbreitert und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Außerdem ist entlang der Westseite der St 2763 ein Geh- und Radweg bis zur nördlichen Bushaltestelle in Schirnsdorf vorgesehen. Zusätzlich werden am Ostrand der St 2763 Flächen für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung benötigt, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 5 (tlw.), 19 (tlw.), 21/1 (tlw.), 130 (tlw.), 152 (tlw.), 159/1 (tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 170 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 176 (tlw.), 211 (tlw.), 252/1 (tlw.), 253 und 255, Gemarkung Schirnsdorf.	
I. Einleitung und persönliche Betroffenheit Als direkter Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben, sind ich und mein Umfeld von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen. Das betroffene Grundstück befindet sich seit 1696 im Familienbesitz und war bereits lange vor dem Bau der Autobahn und deren Ausbau in unserem Besitz. Diese historische Bindung an das Land ist nicht nur von persönlicher Bedeutung, sondern auch von rechtlicher Relevanz. Die geplante Nutzung des nahegelegenen Grundstücks als Logistikzentrum mit 24/7 Betrieb gefährdet unsere Nachtruhe sowie die allgemeine Lebensqualität. Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die zuständigen Behörden das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der historischen Eigentumsrechte sowie der nachbarschützenden Vorschriften sorgfältig prüfen und gegebenenfalls ablehnen.	<u>Einleitung und persönliche Betroffenheit</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erkennt die persönliche Bindung des Einwenders an sein Grundstück an. Rechtlich ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch eine objektive Abwägung der privaten Belange gegenüber den öffentlichen Interessen vorzunehmen. Eine historische Besitzdauer begründet keinen rechtlichen Vorrang gegenüber anderen Planungszielen. Hinsichtlich der befürchteten Beeinträchtigung der Nachtruhe wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, auf das an späterer Stelle detailliert eingegangen wird. Ein Anspruch auf das Unterbleiben

	jeglicher Veränderung in der Nachbarschaft besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte nicht.
II. Umwelt- und Naturschutz 2.1 Bodenschutz & Flächenversiegelung Der Bau des Gewerbegebiets führt zu einem erhöhten Ressourcenverbrauch und belastet die bestehende Infrastruktur. Der Klimawandel wird negativ beeinflusst und der Artenschutz nicht beachtet. Wie bereits im Aufstellungsbeschluss deutlich gemacht, gehören die Flächen des Bebauungsplanes zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese wurden auch seit Jahrzehnten von den Bauern aus der Gemeinde Mühlhausen bewirtschaftet. Die Bauern/Besitzer der Flächen werden durch Kaufangebote mit hohen Quadratmeterpreisen durch große Unternehmen quasi dazu genötigt, ihre Flächen zu verkaufen. Da die angebotenen Quadratmeterpreise die tatsächlichen Ackerlandpreise deutlich übersteigen. Der heimischen Landwirtschaft werden also einerseits Ackerflächen entzogen, andererseits werden die Bodenpreise (auch die Pachtpreise) in die Höhe getrieben. Das schwächt auf doppelte Weise die Landwirte vor Ort auf empfindliche Weise und somit auch die regionale Versorgung mit Lebensmitteln. Das ist ein klarer Verstoß gegen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche: Die geplante Fläche umfasst wertvolles Ackerland, das durch das Vorhaben dauerhaft versiegelt würde. Dies steht im Widerspruch zum Ziel des Bodenschutzes und zur Sicherung der regionalen Landwirtschaft. Quelle: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Bayern Atlas: Flurnummer 252 und 252/1: Bodenzahl: 38, Ackerzahl: 36, Zustandsstufe: 4 Flurnummer: 250 und 250/1: Bodenzahl 37 und Ackerzahl 36 Zum Vergleich: Die durchschnittliche Ackerzahl im gesamten Landkreis Erlangen-Höchstädt beträgt lediglich 38. Zwar liegen die genannten Ackerzahlen knapp darunter, jedoch ist dies im gesamten räumlichen Kontext der Gemeinde Mühlhausen deutlich zu relativieren: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Ackerflächen mit geringeren Werten und schlechteren Zustandsstufen. Die betroffenen Grundstücke gehören somit zu den besseren landwirtschaftlichen Böden der Gemeinde. Deshalb sollte es gerade für die Gemeinde Mühlhausen wichtig sein, diese landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten. Ein weiterer Punkt ist, dass die Böden bei guter Bewirtschaftung nachhaltig Erträge liefern und somit einen wertvollen Beitrag zur lokalen Landwirtschaft und Versorgungssicherheit leisten. Solche Flächen durch gewerbliche Nutzung zu verlieren, wäre in vielerlei Hinsicht nicht verantwortungsvoll - insbesondere, wenn weniger wertvolle Flächen in anderen Bereichen verfügbar wären.	<u>Umwelt- und Naturschutz</u> <u>Bodenschutz & Flächenversiegelung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Der Boden als bedeutender Bestandteil eines Ökosystems unterliegt vielfältigen Belastungen durch die menschliche Nutzung. Zu den negativen Eingriffen zählen Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeintrag und Entwässerung. Durch den anhaltenden Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen wird der Boden immer mehr versiegelt. Das Regenwasser kann nicht versickern und fließt direkt in die Kanalisation. Entsiegelung ist nicht nur ein Beitrag zum Bodenschutz, sondern fördert auch die Lebens- und Wohnqualität: Das Kleinklima verbessert sich, die Grundwasserneubildung wird erhöht, der oberflächliche Abfluss und damit die Hochwassergefahr sinkt. Unbebaute Naturfläche ist für die Sicherung des Grundwasserspiegels von eminenter Bedeutung. Nicht allein deshalb drängen die Kom-	

munen die Bürger, auf die Versiegelung des Bodens zu verzichten. Grundstückseigentümer werden für jeden Quadratmeter versiegelte oder überbaute Fläche durch Gebühren finanziell bestraft. Bei der Ausweisung von Baugebieten wird eine widersprüchliche Botschaft erkennbar: Es wird einerseits in Kauf genommen, dass der Grundwasserspiegel sinkt. Andererseits hat die Stadt die Gelegenheit, über die von den angesiedelten Firmen erhobene Gebühr für Niederschlagswasser ihre Einnahmen zu vermehren. Probleme durch Versiegelung: • Niederschlagswasser kann nicht versickern, der Grundwasserspiegel sinkt. Grundwasser gespeiste Bäche, sogenannte Gießen, können trocken fallen. • Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Dort vermischt es sich mit dem Schmutzwasser und treibt so die Kosten für die Abwasserbeseitigung in die Höhe. Bei starken Regenfällen ist die Kanalisation oft überlastet und das Wasser gelangt ungereinigt in Bäche und Flüsse. Durch den schnellen Abfluss aus den Siedlungsgebieten steigt die Hochwassergefahr. • Die Verdunstung nimmt ab, die Luft wird trockener und das Kleinklima verändert sich. • Versiegelte Flächen heizen sich stark auf. Daher ist die Temperatur in den Städten höher als in der freien Landschaft. Zusammen mit der Luftverschmutzung führt dies zu den typischen „Dunstglocken“ über den Städten. • Versiegelung führt zum unmittelbaren Verlust des Bodens als Naturgut und Schadstofffilter, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungs- und Naturerlebnisraum für die Menschen	
2.2 Massive Erdverschiebung und Eingriff in den Bodenbereich Für den Bau der Hallen, Zufahrten und Stellplätze in Lekkerland ist eine massive Modellierung des Geländes erforderlich. Die vorhandene Steigung von rund 7% macht es notwendig, große ebene Flächen zu schaffen - dies erfordert oft hunderttausende Kubikmeter Erdmaterial. a) <u>Bodeninstabilität und Hangrutschungen</u> Bei lockeren Böden oder Lehm besteht ein erhöhtes Risiko von Setzungen und Hangrutschungen, auch Jahre nach Fertigstellung. Steile Böschungen können bei Regen oder Frost nachgeben, was zu Bodenbewegungen führt.	<u>Massive Erdverschiebung und Eingriff in den Bodenbereich</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
b) <u>Entwässerungsprobleme</u> Steile Hänge beschleunigen den Oberflächenabfluss, wodurch Erosion, Verschlammung tiefer liegender Flächen und Rückstau begünstigt werden. Nach Versiegelung durch Asphalt oder Beton kann Regenwasser nicht mehr versickern, sodass große Rückhaltebecken oder komplexe Versickerungssysteme nötig werden. Besonders bei Starkregen drohen Hangabtrag und Flutschäden, wenn Böschungen nicht fachgerecht gesichert sind.	
c) <u>Zusätzliche Geländeanpassungen</u> Stützmauern, Erdstützen, Auffüllungen oder Abgrabungen sind notwendig, um die Flächen planbar zu gestalten. Zufahrten müssen flacher gestaltet werden, was zusätzlichen Platzbedarf er-	

zeugt. Tiefgründungen oder Bohrpfähle können erforderlich werden, um die Stabilität der Böschungen sicherzustellen.

d) Negative ökologische Auswirkungen

Der massive Eingriff zerstört natürliche Entwässerungssysteme und Vegetationsschichten, die Erosion und Wasserhaushalt regulieren. Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität gehen verloren, was sich auf Mikroklima und Grundwasser auswirkt. Für Tiere entstehen Verlust von Rückzugs- und Wanderflächen, insbesondere an Waldrändern oder offenen Landschaften.

2.3 Artenschutz

Die Auswirkungen auf die verschiedenen Tierarten, die auf Ackerflächen ihren Lebensraum besiedeln, wurden nicht ausreichend betrachtet und berücksichtigt.

Folgende Tierarten könnten betroffen sein:

Vögel:

- Kiebitz (*Vanellus vanellus*): Dieser Vogel ist in Europa bedroht, und sein Lebensraum ist oft in offenen Ackerlandschaften zu finden. Kiebitze nisten in Feldern, und ihre Brutplätze müssen geschützt werden. Das Logistikzentrum wird an der Grenze eines vorrangig geschützten Kiebitz Gebiet gebaut.

Die im Plan ausgewiesene Fläche überschneidet sich nachweislich mit einem bekannten Kiebitz-Gebiet, wie durch die schwarzen Linien im Kartenmaterial ersichtlich ist. Der Kiebitz (*Vanellus vanellus*) steht auf der Roten Liste gefährdeter Brutvögel und ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt.

Daher ist gemäß § 44 BNatSchG sowie nach den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen der FFH-Richtlinie vor einer weiteren Planverfolgung eine faunistische Untersuchung (Kiebitz-Prüfung) zwingend erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten dieser Art auftreten.

Ich fordere daher, dass:

1. eine umfassende Untersuchung des betroffenen Bereichs auf Vorkommen und Brutaktivität des Kiebitz durchgeführt wird,
 2. währenddessen keine weiteren Planungsschritte oder baulichen Eingriffe erfolgen,
 3. die Ergebnisse dieser Untersuchung öffentlich zugänglich gemacht und in die weitere Planung vollständig integriert werden.
- Lerche (*Alauda arvensis*): Die Feldlerche ist eine typische Acker Bewohnerin und steht unter Schutz. Ihre Bestände gehen aufgrund von intensiver Landwirtschaft und Flächenversiegelung zurück.
 - Rebhuhn (*Perdix perdix*): Das Rebhuhn ist eine weitere Vogelart, die auf Ackerflächen lebt und bedroht ist. Schutzmaßnahmen beinhalten den Erhalt von Wiesen, Säumen und weniger intensiven Ackerbau.

Artenschutz

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Säugetiere:

- Hasen (*Lepus europaeus*): Auch der Europäische Feldhase ist auf Ackerflächen zu finden und steht unter Schutz, vor allem in Bezug auf die Jagdzeiten und den Verlust von Lebensräumen.
- Maulwürfe (*Talpa europaea*): Diese Tiere sind auf Wiesen und Ackerflächen zu finden und genießen einen gewissen Schutz aufgrund ihrer Bedeutung im Ökosystem.
- Fledermäuse
Im Gebiet des geplanten Bebauungsplans wurden Fledermäuse beobachtet. Diese Beobachtungen wurden am 21. Oktober 2025 mittels Videoaufnahmen dokumentiert. Bislang werden Fledermäuse nicht im vorliegenden Gutachten zu schützenswerten Tierarten aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gutachten in diesem Punkt unvollständig ist. Eine ergänzende faunistische Untersuchung bezüglich der Fledermausvorkommen erscheint notwendig, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen (§ 44 BNatSchG) gerecht zu werden. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Tierarten in Deutschland und der gesamten Europäischen Union.

Rechtsgrundlagen:

- § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG, Anhang IV)

Das bedeutet:

- Es ist verboten, Fledermäuse zu töten, zu fangen oder zu stören. Ihre Quartiere (Sommer-, Winter- und Wochenstuben Quartiere) dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.
- Auch eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Winter Ruhezeiten ist unzulässig.

In Deutschland leben über 25 heimische Fledermausarten, alle sind streng geschützt.

Fledermäuse sind nachtaktive Insektenjäger und spielen eine wichtige Rolle im ökologischen Gleichgewicht, da sie enorme Mengen an Insekten (z.B. Mücken, Nachtfalter) vertilgen.

Sie nutzen:

- alte Bäume, Gebäude, Dachstühle oder Brücken als Quartiere,
- strukturreiche Landschaften (mit Hecken, Gewässern, Waldrändern) als Jagdgebiete,
- und benötigen ungestörte Dunkelzonen, da sie lichtscheu sind.

Ein Logistikzentrum kann Fledermäuse auf mehreren Ebenen stark beeinträchtigen:

a) Verlust von Quartieren

Alte Bäume, Gehölze oder Gebäude, die als Unterschlupf dienen, werden gefällt oder abgerissen. Das führt zum Verlust von Sommer- oder Winterquartieren.

b) Verlust und Zerschneidung von Jagdgebieten

- Versiegelte Flächen (Hallen, Parkplätze, Straßen) verdrängen Insekten und damit die Nahrungsgrundlage.

- Flugrouten zwischen Quartieren und Jagdgebieten können unterbrochen werden. c) <u>Lichtemissionen</u> - Starke Dauerbeleuchtung (z. B. auf Parkplätzen, an Fassaden, bei Nachtbetrieb) stört den nächtlichen Flugverkehr der Fledermäuse. - Viele Arten meiden helle Bereiche und verlieren dadurch wichtige Nahrungs- und Flugräume. d) <u>Lärmemissionen und Dauerbetrieb</u> - Der ständige Betrieb (LKW-Verkehr, Rangieren, nächtliche Geräusche) kann Störungen verursachen und Fledermäuse vertreiben. Folgen für das Genehmigungsverfahren Da Fledermäuse streng geschützt sind, müssen ihre Vorkommen im Artenschutzgutachten zwingend berücksichtigt werden. Wenn sie dort nicht aufgeführt sind, obwohl Nachweise (z. B. Videos, Tonaufnahmen, Sichtungen) existieren, ist das Gutachten unvollständig. In einem solchen Fall ist eine ergänzende faunistische Untersuchung erforderlich, meist in der Hauptaktivität Zeit von Mai bis September. → Ohne eine korrekte Erfassung kann das Bebauungsplanverfahren oder die Baugenehmigung rechtswidrig sein. <u>Forderungen</u> Ich fordere daher: - Nachweisprüfung und Ergänzung des Gutachtens um die dokumentierten Fledermausvorkommen. - Artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG. - Schutzmaßnahmen	
<u>Insekten</u> • Bienen (<i>Apis mellifera</i>): Wild- und Honigbienen sind für die Bestäubung von Nutzpflanzen unerlässlich und unterliegen in vielen Ländern einem besonderen Schutz. Mühlhausen hat einen eigenen Imkerverein mit ca. 80 Mitgliedern. • Schmetterlinge (wie der Brauner Bär): Bestimmte Schmetterlingsarten sind auf landwirtschaftlichen Flächen auf Nahrungssuche angewiesen und müssen durch den Erhalt von Blühflächen und Hecken geschützt werden.	
<u>Amphibien und Reptilien:</u> • Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>): Diese amphibische Art lebt in feuchten, offenen Flächen und Teichen, die auf einigen Ackerlandschaften zu finden sind. • Eidechsen (z.B. Zauneidechse): Auch diese Tiere können in trockenen, offenen Ackerlandschaften vorkommen.	
2.3.1 Mögliches Naturdenkmal Der Walnussbaum auf dem betroffenen Grundstück ist ca. 135 Jahre alt, misst 338 cm Stammumfang (entspricht ca. 107,6 cm Durchmesser) und gehört damit zu den besonders schützenswerten Bäumen, rechtlich, ökologisch und symbolisch.	<u>Mögliches Naturdenkmal</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt ge-

Warum dieser Baum erhalten bleiben muss: Rechtlich geschützt: In vielen Gemeinden sind Bäume ab 80 cm Durchmesser durch Baumschutzsatzungen geschützt. Dieser Baum liegt deutlich darüber – eine Fällung ohne Genehmigung wäre rechtswidrig. Ökologisch wertvoll: Er bietet Lebensraum für Vögel, Eichhörnchen und Insekten. Als CO₂-Speicher und Schattenspende trägt er aktiv zum lokalen Klima bei und prägt das Landschaftsbild. Kulturell und historisch bedeutend: Ein circa 135 Jahre alter Baum ist ein Zeitzeuge. Er lässt sich nicht ersetzen, weder ökologisch noch emotional, darum ist eine Fällung aus meiner Sicht unzulässig. Symbol für Verantwortung: Der Erhalt zeigt Umweltbewusstsein und Respekt gegenüber Natur und Anwohnern - auch für Unternehmen ein wichtiges Signal. Ein Erhalt des Walnussbaums ist daher im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen und bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend zu berücksichtigen. Der Wallnussbaum ist bereits als Gehölzverlust erfasst.	mäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
2.4 Lichtverschmutzung Starke Beleuchtung in der Nacht beeinträchtigen die Anwohner in der Umgebung in ihrer Lebensqualität/Erholungsphase und Tiere in ihrem Lebensraum. Bestes Beispiel ist hier die Beleuchtung des neugebauten Amazon-Verteilzentrums in Limbach im Jahr 2021. Wobei es sich bei der Amazon Sortierhalle mit etwa 5700 m² nur um einen Bruchteil des geplanten Lekkerland Baus handelt. Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen unabhängigen Gutachtens zur Lichtverschmutzung im Zusammenhang mit der geplanten Hallenbeleuchtung gefordert. Dabei sollen die Auswirkungen der Beleuchtung auf die umliegenden Gebiete, insbesondere auf die benachbarten Wohnbereiche und Naturräume, detailliert untersucht werden. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zum Lichtschutz sowie der spezifischen topographischen Gegebenheiten erstellt werden. Besondere Berücksichtigung sollten dabei die potenziellen Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf die biologische Umwelt (z. B. Flora und Fauna), die Beeinträchtigung der Nachtruhe der Anwohner sowie die Frage der Streuung von Licht in den Himmel (Himmelaufhellung) finden. Das Gutachten sollte zudem die Möglichkeit einer energieeffizienten und lichtreduzierten Beleuchtungslösung prüfen, um den negativen Effekt der Lichtverschmutzung auf das nahegelegene Umfeld zu minimieren. Das bislang vorgelegte Gutachten zum Thema Lichtverschmutzung wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine objektive und belastbare Beurteilung der Lichtsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein.	<u>Lichtverschmutzung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.4.1 Unzureichender Licht- und Sichtschutz durch Begrünungsmaßnahmen	
<u>a) Eibenpflanzung – eingeschränkte Eignung</u> Die vorgesehene Abschirmung des Logistikzentrums durch eine Eibenpflanzung wird als ausreichender Licht- und Sichtschutz dargestellt. Diese Annahme ist jedoch nur unter idealen Bedingungen zutreffend und nicht dauerhaft gesichert. Zwar handelt es sich bei der Eibe (<i>Taxus baccata</i>) um ein immergrünes Gehölz ohne jahreszeitlich bedingten Laubabwurf, dennoch kann es in der Praxis zu einer erhöhten Lichtdurchlässigkeit kommen. Diese ist nicht jahreszeitlich, sondern nutzungs- und pflegebedingt: - Ein starker oder regelmäßiger Rückschnitt kann die Pflanzdichte zeitweise erheblich reduzieren. - Junge oder neu gepflanzte Eiben erreichen ihre volle lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren. - Zu große Pflanzabstände führen dauerhaft zu einer verminderten Abschirmung. - Standortfaktoren wie Trockenstress oder ungünstige Bodenverhältnisse können die Nadeldichte zusätzlich beeinträchtigen. Damit ist der dauerhafte Schutz vor Lichtemissionen - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - nicht verlässlich gewährleistet. <u>b) Stechpalme – eingeschränkte Eignung</u> Auch die vorgesehene oder alternativ benannte Verwendung von Stechpalmen als immergrüne Begrünungsmaßnahme stellt keinen verlässlichen und sofort wirksamen Licht- und Sichtschutz dar. Erstens erreichen Stechpalmen ihre volle, lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren. In der Anwuchs- und Entwicklungsphase sind sie vergleichsweise schmal und weisen eine geringere Blattdichte auf, sodass insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine erhöhte Lichtdurchlässigkeit besteht. Zweitens reagiert die Stechpalme empfindlich auf ungünstige Standortbedingungen wie Trockenheit, Staunässe oder Bodenverdichtung. Derartige Stressfaktoren können zu Auslichtungen oder Blattverlust führen und damit die Schutzwirkung dauerhaft beeinträchtigen. Drittens ist die Abschirmwirkung der Stechpalme stark pflegeabhängig. Rückschnittmaßnahmen oder unzureichende Pflege können die Pflanzdichte vorübergehend oder dauerhaft reduzieren. Eine gleichbleibende, langfristig wirksame Abschirmung des Logistikbetriebs kann dadurch nicht sichergestellt werden.	
<u>c) Liguster – ungeeignet</u> Liguster ist nicht zuverlässig, immergrün und verliert in den Wintermonaten große Teile oder alle Blätter, wodurch die lichtabschirmende Wirkung stark eingeschränkt ist. Zudem hängt die verbleibende Dichte stark von Witterung, Pflege und Schnittmaßnahmen ab, sodass ein dauerhaft wirksamer Schutz vor Lichtemissionen nicht gewährleistet werden kann.	
<u>Forderung:</u>	

Die Planung berücksichtigt die langfristigen Auswirkungen auf die Umgebung aus meiner Sicht nicht ausreichend. Eine rein pflanzliche Abschirmung stellt keinen verlässlichen Ausgleich für die zu erwartenden Belastungen dar. Ich fordere daher um eine erneute, ergebnisoffene Prüfung des Vorhabens sowie der möglichen Alternativen.	
2.5 Lärm <u>a) Baulärm / Bauphase</u> Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Anlieferverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen kommen wird. Die Bauphase stellt damit eine eigenständige, nicht unerhebliche Immissionsquelle dar. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Baulärm zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprog-nose, aus der Art, Dauer, Intensität sowie die zeitliche Verteilung der zu erwartenden Lärmemissionen hervorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht prüfbar, ob die nach der AW Baulärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch mögliche Überschreitungen in den frühen Morgenstunden, am Abend sowie an Wochenenden wurden bislang nicht betrachtet. Ich fordere daher: - die Erstellung eines eigenständigen Baulärm Gutachtens nach AW Baulärm, - die verbindliche Festlegung von Bauzeitenbeschränkungen (insbesondere Ausschluss von Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeiten), - die Prüfung und Festsetzung von lärm mindernden Bauverfahren und Geräten, - sowie die Aufnahme entsprechender Auflagen in den Genehmigungs- bzw. Bebauungsplanunterlagen. - Überwachung des Lärmpegels in der Bauphase. Ohne diese Untersuchungen und Regelungen ist eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Anwohner nicht möglich.	<u>Lärm</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
<u>b) Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Grenzwerte für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB und nachts 45 dB. Bei einer Entfernung von ca. 0,30 km von den ersten Wohnhäusern am Ortsrand Schirnsdorf zum Einfahrt Logistikzentrum ist der Geräuschpegel unzumutbar. Schon jetzt zeichnet sich eine erhöhte Lärmbelastung durch die Spurverbreiterung der A3 auf, da so gut wie keine Lärmschutzmaßnahmen (Luftlinie 0,36 km zum ersten Wohnhaus in Schirnsdorf) unternommen wurden, diese wurde in anderen Orten deutlich besser und effektiver umgesetzt. Die Staatsstraße 2763 ist Luftlinie ca. 90 Meter von meinem Wohnhaus entfernt, teilweise wird dieser Wert je nach Wohnlage auch unterschritten. Durch das erhöhte Aufkommen abfahrender und einfahrender LKW's durch die Lekkerland/REWE Group von Montag-Sonntag von 0-24 Uhr wird sich eine weitere Lärmbeläs-	

tigung des Verkehrs abzeichnen. Es kann nicht ausgeschlossen/verhindert werden, dass der Verkehr teilweise durch die umliegenden Ortschaften geführt wird, je nach Verkehrsfluss auf der Autobahn wird sich auch dies deutlich machen. Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms wurden hier nicht geplant oder getroffen. Möglichkeiten wie zum Beispiel offener Asphalt, Lärmschutzwände oder feste Radarkontrollen, wurden nicht in Betracht gezogen. Schon jetzt ist häufig erkennbar, dass sich an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße, mit einer Steigung von 7%, nicht an die Geschwindigkeit gehalten wird, meist und überwiegend vom LKW-Verkehr.	
Ein Lkw hat in 7,5 m Abstand einen Lärmpegel von ca. 85 Dezibel (dB). Der Lärmpegel verringert sich um 6 dB bei Verdoppelung des Abstands, so dass noch in 100 m Entfernung der Lärmpegel ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB beträgt und zu einer gestörten Nachtruhe führt – laut Weltgesundheitsorganisation kann eine nächtliche Lärmbelastung ab 40 Dezibel gravierende Folgen haben. Verschiedene Faktoren, welche bei der Entstehung von diesem Motorfahrzeug Lärm relevant sind: Motor, Steigung, Fahrbahnzustand, Witterung, Aerodynamik des Fahrzeugs, Windverhältnisse, Drehzahl, Fahrverhalten, Geschwindigkeiten, Antriebsgeräusch, Rollgeräusch, Windgeräusch, Fahrbahnbelag, Bereifung, Fahrzeuggewicht erhöhen den Lärmpegel. All diese Faktoren sind bei LKWs gegeben und markant. Einmal kurz veranschaulicht: 85 dB = 7,5m 37 dB = 1920m 79 dB = 15m 73 dB = 30m 67 dB = 60m 61 dB = 120m 55 dB = 240m 49 dB = 480m 43 dB = 960m Ein fahrender Lkw mit laufendem Kühlaggregat verursacht deutlich mehr Lärm als ein LKW ohne Kühleinheit. Nach meinen Berechnungen ergibt sich bei einem Abstand von 320 m ein Geräuschpegel von über 53 dB(A) bei 40 km/h. Der im Gutachten genannte Schalldruckpegel von 60 dB(A) bei 40 km/h entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die rund um das Logistikzentrum geplante Grünbepflanzung wird kaum nennenswerten Schallschutz bieten und erfüllt im Wesentlichen einen optischen Zweck. Das Gebäude selbst ist nicht schallabsorbierend, sondern reflektiert den Schall, wenn keine speziellen absorbierenden Materialien verwendet werden, kann der Lärm verstärkt in Richtung Schirnsdorf weitergeleitet werden.	
Bei unserer 24-Stunden-Verkehrszählung am Lekkerland-Standort in Wedemark habe ich zudem festgestellt, dass wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit einen auffälligen lauten Lärmpegel verursachen, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuschentwicklung würde die Nachtruhe der Anwohner in Schirnsdorf erheblich stören.	
Faustregel für gleiche Lärmquellen: - 2 gleiche Quellen = +3 dB - 4 gleiche Quellen = +6 dB - 6 gleiche Quellen = +9 dB	

Zwar ist vorgesehen, dass die Kühlaggregate der parkenden Lkw über stationäre Steckdosen mit Strom versorgt werden. Sobald die Fahrzeuge jedoch zur Laderampe vorfahren, werden die Kühlaggregate wieder deutlich hörbar betrieben – entweder über eigenständige Dieselmotoren (autarker Betrieb) oder im Direktantrieb über den Fahrzeugmotor. Dadurch entsteht insbesondere in den Nachtstunden eine relevante zusätzliche Lärmbelastung.

Durch den geplanten Bau werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürfen in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt.

Da nach meinen Recherchen die zulässigen nächtlichen Grenzwerte, insbesondere in Mischgebieten nicht eingehalten werden und somit mit einer erheblichen nächtlichen Ruhestörung zu rechnen ist, werde ich sämtliche von Lekkerland/Rewe beauftragten Lärmgutachten einer kritischen Prüfung unterziehen, sofern diese Gutachten nicht realitätsnah erstellt wurden. Insbesondere wenn sie die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen, verursacht durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763, die angrenzende Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger, sowie die benachbarte Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Lohnunternehmens Stephan Knorr unberücksichtigt lassen.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen nächtlichen Immissionsrichtwerte. Bereits im derzeitigen Zustand ist die Lärmsituation in den Nachtstunden als angespannt zu bewerten.

Durch die Errichtung eines Sondergebiets bzw. eines Logistikzentrums mit 24-Stunden-Betrieb ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung zu rechnen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die zulässigen Nachtwerte überschritten und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt werden. Eine derartige zusätzliche Dauerlärmquelle ist im Hinblick auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner nachhaltig beeinträchtigen.

Die Vorbelastung muss berücksichtigt werden. Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums liegen eindeutig besondere Umstände im Sinne der TA Lärm vor. Damit darf das 6-dB-Irrelevanzkriterium nicht angesetzt werden. Eine Sonderfallprüfung wäre zwingend erforderlich gewesen.

Zu den besonderen Umständen zählen der zu erwartende tieffrequente und tonhaltige Lärm aus Lüftungs- und Kühlanlagen sowie durch LKW, impulsartige Geräusche beim Andocken und Betätigen der Ladebrücken, nächtliche Betriebs- und Verkehrsbewegungen durch Schichtwechsel, dauerhafte Anlagenemissionen, sowie die ohnehin bereits hohe Vorbelastung im Gebiet. Diese Faktorenverst rken die Lärmwahrnehmung erheblich.

Das Gutachten ist daher in der vorliegenden Form nicht belastbar und muss vollständig überarbeitet werden. Ein Logistikzentrum mit hohem LKW-Verkehr ist niemals "irrelevant". Die Irrelevanzregel gilt nur, wenn keine besonderen örtlichen Schutzanforderungen bestehen. Ein Mischgebiet ist sehr wohl ein schutzbedürftiges Gebiet.

Zur Verdeutlichung: Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch verschiedene Lärmquellen und muss deshalb im Lärmgutachten mit berücksichtigt werden.

Autobahn: Entfernung ca. 435m zu meinem Wohnhaus

Staatsstraße 2763: Der Schallpegel variiert je nach Verkehrsaufkommen und reicht von den Geräuschen des normalen Autoverkehrs bis hin zu den deutlich lauterem Lärmemissionen von einzelnen Lkw's – Entfernung ca. 100m.

Landwirtschaftlicher Betrieb/ Lohnunternehmen Stephan Knorr: In der Erntezeit ist die Lärmbelastung deutlich spürbar, insbesondere häufig zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie tagsüber – Entfernung angrenzendes Grundstück mit Maschinenhallen
Beispiel: Mähdrescher im Leerlauf: ca. 95 dB (A), Traktoren im Leerlauf: ca. 85 dB (A) - Maschinen werden häufiger längere Zeit im Stand laufen gelassen.

Hinzu kommt oft eine gleichzeitige Ansammlung von Maschinen wie Traktoren und Mähdrescher, was die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt.

Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger - Entfernung ca. 50m

Bechmann - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 70m

Rippel - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 50m

Autobahnausbau A3: Pächter Südplanken nebenan, Grundstück Stephan Knorr (Radlader, Lkw's, LKW-Kran)

Bewirtschaftung des umliegenden Ackerlandes.

Zur Information: Die Immissionsgrenzwerte beziehen sich immer auf den Ort der Einwirkung, also auf das Grundstück des Nachbarn/der Wohnnutzung, nicht auf die einzelne Firma. Daher darf diese in einem Lärmgutachten auch nicht einzeln betrachtet werden.

Die Aussage von Rewe Lekkerland, der Lärm des geplanten Logistikzentrums werde "unter dem Geräuschniveau der nahegelegenen Autobahn A3 untergehen", wirkt auf viele Anwohner wie eine Verharmlosung der tatsächlichen Lärmbelastung und suggeriert, die betroffenen Bürger würden den Unterschied nicht erkennen. Eine solche Einschätzung wird der Realität und den bekannten Erkenntnissen der Lärmforschung nicht gerecht.

Zwar erzeugt die A3 einen relativ gleichmäßigen, konstanten Grundlärm in Form eines breitbandigen „Rauschens“, jedoch unterscheidet sich dieser deutlich von den Geräuschquellen, die durch ein Logistikzentrum typischerweise entstehen. Zu diesen zählen insbesondere:

1. Lkw-Verkehr

- Anfahren und Bremsen (laute Motorengeräusche, Bremsluft, Quietschen)
- Rangieren auf dem Hof (häufig mit hohen Drehzahlen, Schleifgeräuschen)
- Andocken an die Laderampen (metallische Aufschläge, Vibrationen)
- Motorlauf im Stand (Leerlauf) - oft über längere Zeit
- Rückfahrwarnsysteme / Warntöne - besonders störend bei Nacht

2. Lade- und Umschlagprozesse

- Ladebordwände (hydraulische Geräusche, Auf- und Zuschlägen)
- Be- und Entladung von Lkw (z. B. Rollcontainer, Paletten, Gitterboxen)
- Absetzen von Containern oder Wechselbrücken (harte Aufschläge auf Metall)
- Staplerbetrieb - Fahrgeräusche, Hupen, Pieptöne beim Rückwärtsfahren
- Gabelstapler mit Gas- oder Dieselantrieb - Motorengeräusche

3. Gebäudebetrieb / Infrastruktur

- Torbewegungen (elektrisch oder mechanisch, oft ratternd)
- Kompressoren, Lüftungsanlagen, Heiz-/Kühleinheiten
- Verladebrücken (Hubladerampen) - mechanische Geräusche beim Heben/Senken
- Kollisionsschutzbügel oder Stahlpoller - bei Anfahrfehlern laute metallische Schläge

4. Betriebsbedingte Zusatzgeräusche

- Lärm durch Nachtschichten / 24h-Betrieb
- Interne Transportgeräte (z. B. Hubwagen, E-Ameisen) Mitarbeiteraktivitäten im Freien (z. B. Rufen, Gespräche, Musik)

5. Verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Umfeld

- Vermehrter Anliefer- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen
- Fahrzeuge außerhalb des Geländes (auch in Wohngebieten)

Diese Geräusche sind nicht nur deutlich wahrnehmbar, sondern vor allem durch ihre Impuls- und Spitzenpegel besonders störend - gerade in Kombination mit einem bereits vorhandenen Dauerlärmpegel. Lärmforschung und Umweltmedizin belegen, dass eine solche Geräuschkulisse (Kombination aus Dauer- und Spitzenlärm) für Anwohner besonders belastend ist und nachweislich das Risiko für Stress, Schlafstörungen sowie Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht.

Ein gleichmäßiger Verkehrslärm kann vom menschlichen Gehirn in gewissem Maß ausgeblendet werden. Plötzliche, unregelmäßige Lärmspitzen hingegen ziehen unwillkürlich Aufmerksamkeit auf sich und stören den Schlaf, auch wenn sie objektiv leiser sein mögen als der Grundpegel der Autobahn. Die Behauptung, diese zusätzlichen Geräuschquellen seien „nicht relevant“, blenden diese wissenschaftlich fundierten Zusammenhänge vollständig aus.

c) Besondere Schutzbedürftigkeit aufgrund von Schichtarbeit in der Grundversorgung

Ich bin in einem lebensmittelverarbeitenden Betrieb tätig, der der öffentlichen Grundversorgung dient (Abfüllung von Mineralwasser

und Süßgetränken). Aufgrund des Schichtbetriebs bin ich regelmäßig auf ausreichenden und ungestörten Tagschlaf angewiesen. Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Nr. 6.5) ist die besondere Schutzbedürftigkeit von Personen, die aus beruflichen Gründen tagsüber schlafen müssen (z. B. Schichtarbeiter), ausdrücklich zu berücksichtigen. Diese Regelung stellt klar, dass bei der Bewertung der Lärmbelastung nicht allein auf den allgemeinen Tagwert abzustellen ist, sondern auch auf die tatsächliche Ruhesituation der betroffenen Anwohner.	
Durch die Errichtung und den späteren Betrieb des geplanten Logistikzentrums ist mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, sowohl in der Bauphase (Baulärm gemäß AW Baulärm) als auch im laufenden Betrieb (Lkw-Verkehr, Rangierlärm, Rückfahrwarner, Be- und Entladevorgänge, Kühlaggregate). Diese Geräuschquellen liegen deutlich über den zulässigen Richtwerten für Mischgebiete und beeinträchtigen den für mich notwendigen Tagesschlaf erheblich. Ich fordere daher, dass die besondere Situation von Schichtarbeitern im Rahmen der Lärmbewertung und Genehmigungsentscheidung angemessen berücksichtigt wird.	
Dies beinhaltet: die Einplanung lärmmindernder Maßnahmen (z. B. aktive und passive Lärmschutzvorrichtungen, lärmarme Bauverfahren, zeitliche Beschränkungen der Bautätigkeit), die Einbeziehung meiner individuellen Schutzbedürftigkeit bei der Erstellung des Lärmgutachtens und ggf. die Überarbeitung der geplanten Betriebszeiten des Logistikzentrums, insbesondere in den frühen Morgen- und Nachmittagsstunden, die meine Schlafenszeit betreffen. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Missachtung dieser besonderen Umstände eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der körperlichen Unversehrtheit im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz (GG) darstellen kann. Des Weiteren wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen, unabhängigen Lärmgutachtens gefordert, dass unter Berücksichtigung relevanter Verstärkungsfaktoren, bestehende Vorbelastungen sowie die konkreten Lage- und topographischen Gegebenheiten des geplanten Logistikzentrums einbezieht. Dieses Gutachten muss zwingend auch die zu erwartenden Lärmbelastungen während der Bauphase erfassen und bewerten, da diese insbesondere bei großflächigen Erdarbeiten, Aushub- und Verdichtungsmaßnahmen eine erhebliche temporäre Belastung darstellen können. Das Gutachten sollte ausschließlich von einem neutralen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit nachgewiesener Fachkompetenz im Bereich Umweltakustik erstellt werden. Nur so ist eine objektive, nachvollziehbare und rechtssichere Bewertung der tatsächlichen Lärmbelastung im Sinne einer verantwortungsvollen Planung und zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet. Das bislang vorgelegte Lärmgutachten wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine belastbare Beurteilung der Lärmsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein.	
<u>d) Lärmschutzwand an der BAB A3</u>	

Die Vertreter des Logistikzentrumsprojekts führen an, dass die Autobahn lauter sei als das geplante Logistikzentrum. Allerdings sind entlang der Autobahn bereits an vielen Stellen Schallschutzwände im Zuge der Spurverbreiterung von 2 auf 3 Spuren errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Autobahnstrecke Mühlhausen nachträglich Schallschutzwände umgesetzt werden. Dadurch würde der Verkehrslärm der Autobahn deutlich reduziert, während der Lärm des Logistikzentrums weiterhin ungeschützt wirkt und sich deutlich von der nun leiser werdenden Autobahn abheben würde.	
Eine Schallschutzwand an der Autobahn reduziert den Verkehrslärm typischerweise um 5-15 dB, abhängig von Höhe, Abstand und Gelände. Diese Lärmentwicklung muss in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden, da sie die relative Lärmbelastung durch das Logistikzentrum erheblich verstärkt. Der Lärm des Logistikzentrums, insbesondere des Anlieferungs- und Betriebsverkehrs, muss daher separat und gesondert betrachtet werden, da er sich unabhängig von der Autobahnbelastung auf die Umgebung auswirkt. Auch wenn Schallschutzwände an der Autobahn bislang nicht geplant, sind solche Maßnahmen angesichts der Spurverbreiterung auf drei Spuren realistisch, wodurch der Verkehrslärm künftig deutlich reduziert und der Lärm des Logistikzentrums noch stärker wahrnehmbar würde. <u>e) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91</u> Das Gutachten stellt fest, dass an meinem Wohnhaus bei einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts erreicht wird. Der Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist für mich nicht akzeptabel. Ohne diese rechtlich bindende Festsetzung gibt es keine Garantie, dass spätere Nutzungen diesen pauschalen Wert nicht überschreiten. Ich fordere, dass mein Schutzanspruch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten pro Teilfläche im B-Plan dauerhaft gesichert wird. <u>f) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)</u> Da mein Haus nur ca. 300 m von der Haupteinfahrt entfernt liegt, bin ich massiv von Einzelereignissen betroffen. • Ich bezweifle, dass die Spitzenpegel nachts an meinem Schlafzimmerfenster (Schirnsdorf 91) die Grenzwerte der TA Lärm sicher einhalten, wenn an der Einfahrt gleichzeitig mehrere Lkw rangieren. • Ich fordere eine detaillierte Berechnung der maximalen Pegelspitzen für die Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) speziell für die Einfahrtsituation.	
<u>g) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle meines Hauses der Rechenpunkt im Gutachten gesetzt wurde. Die im Gutachten gewählte Verortung des Immissionsortes am Anwesen Schirnsdorf 91 ist fachlich unzureichend, da sie die physikalisch zwingende Fassadenreflexion unberücksichtigt lässt. Gemäß den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm muss der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen zwingend 0,5 Meter	

vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums liegen.

Eine Berechnung, die lediglich einen fiktiven Mittelpunkt des Hausgrundrisses heranzieht, unterschlägt den sogenannten Fassadenaufschlag von ca. 3 dB(A). Da eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) physikalisch einer Verdoppelung der Schallenergie entspricht, führt diese methodische Ungenauigkeit zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Lärmbelastung an meiner Fassade und gefährdet somit die Einhaltung der zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte.

h) Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des massiven Schwerlastverkehrs, der überwiegend durch die An- und Abfahrten des Unternehmens Lekkerland verursacht wird, fordere ich wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung.

Insbesondere fordere ich die Einführung eines verbindlichen Nachtfahrverbots für den gesamten Schwerlastverkehr im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Der nächtliche Lkw-Verkehr wird regelmäßig zu erheblichen Störungen der Nachtruhe führen und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner dadurch erheblich.

Darüber hinaus fordere ich ein nächtliches Betriebsverbot im selben Zeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), sodass in dieser Zeit keine Be- und Entladungen, Rangierbewegungen, Motorläufe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten stattfinden, die zusätzlichen Lärm verursachen könnten.

Zusätzlich fordere ich die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise den Bau geeigneter Lärmschutzwände, den Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge sowie organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die gesetzlich festgelegten Schallpegelgrenzen einzuhalten und die gesundheitlichen sowie wohnlichen Beeinträchtigungen für die Anwohner deutlich zu reduzieren.

i) Tempolimit

Der betroffene Autobahnabschnitt ist derzeit ohne generelles Tempolimit. Die damit verbundenen Verkehrs- und Lärmemissionen wurden in der bisherigen Planung unter den aktuellen Rahmenbedingungen bewertet.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland in den kommenden Jahren ändern werden, insbesondere im Hinblick auf klimapolitische Zielsetzungen und mögliche bundesweite Regelungen zu einem einheitlichen Tempolimit auf Autobahnen.

Ein zukünftiges Tempolimit würde voraussichtlich zu einer Verringerung der Lärmemissionen durch den Autobahnverkehr führen. Diese potenzielle Entwicklung wurde in der bisherigen Bewertung nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig würde sich dadurch die relative Bedeutung anderer Lärmquellen, insbesondere des anlagenbezogenen Verkehrs (Anlieferungs- und Schwerlastverkehr), deutlich erhöhen.

Der durch das geplante Logistikzentrum verursachte zusätzliche LKW-Verkehr würde sich somit in einem Umfeld abspielen, in dem der Autobahnlärm perspektivisch sinkt und die Verkehre des Vorhabens stärker wahrnehmbar und belastend werden.

Dies betrifft insbesondere die angrenzenden Ortsteile, die durch den Zuliefer- und Zielverkehr des Logistikzentrums voraussichtlich überproportional belastet würden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation im Umfeld des Vorhabens nicht wie bisher angenommen stabil verhält, sondern sich durch veränderte Rahmenbedingungen zugunsten einer stärkeren Gewichtung des Projektverkehrs verschiebt.

2.5.1 Schallausbreitung/Schallreflektion durch topografische Lage – unzumutbare Lärmbelastung gemäß § 22 BImSchG

Mein Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern Luftlinie vom geplanten Logistikzentrum entfernt und liegt dabei ca. 22 Meter tiefer als das geplante Betriebsgelände. Dieses befindet sich in erhöhter Lage im Osten, was erhebliche Auswirkungen auf die Schallausbreitung in Richtung meines Grundstücks hat. Nach den Vorgaben des § 22 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen, wenn sie von einer genehmigungsbedürftigen Anlage ausgehen.

Schalltechnisch ist zu beachten, dass sich Lärmquellen in erhöhter Lage besonders ungünstig auf das umliegende Gebiet auswirken können - insbesondere, wenn wie in meinem Fall keine natürlichen oder baulichen Schallschutzbarrieren zwischen Quelle und Wohnnutzung vorhanden sind.

Hinzu kommt, dass sich oberhalb des geplanten Betriebsstandortes die Autobahn befindet, die baulich ebenfalls erhöht liegt. Dadurch können insbesondere tieffrequente Schallanteile des Logistikverkehrs an den dortigen Baukörpern (z. B. Lärmschutzwänden, Brücken oder Böschungen) reflektiert werden. Diese Reflexionen können den Lärmpegel in den tiefer gelegenen Wohnbereichen verstärken, was zu einer zunehmend unzumutbaren Lärmbelastung führt, vor allem in den Nachtstunden, wenn die Umgebungsgeräusche deutlich geringer sind und das menschliche Gehör besonders empfindlich reagiert.

Die besondere topografische Konstellation (erhöhtes Gewerbegebiet, tiefer liegendes Wohnhaus, Reflexionsflächen durch Autobahn, Autobahnlärm der am Logistikzentrum reflektiert wird und in verschiedene Richtungen nach Schirnsdorf abprallt/verstreut wird) führt dazu, dass die Immissionsprognose des Vorhabens in Bezug auf mein Grundstück nicht als standardmäßig unkritisch eingestuft werden kann. Es besteht vielmehr das Risiko einer dauerhaften Überschreitung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm, insbesondere in der Nachtzeit. Damit wären die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 BImSchG nicht erfüllt.

Die am 08.07.2025 getroffene Aussage, das geplante Logistikzentrum könne als Lärmschutzwand wirken, kann ich nach meinen Recherchen nicht bestätigen. Ein Gebäude erfüllt diese Funktion nur dann, wenn es aus schallabsorbierenden Materialien besteht. Andernfalls wird der Schall an den harten Außenflächen reflektiert oder gestreut.

Zusätzlich kann bei starkem oder richtungsbestimmtem Wind die Schallausbreitung verstärkt oder gezielt in bestimmte Richtungen gelenkt werden, was sowohl die Reichweite als auch die subjektive Lautstärke deutlich beeinflusst.

Es wird eine standortspezifische, unabhängige schalltechnische Sonderbetrachtung zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, die die reale Topographie sowie die Reflexionseinflüsse der geplanten Halle berücksichtigt, insbesondere im Zusammenspiel mit der bestehenden Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn. Ohne einen belastbaren Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte am konkreten Immissionsort erscheint das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

2.6 Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung

Ein wichtiger Aspekt, der gegen den Bau des Gewerbegebiets Lekkerland spricht, sind die erheblichen Erdverschiebungen und Baggerarbeiten, die für die Errichtung notwendig wären. Solche Bauarbeiten können die Umwelt belasten und die Stabilität des Bodens beeinträchtigen, insbesondere in einem Gebiet, das bereits durch den alten Schuttplatz mit Schadstoffen belastet ist. Es besteht die Gefahr, dass bei den Erdverschiebungen Schadstoffe wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen weiter verteilt werden, was sowohl die Umwelt als auch das Grundwasser gefährden würde. Bereits jetzt kann man eine Verfärbung des Wassers an dieser Stelle deutlich erkennen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die Pläne für das Gewerbegebiet noch einmal sorgfältig zu überdenken, um mögliche negative Folgen für Umwelt und Sicherheit zu vermeiden.

Aufgrund des Altlastenverdachts auf dem betroffenen Grundstück, als ehemalige Deponie bzw. Schuttplatz, ist vor jeglicher baulicher Nutzung eine vollständige Bodenuntersuchung erforderlich. Diese muss gemäß BBodSchG/BBodSchV sowie den LfU-Merkblättern durchgeführt werden und Boden-, Bodenluft- und gegebenenfalls Grundwasserproben umfassen. Ohne entsprechende Probenahme, Bewertung mittels Prüfwerten und formelle Freigabe durch zugelassene Sachverständige liegt ein erheblicher rechtlicher und gesundheitlicher Mangel vor.

Das geplante Logistikzentrum soll sich auch auf das Flurstück 249 erstrecken, das im Plan rot gekennzeichnet ist (siehe Seite 29). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch weitere Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Aufgrund der Hinweise ist davon auszugehen, dass auf dem gesamten Flurstück 249 Abfälle abgelagert wurden.

Eine bloße Aussage eines Zeitzeugen ist bei einer möglichen Gefährdung des Grundwassers nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es einer fachgutachterlichen Untersuchung und belastbarer Nachweise.

Im Bereich der ehemaligen Deponie auf Flurstück 249 wurden Wasserproben entnommen, die eine deutliche Belastung des Grundwassers zeigen:

- Nitrit (0,63 mg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,5 mg/l. Nitrit kann im Körper Hämoglobin zu Methämoglobin oxidieren, was besonders für Säuglinge gefährlich ist. Es ist ein Hinweis auf frische Belastung durch organische Abfälle. Nitrit macht das Blut „untauglich“ für Sauerstofftransport.
- Nitrat (59 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 50 mg/l. Nitrat kann langfristig in Nitrit umgewandelt werden und ist gesundheitlich relevant, insbesondere wegen möglicher Nit-

Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

rosaminbildung. Nitrosaminbildung passiert, wenn Nitrit mit organischen Stickstoffverbindungen (Aminen) reagiert. Dabei entstehen Nitrosamine, die krebserregend sein können. Bei einer alten Deponie kann das Nitrit im Grundwasser mit Abfallstoffen reagieren, sodass sich diese gefährlichen Verbindungen bilden.

- Barium (2,2 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 1,0 mg/l. Barium kann die Muskelfunktion und das Herz-Kreislauf-System beeinträchtigen. Überschreitungen deuten sowohl auf geogene Quellen als auch auf Einträge aus Industrieabfällen hin.
- Mangan (0,27 mg/l): Überschreitet den Richtwert von 0,05 mg/l deutlich. Mangan kann bei langfristiger Aufnahme neurotoxisch wirken. Erhöhte Werte entstehen häufig unter reduzierenden Bedingungen, wie sie in Deponiekörpern vorkommen. Neurotoxisch bedeutet, dass ein Stoff die Nerven oder das Gehirn schädigen kann.
- AOX (110 pg/l): Ein Sammelparameter für halogenierte organische Stoffe. AOX ist meist persistent, teilweise krebserregend und hormonell wirksam. Er weist auf industrielle Abfälle, Lösungsmittelreste oder Kunststoffbestandteile hin.
Bedeutung:
Persistent: AOX baut sich in der Umwelt nur sehr langsam ab und bleibt lange erhalten. Teilweise krebserregend: Einige AOX-Verbindungen können im Körper Tumore verursachen. Hormonell wirksam: Manche AOX-Stoffe stören das Hormonsystem, z. B. Schilddrüsen- oder Geschlechtshormone.
- Atrazin (0,12 pg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 pg/L Atrazin ist ein langlebiges Herbizid und wirkt hormonell störend. Es kann das endokrine System beeinflussen und steht im Verdacht, die Fortpflanzung und Entwicklung zu beeinträchtigen. Aufgrund seiner hohen Persistenz bleibt es über Jahre im Grundwasser nachweisbar.
- Desisopropylatrazin (0,16 pg/l) : Ebenfalls über dem Grenzwert von 0,1 pg/L Es handelt sich um ein Abbauprodukt von Atrazin, das ebenfalls langlebig und mobil im Grundwasser ist. Das Vorkommen zeigt, dass sich der Schadstoff im Untergrund bereits ausgebreitet hat und weiterhin wirksam ist.

Die Analyse zeigt eine Mehrfachbelastung des Grundwassers, wie sie für Deponiesickerwasser typisch ist. Das Grundwasser ist bereits vorbelastet, und es besteht ein erhebliches Risiko, dass eine bauliche Nutzung (Logistikzentrum) weitere Schadstoffe mobilisiert.

Gemäß dem Verschlechterungsverbot nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist eine Verschlechterung des Grundwasserzustands unzulässig. Angesichts der bestehenden Grenzwertüberschreitungen ist das Risiko einer weiteren Verschlechterung durch industrielle Nutzung unvermeidbar hoch.

Die vorliegenden Schadstoffwerte auf Flurstück 249 stellen eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit der Menschen dar und machen eine Bebauung der angrenzenden Flächen unter keinen Umständen vertretbar.

Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann.

Daher wird ausdrücklich empfohlen, im Frühjahr und Herbst der Jahre 2026 und 2027 weitere Messungen des Grundwassers

durchzuführen, um mögliche Belastungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. (Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat): „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig/ <u>Forderung zur Übernahme von Kosten bei Grundwasserrisiken</u> Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist zu erwarten, dass durch Grabungen oder andere Bauarbeiten in der Nähe der Deponie, oder auf dem Deponie Grundstück das Grundwasser beeinträchtigt werden könnte. Eine Kontamination des Grundwassers würde dazu führen, dass Trinkwasserquellen vorübergehend oder dauerhaft unbrauchbar werden könnten. Zum Wohle der Allgemeinheit wird daher gefordert, dass Lekkerland sämtliche zusätzlichen Kosten für die Bereitstellung von Ersatztrinkwasser oder notwendige Aufbereitungsmaßnahmen übernimmt, falls durch das Bauvorhaben nachweislich eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung entsteht. Nur so kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Lasten für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen nicht auf Grund fehlerhafter oder unzureichender Planungen auf sie abgewälzt werden.	
2.7 Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung Das geplante Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen. Bereits seit dem 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, die Überprüfung sowie gegebenenfalls die Anpassung des Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu Planunterlagen zur Prüfung vorgelegt. Nach dem vorliegenden Entwurf befindet sich das vorgesehene Sondergebiet innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bisher keine prüfbaren Unterlagen von der Gemeinde vorgelegt wurden, wird von der Ausweisung des Sondergebiets abgeraten (vgl. Stellungnahme des Oberregierungsrats). Zudem wurde in der letzten Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 kein Test auf den Parameter Barium durchgeführt, obwohl bekannt ist, dass im Bereich der Deponie die Grenzwerte für Barium deutlich überschritten werden. Ich fordere daher: 1. Eine erneute und vollständige Trinkwasseranalyse in den Ortsteilen Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf, einschließlich einer Untersuchung auf Barium. 2. Einen Planungsstopp für das geplante Logistikzentrum, da das Vorhaben innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets liegt und potenzielle Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung nicht ausgeschlossen werden können.	<u>Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.
2.8 Klima Kaltluftabfluss / Mikroklima a) <u>Störung des natürlichen Kaltluftabflusses</u> Sachverhalt: Der Ort Schirnsdorf liegt in einer Hanglage auf ca. 290 m ü. NN, das geplante Logistikzentrum auf ca. 312 m ü. NN. In ländlich geprägten Gegenden bildet sich bei windschwachen,	<u>Klima Kaltluftabfluss / Mikroklima</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und

klaren Nächten sogenannte Hangkaltluft, die vom Hang talwärts strömt und die Ortslage kühlt. Problem: Durch die Versiegelung (Asphalt, Beton) und die großvolumigen Bauten wird dieser Kaltluftstrom massiv gestört oder ganz blockiert. Die Entstehung und Bewegung von Frischluft wird beeinträchtigt. Das kann zur Stagnation und lokalen Erwärmung im Ort führen - besonders in Sommernächten. Besonders problematisch ist dies bei Inversionslagen, bei denen sich Schadstoffe und Hitze in Tallagen „stauen“. Zum Wohle der Allgemeinheit ist die Beauftragung eines unabhängigen Fachbüros zur Erstellung eines Klimagutachtens für das geplante Projekt zwingend erforderlich. Solche Gutachten sind ein zentraler Bestandteil bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben, insbesondere im Bereich von Logistikzentren, Industrieanlagen oder Infrastrukturprojekten. Sie dienen der wissenschaftlich fundierten Bewertung und Dokumentation der klimatischen Auswirkungen eines Vorhabens. Besonderes Augenmerk ist dabei auf das lokale Kleinklima sowie den Kaltluftabfluss in der Hanglage des Standortes zu legen, da bauliche Eingriffe in diesen sensiblen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftzirkulation im umliegenden Siedlungsraum haben können.	die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
2.9 Landschaftsbild & Sichtachsen Blick von der Autobahn A3: Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Sichtbeziehung zwischen der nahegelegenen Autobahn und unserer Ortschaft. Der bislang ungehinderte Blick von der Autobahn auf die Gemeinde Mühlhausen, der die charakteristische Silhouette der Siedlung inmitten der offenen Landschaft prägt, würde durch das Bauvorhaben dauerhaft beeinträchtigt und gestört. Diese Sichtachse bildet eine wichtige visuelle Verbindung zwischen Landschaft, Infrastruktur und Siedlungsraum. Sie ist für täglich tausende Verkehrsteilnehmer ein wesentliches Element der Wahrnehmung und trägt entscheidend zur Identität sowie zur Wiedererkennbarkeit des Ortsbildes bei. Die geplante Halle mit ihrer massiven baulichen Präsenz überlagert diese Fernwirkung vollständig. Aufgrund der Ausdehnung und Lage ist eine landschaftsverträgliche Integration des Baukörpers nicht realistisch. Auch vorgesehene gestalterische Maßnahmen wie Randbepflanzungen entfalten aus der Perspektive der Autobahn kaum Wirkung und können die visuelle Dominanz der Anlage nicht ausgleichen. Blick von den Ortsteil Schirnsdorf und Mühlhausen: Auch der Blick von den Dörfern lässt weit in die Ferne nach Osten blicken, auf große Wiesen, Felder mit Raps, Getreide und angrenzende Wälder an die Autobahn, die diese fast vollständig verdecken. Das Logistikzentrum würde diese Sicht mit einer 35.000 m² Halle deutlich beeinträchtigen und stellt daher einen großen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild von Schirnsdorf und Mühlhausen dar. Die Gemeinde präsentiert sich bewusst mit der naturbelassenen Szenerie, Symbol der Naherholung und identitätsstiftend für die Dorfgemeinschaft. Der geplante Bau eines Logistikzentrums an genau dieser Stelle widerspricht diesem Bild fundamental. Das	<u>Landschaftsbild & Sichtachsen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild würde nachhaltig beeinträchtigt, sei es optisch, atmosphärisch oder funktionsbezogen. Ein solcher Eingriff ist weder im öffentlichen Interesse begründet, noch lässt sich durch gestalterische Anpassungen hinreichend kompensieren.

Rechtliche Relevanz

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Ein Logistikzentrum an dieser Stelle verletzt diese Vorgabe klar, da es aus städtebaulicher Perspektive nicht in das Bild von der Gemeinde Mühlhausen passt.

Das Bayerische Planungsleitbild betont darüber hinaus ausdrücklich die Bedeutung der Baukultur und den bewussten Umgang mit dem Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die Gemeinde trägt eine Verantwortung für den Erhalt landschaftlicher Prägung und die Ablesbarkeit ihrer Ortsteile.

Das hier abgebildete, modifizierte Landschaftsbild verdeutlicht anschaulich die erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung eines 16 m hohen Logistikzentrums einhergeht. Die bestehende Begrüßungstafel mit der malerischen Kulisse, welche die Gemeinde Schirnsdorf bewusst in Szene gesetzt hat, würden durch dieses Vorhaben massiv entstellt. Dieses Eingreifen widerspricht den Anforderungen einer behutsamen und landschaftsverträglichen Entwicklung.

Zitat: LEP

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden. Die zweite Ausnahme trifft hier in keinsten Weise zu, auf dem Gelände müssten großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie sonstige einschlägige auch sichtbare Eingriffe in das natürliche Gelände stattfinden, um eine ebene Fläche zu schaffen.

Der rote Bereich zeigt die unterbrochene beziehungsweise stark eingeschränkte Sichtachse auf das Tal in Richtung Mühlhausen von der Autobahn aus. Zusätzlich wird die geplante Bepflanzung die Sicht weiter einschränken und zwar über eine größere Länge hinaus, als es die Halle selbst verursacht.

Von der Autobahnabfahrt Mühlhausen (Fahrtrichtung Nürnberg in Richtung Würzburg) besteht derzeit ein freier Blick in die Tallandschaft; das geplante Logistikzentrum würde das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen und ist mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) nicht vereinbar.

Im Bebauungsplan Nr. 25 wird der Eingriff in das Landschaftsbild als „von geringer Erheblichkeit“ eingestuft.

Diese Einschätzung steht im Widerspruch zu den Darstellungen in der Schutzgutkarte „Landschaftsbild“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU). Laut dieser landesweiten Fachgrundlage ist der betroffene Bereich mit der Bewertung „überwiegend mittel“ (Stufe 3) eingestuft. Dies entspricht einer mittleren Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen und erfordert eine entsprechend differenzierte Betrachtung.

Zudem steht diese Bewertung auch nicht im Einklang mit der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, unterzeichnet von Frau Fröhlich (Oberregierungsrätin), in der ebenfalls eine differenzierte Beurteilung des Landschaftsbildes vorgenommen wird.

Bezogen auf die Planung ist festzustellen, dass bislang lediglich eine Landschaftseinbindung in Blickrichtung zur Autobahn visualisiert wurde. Eine Darstellung der landschaftlichen Einbindung aus der umgekehrten Perspektive, beispielsweise in Blickrichtung von der Autobahn auf den Ort Mühlhausen, wurde hingegen nicht vorgelegt. Damit fehlt eine vollständige und nachvollziehbare Darstellung der tatsächlichen visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild.

Hierdurch wird die Sichtachse auf den Ort Mühlhausen deutlich beeinträchtigt. Im Schutzgut Landschaftsbild ist dieser Bereich überwiegend in hoher Wertigkeit eingestuft.

Daher ist der Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten. Die tatsächliche landschaftliche Empfindlichkeit ist gemäß den Fachinformationen des LfU sachgerecht zu berücksichtigen, und das Schutzgut Landschaftsbild ist fachlich korrekt zu ermitteln und zu bewerten.

Dies hat insbesondere auf Grundlage von Visualisierungen und Bewertungen aus allen wesentlichen Blickrichtungen zu erfolgen. Dazu zählen unter anderem die Blickrichtungen von der Autobahn in Richtung Mühlhausen aus verschiedenen Punkten und Entfernungen entlang der Strecke, von der Staatsstraße in Richtung Mühlhausen auf Höhe des geplanten Logistikzentrums in Richtung Pommersfelden, vom Bereich des Teiches bei der Deponie in Richtung des Logistikzentrums, sowie aus der Kurve der Ausfahrt der Autobahn A3 bei Mühlhausen in Blickrichtung in das Tal und noch weitere.

Nur durch eine umfassende Betrachtung der maßgeblichen Sichtbeziehungen kann eine realistische und fachlich fundierte Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgen.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird die Gemeinde bzw. die zuständigen Behörden daher aufgefordert, eine vollständige LVIA (Landschafts- und visuelle Wirkungsanalyse) durch ein unabhängiges Fachbüro erstellen zu lassen. Diese muss die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die visuelle Wahrnehmung der Umgebung transparent von allen Blickrichtungen darstellen und in die Entscheidung einbezogen werden.

2.10 Naherholungsgebiet

Das von der geplanten Bebauung betroffene Gebiet hat sich über viele Jahre hinweg zu einem wichtigen Naherholungsraum für die örtliche Bevölkerung entwickelt. Der angrenzende Feldweg wird regelmäßig von verschiedenen Nutzergruppen genutzt, darunter Spaziergänger, Freizeitsportler, Radfahrer, Familien sowie Reiterinnen und Reiter. Auch ich selbst nutze diesen Bereich häufig, um mich in der freien Natur aufzuhalten und Erholung zu finden. Die offene Feldlandschaft, der unverbaute Blick auf die umliegende Ortschaft sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Bereich zu einem wertvollen Rückzugsort in unmittelbarer Ortsnähe.

Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums würde den landschaftlichen und erholungsbezogenen Wert dieses Gebietes erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Dimension der Hallen sind insbesondere die zu erwartenden Begleiterscheinungen wie ein dauerhaft erhöhtes Lkw-Aufkommen, zusätzlicher Verkehr und betriebliche Aktivitäten zu

Naherholungsgebiet

Die vorgetragenen Belange zur Naherholung und zur Wertigkeit des Landschaftsraums wurden geprüft. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung der freien Landschaft für die wohnortnahe Erholung an, kommt jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung zu einer anderen Bewertung. Die Einstufung des Eingriffs als „gering“ (bzw. im Kontext des Vorbehaltsgebiets als „sehr gering“) im Umweltbericht begründet sich maßgeblich durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Bundesautobahn A3. Die für die Erholungsnutzung entscheidenden Faktoren – Ruhe und Immissionsfreiheit – sind im Plangebiet bereits heute durch den hohen Schalldruckpegel und die Schadstoffbelastung der Autobahn massiv eingeschränkt. Ein naturnaher „Rückzugsort“ im Sinne einer ungestörten Stille ist aufgrund der bestehenden Verkehrsinfrastruktur faktisch nicht gegeben. Um die visuelle Dominanz und die betrieblichen Emissionen (Licht, Lärm) des Lo-

berücksichtigen. Diese Faktoren würden das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändern und die bisherige Aufenthaltsqualität erheblich mindern.

Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz der Bebauung und die Zerschneidung des bislang weitgehend offenen Landschaftsraums würde ein für viele Menschen bedeutender Erholungsbereich dauerhaft verloren gehen. Das Vorhaben steht daher aus meiner Sicht im Widerspruch zu den Belangen der Naherholung sowie zum Grundsatz der Rücksichtnahme gegenüber bestehenden Nutzungen im Umfeld.

In den Planunterlagen wird der Eingriff in das im Regionalplan ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet lediglich als „sehr gering“ eingestuft. Diese Bewertung wird im Wesentlichen damit begründet, dass sich das Plangebiet im Randbereich der Bundesautobahn 3 befindet und eine intensive Erholungsnutzung.

Diese Begründung erscheint jedoch zu kurz gegriffen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete dienen nicht ausschließlich der Erholungsnutzung, sondern auch dem Schutz des Landschaftsbildes, der Freiraumstruktur sowie ökologischer Funktionen. Auch im Umfeld bestehender Verkehrsinfrastruktur können diese Funktionen weiterhin eine wichtige Rolle spielen.

Angesichts der Größe des geplanten Vorhabens, der erheblichen Flächenversiegelung sowie der dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes erscheint die Einstufung des Eingriffs als „sehr gering“ daher nicht nachvollziehbar. Es wird im Rahmen der Abwägung um eine fachlich fundierte und nachvollziehbare Begründung gebeten, auf welcher Grundlage diese Bewertung vorgenommen wurde. Das von der Planung betroffene Gebiet ist für die Erholung der örtlichen Bevölkerung nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr weist die Schutzgutkarte des Bayernatlas das Areal als Raum mit „mittlerer Erholungswirksamkeit“ aus. Damit ist amtlich dokumentiert, dass dieser Bereich einen relevanten Beitrag zur wohnortnahen Erholung in der Gemeinde leistet. Aus meiner Sicht ist das Vorhaben daher mit den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) nicht vereinbar. Die planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft und Erholung“ sind nicht ausreichend berücksichtigt und müssen im weiteren Verfahren kritisch hinterfragt werden

gistikzentrums gegenüber dem Außenbereich zu minimieren, sieht der Bebauungsplan eine abgestufte Durchgrünung vor. Diese wirkt als Sichtschutz und Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und den verbleibenden Erholungsflächen. Die Belange der Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden somit vollumfänglich in die Abwägung eingestellt und gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der Logistikansiedlung an diesem verkehrsgünstigen Standort gewichtet.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, jedoch in dessen äußerster Randlage direkt an der technischen Infrastrukturalchse der A3. Gemäß den Zielen der Raumordnung (LEP/Regionalplan) dienen diese Gebiete der Erhaltung der Landschaftsstruktur.

Durch die Beschränkung der Bebauung auf den autobahnnahen Bereich und die gleichzeitige Umsetzung massiver Eingrünungsmaßnahmen (Festsetzungen PF 1 bis PF 3) wird die Zerschneidung des Freiraums auf das notwendige Maß begrenzt. Die weitreichenden Kernbereiche des Vorbehaltsgebietes, welche die wesentlichen ökologischen Funktionen und die Freiraumstruktur sichern, bleiben unangetastet.

Die vom Einwender zitierte „mittlere Erholungswirksamkeit“ aus dem BayernAtlas stellt eine landesweite, großmaßstäbliche Modellrechnung dar. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt jedoch eine standortkonkrete Einzelprüfung. Diese zeigt, dass die tatsächliche Aufenthaltsqualität im direkten Einwirkungsbereich der Autobahn deutlich unter dem Durchschnittswert der weiteren Umgebung liegt. Die Funktion als Durchgangsweg für Spaziergänger oder Radfahrer bleibt auf den umliegenden Wirtschaftswegen weiterhin erhalten; eine vollständige Riegelwirkung oder Sperrung wichtiger Wegebeziehungen findet nicht statt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird jedoch nicht vorgenommen, da die Bewertung der Erheblichkeit im Umweltbericht die spezifische Vorbelastung des Standorts fachgerecht berücksichtigt und die wesentlichen Erholungsfunktionen im weiteren Umfeld erhalten bleiben.

2.11 Auswirkungen auf angrenzende Acker- und Waldflächen

a) Betroffenheit meiner angrenzenden Acker- und Waldfläche - Flurnummer 850

Meine landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke befinden sich in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet 'Logistikzentrum Lekkerland' und sind somit unmittelbar von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen

Durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich für meine Acker- und Waldflächen erhebliche Beeinträchtigungen, die ich im Folgenden darlege:

1. Auswirkungen auf den Acker

Auswirkungen auf angrenzende Acker- und Waldflächen

Betroffenheit meiner angrenzenden Acker- und Waldfläche - Flurnummer 850

Die Hinweise zur Betroffenheit der land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen, führen im Ergebnis jedoch zu keiner Änderung der Planung.

Mein angrenzender Acker wird durch das geplante Logistikzentrum in mehrfacher Hinsicht negativ beeinflusst: - Staub, Ruß und Feinstaub aus dem LKW-Verkehr sowie aus dem Logistikbetrieb werden sich auf den Pflanzen ablagern und die Boden- und Erntequalität beeinträchtigen. - Der natürliche Wasserhaushalt des Bodens wird gestört, da die Flächen im Umfeld künftig weniger Regenwasser aufnehmen und speichern können. Das kann zu Austrocknung, Erosion oder Ertragsminderung führen. - Die Zunahme des Verkehrsaufkommens an der angrenzenden Autobahnanschlussstelle erhöht zusätzlich die Feinstaub- und Lärmbelastung auf dem Acker.	Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen. Die durch das Logistikzentrum verursachten Zusatzbelastungen wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Büro Brilon Bonzio Weiser) und des Schallschutzgutachtens (Büro Lärmschutz Altenberge) untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die Zusatzbelastungen im Verhältnis zur Dominanz der Autobahn A3 als geringfügig einzustufen sind. Eine unzumutbare Verschlechterung der Boden- oder Erntequalität durch betriebsbedingten Feinstaub ist bei Einhaltung der strengen gesetzlichen Grenzwerte nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht zu erwarten. Die befürchtete Austrocknung der Nachbarflächen durch Versiegelung wird durch das festgesetzte Entwässerungskonzept verhindert. Das anfallende Regenwasser wird nicht ungebremst abgeleitet, sondern über ein Retentionsbecken kontrolliert gedrosselt dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Eine Veränderung der Bodenfeuchte auf den Nachbarflächen ist durch die punktuelle Bebauung gutachterlich nicht zu besorgen.
2. Auswirkungen auf den Wald Auch meine angrenzende Waldfläche wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt: - Der Betrieb des Logistikzentrums mit dauerhafter Beleuchtung (insbesondere in den Nachtstunden) führt zu einer erheblichen Lichtverschmutzung, die nachtaktive Tierarten stört und das ökologische Gleichgewicht verändert. - Dauerlärm von LKWs, Rangierbewegungen und Kühlanlagen wirkt störend auf Wildtiere und kann zu deren Verdrängung führen. - Abgase, Staub und Stickoxide aus dem Verkehr können sich auf Blättern und Nadeln absetzen, wodurch Photosynthese und Wachstum beeinträchtigt werden. - Der Mikroklimatische Effekt durch großflächige Versiegelung (Hitzeinselbildung, geringere Luftfeuchtigkeit) kann die Waldgesundheit weiter schwächen. Ich fordere daher ein forstökologisches Gutachten, das die zu erwartenden Folgen des Projekts auf den angrenzenden Waldbestand untersucht und Maßnahmen zum Schutz der Vegetation und Tierwelt vorschlägt.	Hinsichtlich der forstökologischen Auswirkungen wird auf die zwingenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Um nachtaktive Tiere und den Waldrand zu schützen, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung von 2.700 bis 3.000 Kelvin festgesetzt. Die Leuchten sind so auszurichten, dass kein direktes Licht in die angrenzenden Waldflächen abstrahlt, was den Empfehlungen des eingeholten Lichtgutachtens entspricht. Ein separates forstökologisches Gutachten ist nicht erforderlich, da die Waldflächen durch die geplanten Rand- und Pufferpflanzungen (Pflanzgebote PF 1 bis PF 4) sowie durch bauordnungsrechtliche Grenzabstände ausreichend geschützt werden. Diese dichten Pflanzgürtel wirken zudem als biologische Filter für Staub und Lärm. Die im Umweltbericht dargelegte Verpflichtung die Anpflanzung großkroniger Bäume wirken der Bildung von Hitzeinseln effektiv entgegen und stützen das lokale Mikroklima.
3. Kumulative Belastung durch Autobahn und Logistikzentrum Da meine Grundstücke bereits unmittelbar an die Autobahn A3 angrenzen, besteht heute schon eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase. Das geplante Logistikzentrum führt zu einer deutlichen Zusatzbelastung, die in der Summe nicht mehr zumutbar ist. Ich fordere daher ausdrücklich die Erstellung eines neutralen kumulativen Umwelt- und Immissionsgutachtens, das die Gesamtwirkung von Autobahn + Logistikzentrum auf die angrenzenden Flächen untersucht.	Die Forderung nach einem kumulativen Gutachten wird zur Kenntnis genommen, jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht weiterverfolgt. Es ist unbestritten, dass das Plangebiet durch die unmittelbare Lage an der Bundesautobahn A3 bereits einer außergewöhnlich hohen Vorbelastung durch Lärm, Staub und Stickoxide ausgesetzt ist. Genau diese Ausgangslage wurde in allen Fachgutachten berücksichtigt. Die Ermittlungen belegen, dass die durch den Logistikbetrieb verursachten Zusatzbelastungen im Verhältnis zur massiven Dominanz der Autobahn als absolut geringfügig und nicht ins Gewicht fallend einzustufen sind. Die Gesamtwirkung auf die Umgebung ist damit umfänglich bewertet, weshalb eine zusätzliche gutachterliche Kumulationsbetrachtung nicht erforderlich ist.
4. Zusammenfassung	

Ich lehne das geplante Logistikzentrum in seiner jetzigen Form ab, da meine angrenzenden Acker- und Waldflächen dadurch nachhaltig geschädigt würden. Das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden und der Verpflichtung zum Schutz natürlicher Lebensgrundlagen gemäß Art. 20a GG und § 1a BauGB. Bis zur vollständigen Klärung der genannten Punkte und Vorlage unabhängiger Gutachten darf dieses Projekt nicht genehmigt oder weitergeführt werden.	Die generelle Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach Paragraph 1a Absatz 2 BauGB vollumfänglich in ihre planerische Abwägung eingestellt. Das Planungsziel folgt bewusst dem Prinzip der Standortbündelung an der bestehenden Fernverkehrsinfrastruktur. Der unvermeidbare Eingriff in den Boden wird durch erhebliche interne Verminderungsmaßnahmen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen in Pommersfelden und Steppach fachgerecht und gesetzeskonform kompensiert. Die Größe der überplanten Fläche (Sondergebiet Logistik) ist funktional durch die Anforderungen an moderne Logistikprozesse (Lagerkapazität, Rangierradien, Stellplatzschlüssel) begründet und auf das notwendige Maß beschränkt. Eine übermäßige Flächeninanspruchnahme über den funktionalen Bedarf hinaus erfolgt nicht. Der unvermeidbare Eingriff in den Boden wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch externe Ausgleichsmaßnahmen sowie durch interne Verminderungsmaßnahmen (z.B. Regenwasserrückhaltung, gezielte Randeingrünung) fachgerecht kompensiert. Somit ist das Vorhaben mit dem Grundsatz der flächensparenden Planung vereinbar, da die Standortwahl auf einer sachgerechten Abwägung zwischen dem funktionalen Bedarf, der verkehrlichen Erfordernis und dem Schutz unberührter Freiräume basiert.
2.12 Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse a) <u>Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt: Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen. Die vorliegende Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, wodurch über 80 % der natürlichen Versickerungsflächen dauerhaft verloren gehen würden. Ein einzelnes Regenrückhaltebecken kann die Pufferwirkung dieser großen Ackerfläche und natürliche Versickerung, insbesondere bei Ereignissen der Meldestufe 3 nicht ersetzen. Eine Versiegelung dieser Fläche würde das Wasser unweigerlich auf angrenzende Grundstücke verlagern und dort erhebliche Schäden verursachen. Dies stellt eine ernsthafte Gefährdung für Eigentum und landwirtschaftliche Nutzung dar.	<u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> <u>Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die entwässerungstechnische Planung stellt sicher, dass die Hochwassersituation für die Unterlieger und angrenzende Grundstücke durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert wird. Die angeführte Hochwassersituation in Mühlhausen steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet. Mühlhausen liegt im Einflussbereich der Regnitz, während das Plangebiet hydraulisch in Richtung des Erlanger Grabens bzw. des Main-Donau-Kanals entwässert. Aufgrund der topographischen Lage (ca. 20 Meter Höhenunterschied) und der räumlichen Distanz haben die Abflussverhältnisse des Plangebiets keinen messbaren Einfluss auf das Hochwassergeschehen in Mühlhausen. Die Planung sieht vor, dass der Abfluss aus dem versiegelten Gebiet strikt auf den natürlichen Abfluss bei Wert einer unbebauten Wiese gedrosselt wird. Konkret wird der Abfluss auf einen Wert begrenzt, der dem Zustand vor der Bebauung entspricht (rechnerisch ermittelt nach DWA-Regelwerk). Damit wird sichergestellt, dass trotz der Versiegelung nicht mehr Wasser pro Zeiteinheit in das Vorflutsystem gelangt als im derzeitigen unversiegelten Zustand. Das geplante Regenrückhaltebecken wird nach dem Stand der Technik (DWA-A 117) für ein 100-jähriges Regenereignis (HQ100) unter Berücksichtigung ei-

	nes zusätzlichen Klimafaktors dimensioniert. Ein solches Becken ist technisch darauf ausgelegt, die Spitzenbelastungen, die durch eine GRZ von 0,8 entstehen, vollständig aufzufangen und verzögert abzugeben. Das Argument der natürlichen Versickerungsfläche ist fachlich nur bedingt haltbar. Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass die anstehenden Böden (Keuper- und Lias-Verwitterungssedimente) aufgrund ihres hohen Ton- und Schluffgehalts nahezu wasserundurchlässig sind. Eine nennenswerte Versickerung findet daher bereits im jetzigen Zustand nicht statt, was sich häufig in oberflächennaher Staunässe zeigt. Das geplante Entwässerungssystem mit Retentionsraum ist somit leistungsfähiger als die natürliche, bindige Bodenfläche. Eine unkontrollierte Verlagerung von Wasser auf angrenzende Grundstücke wird durch eine gezielte Oberflächenentwässerung und die Notwasserwege innerhalb des Baugebiets ausgeschlossen. Das Regenrückhaltebecken fungiert hierbei als zentrales Schutzorgan für die Unterlieger.
b) <u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Im geplanten Baugebiet befindet sich die Quelle Q2, flankiert von weiteren Quellen (Q1 und Q3) in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist ein dichtes Drainagesystem vorhanden, insbesondere auf den Flurstücken 252 und 250, das derzeit die Ableitung von Niederschlags- und Grundwasser sicherstellt.	<u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich einer Gefährdung natürlicher Quellaustritte konnten durch ein fachgutachterliches hydrogeologisches Gutachten (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Januar 2026) entkräftet werden. Zwar sind in historischen geologischen Karten die Punkte Q1, Q2 und Q3 als Quellen markiert, fachspezifische Untersuchungen (Baggerschurfe und Begehungen) vor Ort haben jedoch ergeben, dass an diesen Stellen kein natürlicher Grundwasseraustritt vorliegt. Die Untersuchungen des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas zeigten, dass im Bereich der vermeintlichen Quelle Q2 keine aktiven Wasseraustritte feststellbar sind. Die punktuellen Vernässungen, die in Luftbildern (2018/2020) sichtbar waren, resultieren nicht aus Quellwasser, sondern aus einer beschädigten historischen Drainage. Durch baubegleitende Schurfe wurde nachgewiesen, dass alte Tonrohrleitungen im Boden vorhanden sind, die durch frühere landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen) teilweise zerstört wurden. Dies führt zu einem Rückstau von oberflächennahem Sickerwasser, das nicht mehr ordnungsgemäß abfließen kann und an die Oberfläche tritt. Ein natürlicher Quellaustritt ist an dieser Stelle physikalisch nahezu ausgeschlossen, da der freie Grundwasserspiegel im maßgeblichen Grundwasserleiter (Burgsandstein) ca. 15 bis 20 Meter unter der Geländeoberfläche liegt. Es handelt sich bei dem beobachteten Wasser lediglich um oberflächennahes Sickerwasser, das durch die bindigen Schichten des Bo-

	dens (Staunässe) und die defekten Drainagen gestaut wird. Das bestehende, teils marode Drainagesystem wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets durch ein modernes, fachgerechtes Entwässerungskonzept ersetzt. Dadurch wird die Ableitung von Niederschlagswasser kontrolliert und dauerhaft sichergestellt, was den aktuellen Zustand der unkontrollierten Vernässung durch defekte Leitungen verbessert.
c) <u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Am nördlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, einschließlich Zäunen und baulichen Einschränkungen. Die vorliegende Planung zeigt nicht, dass dieser Schutzbereich unter Berücksichtigung der Böschungsoberkanten rechtssicher freigehalten wird. Eine Nichtbeachtung könnte den Wasserabfluss bei Starkregen behindern und die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Dies stellt einen klaren Verstoß gegen die gesetzlichen Gewässerschutzauflagen dar.	<u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
d) <u>Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Wie in der Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat, festgestellt: „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“ Da das Baugebiet potenziell belastete Böden aufweist, ist eine Versickerung hier nicht zulässig. Eine Missachtung dieser Vorgabe könnte das Grundwasser gefährden und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.	
<u>Fazit</u> Die Kombination aus nachgewiesener Hochwassergefahr, der Lage der Quelle Q2 im Baufeld, dem unzureichend gesicherten Drainagenetz auf den Flurstücken 252 und 253 sowie der unklaren Einhaltung des Gewässerschutzstreifens zeigt deutlich, dass das Gelände für eine großflächige Versiegelung und Bebauung nicht geeignet ist. Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Planung in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte oder Lösungen zu prüfen, um die Anwohner, die landwirtschaftliche Nutzung und die natürlichen Wasserverhältnisse zu schützen. Die Funktionsfähigkeit dieser Systeme muss für die angrenzenden, oberhalb liegenden Grundstücke dauerhaft gewährleistet bleiben. In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein technischer Nachweis, wie die Quellen und das komplexe Drainagenetz unter der geplanten großflächigen Logistikbebauung dauerhaft gesichert werden sollen.	<u>Fazit</u> Die Einwände hinsichtlich der Standorteignung werden aus den zuvor aufgeführten Gründen zurückgewiesen. Ein Verstoß gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 37 WHG) liegt nicht vor.

Ohne Nachweis besteht ein erhebliches Risiko von Rückstau, Vernässung und Schäden an Nachbarflächen. Dies verstößt gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot und § 37 WHG.

III. Verkehr & Infrastruktur

3.1 Verkehrsberechnungen (Wedemark → Schirnsdorf)

Auf Grundlage einer 24-Stunden-Verkehrszählung am Logistikstandort Wedemark sowie dem Vergleich mit ähnlichen Standorten lassen sich folgende realistische Verkehrsbelastungen annehmen - In dieser Zählung wurden ausschließlich LKW's gezählt die in das Lekkerland-Logistikzentrum ein- und ausgefahren sind. Der gesamte LKW-Verkehr der Firma Dachser ist nicht in der Zählung enthalten.

Folgende Erkenntnisse konnten wir gewinnen:

- Das Zentrallager Nord ist im Oktober 2023 in Betrieb gegangen
- Das Lager befindet sich auf einem Grundstück von 65.000 qm, das Gebäude hat eine Grundfläche von ca.35.000 qm und ist damit vergleichbar mit der Konzeptstudie in Schirnsdorf.

Im Zentrallager Nord wurden innerhalb eines Zeitraums von 24 Stunden eigene Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden insgesamt rund 1.000 Fahrzeugbewegungen erfasst.

Die Auswertung zeigt deutliche Verkehrsspitzen, insbesondere in den Nacht- und frühen Morgenstunden zwischen 03:00 Uhr und 06:00 Uhr sowie erneut in den Mittagsstunden zwischen 12:00 Uhr und 15:00 Uhr. Der überwiegende Anteil der erfassten Bewegungen entfällt auf den Schwerlastverkehr.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Wedemark
0:00-1:00	0%
1:00-2:00	0%
2:00-3:00	0%
3:00-4:00	9,88%
4:00-5:00	9,88%
5:00-6:00	7,72%
6:00-7:00	5,56 %
7:00-8:00	6,17 %
8:00-9:00	5,25%
9:00-10:00	2,78%
10:00-11:00	3,09%
11:00-12:00	3,09%
12:00-13:00	9,88%
13:00-14:00	7,72%
14:00-15:00	6,17%
15:00-16:00	4,94%
16:00-17:00	2,16%
17:00-18:00	2,16%
18:00-19:00	2,47%
19:00-20:00	2,47%
20:00-21:00	2,47%
21:00-22:00	0,93%
22:00-23:00	2,78%
23:00-0:00	2,47%

Besonders auffällig ist die Konzentration des Schwerlastverkehrs in den frühen Morgenstunden. Allein im Zeitraum von 03:00 bis

Verkehr & Infrastruktur

Verkehrsberechnungen (Wedemark → Schirnsdorf)

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

06:00 Uhr fallen rund 27-28 % des gesamten täglichen Lkw-Verkehrs an. Damit findet ein erheblicher Teil der Lkw-Bewegungen in der sensiblen Nacht- und frühen Morgenzeit statt.

Übertragen auf die Konzeptstudie in Schirnsdorf ist aufgrund der erhöhten Hallenhöhe von 16 m, im Vergleich zu 10 m am Standort Wedemark, von einer rund 37,5 % höheren Verkehrsbelastung auszugehen. Diese Steigerung ergibt sich aus dem potenziell größeren Lagervolumen und der damit verbundenen höheren Umschlagskapazität.

Bei einem vorgesehenen 24-Stunden-Betrieb ist für den Standort Schirnsdorf mit einer erheblichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Ausgehend von den erhobenen Vergleichsdaten ist von etwa 1.400 Fahrzeugbewegungen innerhalb von 24 Stunden auszugehen.

Diese Größenordnung wird auch durch das vorliegende Verkehrsgutachten bestätigt, das insgesamt 1.474 Fahrzeugbewegungen (737 LKW-Fahrten) pro Tag prognostiziert. Dabei ist von einem deutlichen Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen, da ein erheblicher Teil der Fahrten durch an- und abfahrende Lkw im Zusammenhang mit den logistischen Betriebsabläufen verursacht wird.

Somit ist für den Standort von einem dauerhaft hohen Verkehrsaufkommen mit einem signifikanten Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Schirnsdorf	Anteil am täglichen Lkw-Aufkommen (%)
0:00-1:00	0	0,0 %
1:00-2:00	0	0,0 %
2:00-3:00	0	0,0 %
3:00-4:00	73	9,9 %
4:00-5:00	73	9,9 %
5:00-6:00	57	7,7 %
6:00-7:00	41	5,6 %
7:00-8:00	46	6,2 %
8:00-9:00	39	5,3 %
9:00-10:00	20	2,7 %
10:00-11:00	23	3,1 %
11:00-12:00	23	3,1 %
12:00-13:00	73	9,9 %
13:00-14:00	57	7,7 %
14:00-15:00	46	6,2 %
15:00-16:00	36	4,9 %
16:00-17:00	16	2,2 %
17:00-18:00	16	2,2 %
18:00-19:00	18	2,4 %
19:00-20:00	18	2,4 %
20:00-21:00	18	2,4 %
21:00-22:00	7	0,9 %
22:00-23:00	20	2,7 %
23:00-0:00	18	2,4 %

Die höchsten Belastungen am Standort liegen in den Zeiträumen 03:00-06:00 Uhr sowie 12:00-15:00 Uhr.

Insbesondere in der Nachtzeit führt dieser hohe Anteil an Schwerlastverkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachtruhe. Der Schwerlastverkehr Lärm auf der Staatsstraße entsteht nahezu ausschließlich durch den An- und Ablieferverkehr des Logistikzentrums.

Die im April 2025 durchgeführte Verkehrszählung spiegelt nicht die allgemeine Verkehrssituation unter normalen Bedingungen wider. Grund hierfür ist der Autobahnausbau auf der A3, der zu einem zusätzlich stark erhöhten Verkehrsaufkommen geführt hat. Maßgeblich beteiligt waren dabei unter anderem Erdaushub-Transporte in Richtung Mühlhausen, Baustellenfahrzeuge sowie Abfahrten von Pkw und Lkw aufgrund von Staus. Dies bedeutet, dass der Schwerlastverkehr unter regulären Bedingungen deutlich geringer ausfallen würde, als die Zählung im April 2025 zeigt. Im geplanten Betrieb von Lekkerland ist hingegen zu erwarten, dass das Unternehmen einen erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr auf der Straße verursacht, wodurch die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner deutlich zunimmt. 3.2 Engstellen / Sicherheitsrisiken, Belastung umliegender Ortschaften / parkende LKW's Der Verkehr vom geplanten Logistikzentrum wird nicht nur über die Autobahn geführt, sondern betrifft sehr wahrscheinlich auch die umliegenden Dörfer wie Wachenroth, Mühlhausen und andere.	
Besonders problematisch sind die Engstellen auf den Straßen, an denen LKWs oft ihre Spur nicht halten können und auf die Gegenfahrbahn ausweichen müssen, um Hindernisse oder Engstellen zu umfahren. Diese Situationen erhöhen das Risiko von Unfällen, verursachen Lärm und Staub und verschlechtern die Lebensqualität der Anwohner erheblich. Diese Verkehrsmenge hat deutliche Folgen für Schirnsdorf und angrenzende Orte: Eine Engstelle veranschaulicht in Wachenroth, hier weicht der LKW deutlich auf die Gegenfahrbahn aus, so dass das entgegenkommende Fahrzeug anhalten muss.	
Bereits heute zeigt sich deutlich, dass die Ortsdurchfahrt von Mühlhausen für zusätzlichen Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Besonders alarmierend ist die Situation an der bekannten Engstelle, wo ein fest installierter Straßenpoller durch den bisherigen Verkehr bereits angefahren und beschädigt wurde, ein klares Zeichen dafür, dass die Infrastruktur überlastet ist und die Verkehrssicherheit massiv leidet. Wer angesichts solcher Tatsachen ernsthaft in Erwägung zieht, künftig täglich zusätzlichen Schwerlastverkehr durch Mühlhausen zuschicken, handelt grob fahrlässig und ignoriert die bereits jetzt sichtbaren Gefahren für Anwohner, Fußgänger, Radfahrer und Schulkinder. Die Engstelle ist kein Randproblem, sie ist ein deutliches Warnsignal. Wenn heute schon LKWs dort nicht mehr gefahrlos passieren können, wie soll das erst aussehen, wenn der Schwerlastverkehr durch das geplante Logistikzentrum einsetzt? Warten wir auf den ersten schweren Unfall? Auf Verletzte? Die bauliche Realität spricht eine klare Sprache: Mühlhausen ist für Schwerlastverkehr nicht ausgelegt.	
a) <u>Einwendung zum Parken von Lkw und zur Sicherstellung der Nachtruhe</u> Seitens des Projektträgers wurde mündlich geäußert, dass die Lkw nach den Öffnungszeiten auf dem Steigerwald-Rasthof par-	

ken sollen. Eine solche mündliche Aussage ist jedoch nicht ausreichend und stellt keine verbindliche oder überprüfbare Regelung dar.

Bereits heute ist zu beobachten, dass während Staus oder Wartezeiten regelmäßig Lastkraftwagen im Bereich des Weihers in Schirnsdorf parken. Auch zeigt die Erfahrung, dass bestehende Fahrverbote nicht immer eingehalten werden. Ein Beispiel hierfür ist der Bereich Kellerberg in Höchststadt, wo trotz entsprechender Beschränkungen regelmäßig Schwerlastverkehr festgestellt wird.

Durch das geplante Logistikzentrum ist daher zu erwarten, dass zusätzliche Lkw im Umfeld auf geeignete Parkmöglichkeiten ausweichen und dabei auch in umliegenden Ortschaften abgestellt werden. Insbesondere abgestellte Kühl-Lkw mit laufenden Kühlaggregaten können zu erheblichen nächtlichen Lärmbelastungen führen und die Nachtruhe der Anwohner beeinträchtigen.

Forderung:

Vor diesem Hintergrund fordere ich, ein verbindliches und nachvollziehbares Konzept vorzulegen, das sicherstellt, dass wartende oder abgestellte Lkw nicht in den umliegenden Ortschaften parken. Dieses Konzept sollte geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Kontrolle des Lkw-Verkehrs sowie ausreichend dimensionierte und verbindlich festgelegte Parkflächen enthalten.

IV. Abwasser Kläranlage & technische Risiken

4.1 Kläranlage Markt Mühlhausen

a) Schmutzwasser

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen soll das Schmutzwasser des geplanten Logistikzentrums zunächst einer Pumpstation in der Ortslage Schirnsdorf zugeführt werden. Angedacht ist, die Abwasserleitung entlang der Ostseite der Staatsstraße zu verlegen und als öffentliche Abwasserleitung des Marktes Mühlhausen auszubauen. Aus Wartungsgründen soll hierfür eine Leitung mit der Nennweite DN 200 verwendet werden.

Das anfallende Schmutzwasser des Logistikzentrums soll anschließend der bestehenden Kläranlage in Mühlhausen zugeführt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Anlage jedoch für die zusätzlichen Abwassermengen, die durch den Betrieb eines Logistikzentrums dieser Größenordnung entstehen, nicht ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus ist die Wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits ausgelaufen.

Damit ist die geplante Abwasserbehandlung derzeit nicht gesichert. Eine Einleitung in eine Anlage ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz gemäß § 8 in Verbindung mit § 18 grundsätzlich unzulässig. Unter diesen Umständen erscheint das Vorhaben in der derzeitigen Planung nicht genehmigungsfähig.

Hinzu kommt, dass nach aktuellem Stand eine Umleitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch geplant wird. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG ist eine Inbetriebnahme einer solchen Leitung jedoch frühestens im August 2030 zu erwarten, eine wasserrechtliche Genehmigung kann erst nach Fertigstellung erteilt werden.

Damit ist bis zu diesem Zeitpunkt keine gesicherte Abwasserentsorgung für das geplante Logistikzentrum gewährleistet. Gleich-

Abwasser Kläranlage & technische Risiken

Kläranlage Markt Mühlhausen

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen.

Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen.

Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

zeitig ist eine Einleitung in die bestehende Kläranlage in Mühlhausen ohne gültige wasserrechtliche Genehmigung rechtlich nicht zulässig.

Darüber hinaus setzt eine mögliche Umleitung nach Höchststadt voraus, dass die Gemeinde sämtliche für den Leitungsbau erforderlichen Grundstücke erwirbt oder entsprechende Leitungsrechte sichert. Solange diese Grundstücksfragen nicht geklärt sind, kann die dauerhafte Abwasserentsorgung des Vorhabens nicht als gesichert angesehen werden.

Nach § 63 Abs. 1 WHG sind die Wasserbehörden verpflichtet, bei bekannt gewordenen Mängeln an Abwasseranlagen die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. In Verbindung mit § 60 und § 62 WHG ergibt sich eine Verpflichtung, eine Abwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Eine über Jahre andauernde Duldung von Defiziten ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen wäre mit dieser Pflicht nicht vereinbar.

Zudem wurden die Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchststadt informiert. Vor einer Entscheidung über ein Bauvorhaben dieser Größenordnung ist daher zwingend ein nachvollziehbarer Kostenvergleich zwischen:

- einem möglichen Neubau oder Ausbau der Kläranlage in Mühlhausen
- sowie einer langfristigen Abwasserableitung zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch

durchzuführen und öffentlich darzustellen.

Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung und Umsetzung der dafür notwendigen Infrastruktur gesichert sind, darf aus meiner Sicht keine Genehmigung für das geplante Bauvorhaben erteilt werden.

Lekkerland gibt zum jetzigen Zeitpunkt einen voraussichtlichen Wasserverbrauch von 7000 m³ und Abwasserverbrauch von 3500 m³ an, der Abwasserverbrauch ist nach unserer Recherche jedoch völlig unzureichend bewertet.

Hier ein Rechenbeispiel für den zukünftigen Abwasserverbrauch eines Logistikzentrums mit abgepackten Lebensmitteln, bei einer Hallengröße von ca. 35.000 m² und, wie von Lekkerland angegeben, bis zu 300 Mitarbeitern.

1. Sanitäre Nutzung (pro Person 30 Liter/Tag):

Die Anzahl der Menschen, die täglich im Betrieb sind, bleibt bei etwa 300 am Tag, verteilt über Schichten (Mitarbeiter, externe LKW-Fahrer, externe Firmen). Hier wird von einer Benutzung von 2-3 mal während einer Schicht ausgegangen. Daher wird mit dem Faktor 2,5 gerechnet.

Moderne Toilettenspülung ca. 6 Liter pro Vorgang Händewaschen ca. 5 Liter pro Vorgang (ca. 30 Sekunden) - moderne Armatur mit Durchflussbegrenzer

300 Mitarbeiter x ca. 30 Liter/Tag x 365 Tage = 3.285.000 Liter/Jahr

= 3.285 m³/Jahr

Hier wurde noch keine Benutzung von Duschen vorgesehen.

1 Duschvorgang = ca. 60 Liter Abwasser pro Person Realistische Annahme: Bei einem typischen Logistikzentrum: ca. 25 % Duschanteil pro Tag, also rund 75 Duschvorgänge täglich. 75 Mitarbeiter am Tag x ca. 60 Liter x 365 Tage = 1.642.500 Liter/Jahr= 1.642,5 m³/Jahr 2. Reinigung der Halle: Hier bleibt es vermutlich bei 1x pro Woche Nassreinigung, also: 35.000 m² x 0,4 Liter/m² x 52 Wochen = 728.000 Liter/Jahr = ca. 728 m³/Jahr	
<u>b) Neuer geschätzter Abwasserverbrauch bei 24/7-Betrieb:</u> Sanitäre Nutzung (Mitarbeiter): Toilettengang/Hände waschen: 3.285 m³/Jahr + Duschen 1.642,5 m³/Jahr = Gesamt: 4.927,5 m³/Jahr Reinigung der Halle 728 m³/Jahr Aus Kälteanlage: 1.920 m³/Jahr Gesamter Abwasserverbrauch ~ 7.575,5 m³/Jahr Zum Vergleich: Durchschnittlicher Abwasserverbrauch eines 2,5-Personen-Haushalts in Deutschland: Nach aktuellen Daten (z. B. Umweltbundesamt, Energieagenturen): Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person: ca. 127 Liter/Tag Davon fließen etwa 90-95 % als Abwasser ab -> ca. 120 Liter/Tag pro Person Für 2,5 Personen: 2,5 x 120 Liter/Tag = 300 Liter/Tag 300 Liter x 365 Tage = 109.500 Liter/Jahr = 109,5 m³/Jahr Vergleich mit dem Logistikzentrum (24/7, 300 MA, 33.000 m²): Logistikzentrum Abwasserverbrauch (geschätzt): = 7.575,5 m³/Jahr - laut Lekkerland nur 3.500 m³ 2,5-Personen-Haushalt: ~ 109,5 m³/Jahr → Umgerechnet: 7.575,5 m³ / 109,5 m³ ~ 69 Das Logistikzentrum verursacht voraussichtlich ein Abwasseraufkommen, das etwa dem von 69 durchschnittlichen 2,5-Personen-Haushalten entspricht. In dieser Schätzung sind jedoch die Abwassermengen einer möglichen Kantine sowie die Abwassermengen des auf dem Bebauungsplan eingezeichneten Waschplatzes zur Reinigung der Auflieger und Abwasser aus Werkstatt/Technikbereich noch nicht berücksichtigt. Das tatsächliche Abwasseraufkommen des Logistikzentrums wäre damit deutlich höher.	<u>b) Neuer geschätzter Abwasserverbrauch bei 24/7-Betrieb:</u> Die detaillierte Beispielrechnung des Einwenders zum voraussichtlichen Abwasseraufkommen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist lediglich zu prüfen, ob die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Die Kläranlage des Marktes Mühlhausen verfügt über eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis und ist mit einer Auslegung auf 2.500 Einwohnerwerte (EW) für die Aufnahme von kommunalem und gewerblichem Abwasser dimensioniert. Das durch den Betrieb prognostizierte Abwasseraufkommen (selbst unter Heranziehung der vom Einwender geschätzten ca. 7.575 m³/Jahr) bewegt sich innerhalb der freien Kapazitäten der Anlage und stellt deren Leistungsfähigkeit nicht infrage. Die exakte Ermittlung des tatsächlichen Wasser- und Abwasserbedarfs erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Entwässerungsantrags nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Die Befürchtung, dass zusätzliche Kosten durch fehlerhafte Berechnungen auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt werden, ist kommunalrechtlich unbegründet. Gemäß den Bestimmungen des bayerischen Kommunalabgabengesetzes und der darauf basierenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes erfolgt die Abrechnung strikt nach dem tatsächlichen Verursacherprinzip. Sollte das Abwasseraufkommen höher ausfallen als prognostiziert, trägt der Betreiber über die laufenden Verbrauchsgebühren auch die entsprechenden Mehrkosten vollumfänglich selbst. Eine systemwidrige Überwälzung gewerblicher Betriebskosten auf private Haushalte ist rechtlich ausgeschlossen.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die einzelnen Abwasserverbräuche des Logistikzentrums detailliert dargestellt werden, einschließlich der angenommenen Werte für Kantine, Waschplatz und sonstige wasserintensive Bereiche, wie in meiner Auflistung beschrieben.

Nur auf dieser Grundlage kann sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Belastungen durch eine fehlerhafte Berechnung der Abwasserwerte auf die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen umgelegt werden.

Des Weiteren wird gefordert, dass Lekkerland im Falle einer fehlerhaften Berechnung der Verbrauchswerte die entstandenen zusätzlichen Kosten übernimmt.

c) Ölabscheider

Gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, so zu gestalten, dass eine Gefährdung der Gewässer ausgeschlossen ist.

Bei einem Logistikzentrum ist aufgrund des massiven Lkw- und Staplerverkehrs, der Lade- und Abstellflächen sowie der Rangierbewegungen davon auszugehen, dass regelmäßig mit Öl- und Treibstoffverlusten zu rechnen ist. Dies betrifft insbesondere:

- Abstellflächen für Lkw und Transporter,
- Verlade- und Umschlagszonen,
- Tank- oder Waschbereiche, soweit vorgesehen.

Nach DIN EN 858 und DIN 1999-100 besteht in solchen Fällen die Pflicht, Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölabscheider) vorzusehen, damit Regenwasser von Verkehrsflächen nicht unkontrolliert mit Ölresten oder Kraftstoffen in die Kanalisation oder ins Erdreich gelangt.

Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Bauvorlagen ein schlüssiges Regenwasser- und Abscheiderkonzept beinhalten. Dieses muss gewährleisten, dass sämtliche verkehrsbelasteten Freiflächen über geeignete Abscheideranlagen entwässert werden. Ohne ein solches Konzept liegt ein erhebliches Risiko für Grund- und Trinkwasserverschmutzung vor.

Zum Wohl der Allgemeinheit wird gefordert, auf der Grundlage der vorliegenden Erwägungen eine neue, realitätsgetreue Berechnung des tatsächlichen Schmutzwasseranfalls vorzunehmen. Dies dient der Schaffung einer verlässlichen Basis für die korrekte Dimensionierung der Kläranlage, um deren effizienten Betrieb und die Einhaltung umweltrechtlicher Vorgaben sicherzustellen.

d) Anteilige Kostenübernahme der Kläranlage

Bisher ist nicht bekannt, ob Lekkerland vertraglich dazu aufgefordert wird, eine anteilige Kostenübernahme an einer neuen Kläranlage zu tragen. Sollte es hier keine festen Regelungen zwischen Gemeinde und Lekkerland geben, muss sich das Logistikzentrum nicht an anfallenden Kosten einer Modernisierung der Kläranlage beteiligen. Die Firma müsste lediglich die Gebühren, gemessen am Verbrauch, zahlen. Hierzu gibt es bereits konkrete Beispiele, bei denen Gemeinden auf ihren Kosten sitzen geblieben sind.

Beispiel:

c) Ölabscheider

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

d) Anteilige Kostenübernahme der Kläranlage

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird.

In einem Fall, der auf Lexika.de dokumentiert ist, wurde eine Gemeinde mit erheblichen Kosten für den Neubau einer Kläranlage konfrontiert, da eine Rastanlage, die zuvor von der Bundesrepublik Deutschland betrieben wurde, weiterhin Abwasser einleitete, ohne sich den Investitionskosten zu beteiligen. Die Gemeinde argumentierte, dass die Rastanlage, nun betrieben von einer privaten Firma, einen erheblichen Anteil am Abwasseraufkommen hatte und daher angemessen an den Kosten beteiligt werden sollte. Die rechtliche Bewertung dieses Falles war komplex, da die ursprünglichen Vereinbarungen keine klare Regelung für die Kostenbeteiligung enthalten. Gemeinde Hausen im Landkreis Würzburg: Die Gemeinde war in einen langjährigen Rechtsstreit mit der Autobahn Tank & Rast GmbH verwickelt. Dabei ging es um die Beteiligung an den Kosten für eine neue Kläranlage, die 2013 in Betrieb genommen wurde. Die Gemeinde hatte dem Unternehmen einen Anteil von 2,2 Millionen Euro in Rechnung gestellt, da die Raststätte Riedener Wald einen erheblichen Teil des Abwassers verursachte. Tank & Rast argumentierte jedoch, dass es keinen Vertrag gebe, der sie zur Kostenbeteiligung verpflichtet, und war lediglich bereit, die regulären Abwassergebühren zu zahlen. Das Verwaltungsgericht Würzburg bestätigte diese Ansicht 2014, und auch der Bayrische Verwaltungsgerichtshof wies die Berufung der Gemeinde ab. Dieses Beispiel ist kein Einzelfall!	Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
<u>e) Rechtliche Grundlagen</u> Gemäß § 128 Baugesetzbuch (BauGB) können Gemeinden Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Allerdings ist die rechtliche Lage bei der Erneuerung oder dem Umbau bestehender Anlagen weniger eindeutig. In vielen Fällen hängt die Beitragspflicht von spezifischen Satzungen und vertraglichen Vereinbarungen ab. Wenn solche Regelungen fehlen oder unklar sind, kann es dazu kommen, dass Unternehmen nicht zur Kostenbeteiligung herangezogen werden können. Fazit: wenn keine vertraglichen Vereinbarungen vorliegen oder kommunale Satzungen keine klare Regelungen vorsehen, wird auf die Gemeinde eine erhöhte finanzielle Belastung zukommen und es wird eventuell rechtliche Auseinandersetzungen geben. V. Raumordnung, Bauplanungsrecht & Unvereinbarkeiten 5.1 Verstöße gegen LEP Bayern Die geplante gewerbliche Bebauung als Neubau eines Logistik Zentrallagers des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Plangrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Planvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023 Hier wurde eine entscheidende Stelle einfach weggelassen, in dem Entwicklungsplan steht folgendes, in nicht abgekürzter Form: Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist.	<u>e) Rechtliche Grundlagen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Befürchtung einer unklaren Vertragslage oder lückenhafter Satzungsregelungen bei der Erschließung trifft nicht zu. Zwischen dem Markt Mühlhausen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Pflichten und Kosten für die auf das Vorhaben zurückzuführenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen rechtssicher und zulasten des Vorhabenträgers regelt. <u>Raumordnung, Bauplanungsrecht & Unvereinbarkeiten</u> <u>Verstöße gegen LEP Bayern</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sicht-

Es handelt sich hier um ein nicht privilegiertes Vorhaben § 35 BauGB Abs. 2 BauGB), da es sich hier um ein Gewerbe- Logistikzentrum handelt. Dies ist nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange verletzt werden. Dieses Vorhaben ist nur genehmigungsfähig, wenn es sich einfügt und keine Konflikte verursacht (z.B. mit Umwelt, Verkehr, Ortsbild).

Hier wird gleich mehrfach gegen die Interessen der öffentlichen Belange verstoßen:

- Unangemessene Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Beeinträchtigung des Orts- und oder Landschaftsbildes
- Belange des Naturschutzes, Bodenschutzes, Hochwasserschutzes
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Konflikte mit Nachbargemeinden (Lärm, Licht, Verkehr oder Wertverlust)

Die geplante Gewerbefläche steht in keinem Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes Schirnsdorf. Mit rund 160 000 m² besiedelter Fläche weist das Dorf eine gewachsene, überschaubare Größe auf. Das neue Gewerbegebiet würde diese Struktur um rund 75% zusätzlich erweitern- ein massiver Eingriff, der das Gleichgewicht zwischen Wohnen, Natur und Wirtschaft empfindlich stören würde.

a) Landesentwicklungsprogramm Ziel B I 2.1 Flächensparen

Die Ausweisung einer derart großen flächigen Gewerbeansiedlung steht im klaren Widerspruch zum Ziel, die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Fläche dieser Größenordnung ist weder ortsverträglich noch notwendig im Verhältnis zur Gemeindegröße. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig.

Des Weiteren ist die Gemeinde Mühlhausen (96172) im Landkreis Erlangen-Höchstädt kein zentraler Ort im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Zentrale Orte werden in Bayern in Grundzentren unterteilt.

In Mühlhausen herrschen neben den landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Mittelstandsbetriebe vor mit einer stetig wachsenden Wohnfunktion. Die kleineren Ortsteile sind von der Landwirtschaft geprägt (Schirnsdorf, Simmersdorf, Decheldorf). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan ist der Markt Mühlhausen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft.

Ein Kleinzentrum ist ein zentraler Ort mit in der Regel etwa 2.000 bis 10.000 Einwohnern, der umliegende ländliche Gebiete und kleinere Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Arztpraxen, einfachen Verwaltungsdiensten sowie Arbeitsplätzen im Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistungsbereich versorgt.

Zudem übernimmt es die Funktion eines örtlichen Infrastrukturknotenpunkts, beispielsweise für Nahverkehr und Straßenverbindungen. Kleinzentren dienen damit vorrangig der Grundversorgung ihres unmittelbaren regionalen Umfelds. Das geplante Zentrallager der Firma Lekkerland ist hingegen als Logistikstandort für die Versorgung eines großen Teils von Süddeutschland vorgesehen und erfüllt damit eine überregionale Funktion. Eine derartige Nutzung steht im Widerspruch zu den raumordnerischen Vorga-

schutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.

Landesentwicklungsprogramm Ziel B I 2.1 Flächensparen

Die Einstufung als Kleinzentrum schließt die Ansiedlung eines Logistikunternehmens dieser Größenordnung nicht aus. Das Zentrale-Orte-System regelt primär die Ansiedlung von Einzelhandel und öffentlicher Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung. Gewerbe- und Logistikstandorte orientieren sich hingegen nach dem Prinzip der Standortgunst. Die Nähe zur A3 stellt eine überragende Standortgunst dar, deren Nutzung zur Stärkung der kommunalen Steuerkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum den Zielen des LEP zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse entspricht.

Das Ziel der Flächensparsamkeit wird gewahrt, da das Vorhaben aufgrund seiner funktionalen Anforderungen (Großlogistik) im Innenbereich nicht realisierbar ist. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist durch die spezifische Ausnahme für Logistik im LEP legitimiert.

ben des LEP, wonach die Versorgungsfunktion von Kleinzentren grundsätzlich auf den regionalen beziehungsweise örtlichen Bedarf ausgerichtet sein soll. Ein Beispiel für einen zentralen Ort in der Umgebung ist Höchststadt an der Aisch, das als Mittelzentrum klassifiziert ist. In solchen werden gemäß dem LEP großflächige Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung vorrangig geplant. Daher verstößt das geplante Logistikzentrum in Mühlhausen gegen das Ziel B II 1.1 des LEP Bayern, das die Ansiedlung großflächiger Vorhaben in zentralen Orten vorsieht. Die Gemeinde Mühlhausen erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Ortes, sodass das Vorhaben nicht mit den raumordnerischen Zielen des LEP in Einklang steht. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig. Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zeigt die Ziele der Raumordnung. Mühlhausen ist demnach weder Teil eines Verdichtungsraums noch eines ländlichen Verdichtungsraums mit Verdichtungsansätzen. Auch wird Mühlhausen nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund der schwachen Wirtschaftsstruktur ausgewiesen. Mühlhausen ist somit ein allgemein ländlicher Raum und gehört nicht zum Verdichtungszentrum Nürnberg. Im Anhang 5 werden besonders strukturschwache Gemeinden (zu 3.3) aufgezählt, die Gemeinde Mühlhausen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken, hier werden jedoch nur Oberdachstetten im Landkreis Ansbach erwähnt. Strukturschwache Gemeinden weisen eine geschwächte Wirtschaft, Infrastruktur, Arbeitsmarktsituation oder die soziale Lage auf. In solchen Gemeinden gibt es oft weniger Arbeitsplätze, schlechter ausgebaute Verkehrswege oder eine geringe Bevölkerungszahl, was die Entwicklung erschwert, das trifft jedoch laut Landesentwicklungsplan nicht auf die Gemeinde Mühlhausen zu.	
5.2 Fehlende Alternativenprüfung (Höchststadt, Kabel Meinhart etc.) a) <u>Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland</u> Die Firma Lekkerland (REWE Group) wirbt öffentlich mit Umweltbewusstsein und nachhaltigen Verpackungslösungen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit einer versiegelten Gesamtfläche von ca. 94.000 m² (davon ca. 35.000 m² Lagerhalle) besonders kritisch zu hinterfragen. Ein derart umfangreicher Neubau auf bislang unbebauter Fläche steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen des Flächensparens, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie einer nachhaltigen Standortentwicklung. Zudem betreibt Lekkerland bereits ein Logistikzentrum im Gewerbegebiet Höchststadt an der Aisch, das lediglich rund 10 km vom geplanten Neubau in Mühlhausen entfernt liegt. Dieses bestehende Zentrum umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 35.000 m² (Warenlager ca. 9.000 m², Bürogebäude ca. 1.500 m²) und wurde erst im Jahr 2006 errichtet. Nach hiesiger Kenntnis war die dortige Gewerbefläche seinerzeit ausdrücklich auch als Erweiterungsfläche für das Unternehmen vorgesehen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung	<u>Fehlende Alternativenprüfung (Höchststadt, Kabel Meinhart etc.)</u> <u>Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Standortentscheidung zugunsten von Mühlhausen ist das Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Die Behauptungen zum Standort Höchststadt entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Entgegen der Darstellung in der Einwendung handelt es sich beim Standort in Höchststadt nicht um ein im Eigentum der Firma Lekkerland stehendes Objekt. Die Fläche und die Gebäude sind lediglich angemietet. Damit besteht für das Unternehmen keine rechtliche Handhabe, eigenmächtig bauliche Erweiterungen auf benachbarten Grundstücken (z.B. der erwähnten Ackerfläche) vorzunehmen. Die Verfügbarkeit von Flächen liegt allein in der Hand des Eigentümers bzw. der Stadt Höchststadt. Der Standort Höchststadt (ca. 9.000 m² Lager) bietet keine ausreichende Perspektive für den zukünftigen Bedarf. Eine Erweiterung am Altstandort wurde geprüft, ist jedoch nicht darstellbar. Die benötigte Logis-

oder ein Anbau an die bestehende Anlage ernsthaft geprüft, gutachterlich bewertet oder im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar dokumentiert wurde. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben in Mühlhausen nach hiesiger Kenntnis bereits seit den Jahren 2020/2021 verfolgt wird. Der von Höchststadt geltend gemachte Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe auf der ausgewiesenen Erweiterungsfläche soll hingegen laut Angaben des Planungsbüros erst im Jahr 2023 entstanden sein. Dieser zeitliche Ablauf wirft Fragen hinsichtlich der Plausibilität der Standortentscheidung und der Alternativenprüfung auf. Zudem ist nach derzeitiger Kenntnis davon auszugehen, dass die Firma Lekkerland am Standort Höchststadt an der Aisch nicht lediglich Mieter ist. Nach den vorliegenden Informationen wurde das dortige Logistikzentrum seinerzeit im eigenen Namen durch den damaligen Convenience-Großhändler Lekkerland-Tobacco-land (LT) errichtet und in Betrieb genommen. Es handelt sich demnach um einen eigengenutzten Standort und nicht um eine angemietete Bestandsimmobilie. Dies ist im Rahmen der Alternativenprüfung von besonderer Bedeutung, da bei einem im Eigentum stehenden Objekt grundsätzlich andere Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bestehen als bei einem reinen Mietverhältnis. Vor diesem Hintergrund erscheint die vollständige Neuversiegelung einer erheblich größeren Fläche weder Standort- noch ressourcenschonend. Eine transparente Darlegung der geprüften Alternativen, insbesondere einer möglichen Erweiterung des bestehenden Standorts, sowie eine nachvollziehbare und dokumentierte Begründung der Standortwahl sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung zwingend erforderlich. Fehlt eine solche nachvollziehbare Alternativenprüfung, liegt ein Abwägungsdefizit vor. Die freie Fläche neben dem vorhandenen Warenlager in Höchststadt weist eine Ackerfläche von ca. 40.000 qm auf.	Fläche von ca. 35.000 m² Hallenfläche lässt sich auf der dortigen Restfläche nicht realisieren. Die Stadt Höchststadt hat für die angrenzenden Flächen mittlerweile einen Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe angemeldet. Unabhängig vom Zeitpunkt dieser Entscheidung ist für die Gemeinde Mühlhausen maßgeblich, dass zum Zeitpunkt der jetzigen Planung keine gesicherte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen in Höchststadt für das Vorhaben Lekkerland besteht.
b) <u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhardt</u> Aus meiner Sicht wurde bei der Standortwahl für die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht ausreichend geprüft, ob bereits versiegelte und ehemals gewerblich genutzte Flächen als Alternative zur Verfügung stehen. Besonders naheliegend erscheint in diesem Zusammenhang das Gelände der Firma Kabel Meinhardt, das bereits seit dem Jahr 2017 stillgelegt ist. Nach meinen Recherchen wird dieses Areal derzeit lediglich in geringem Umfang von der Spedition Peetz als Lagerfläche genutzt, steht ansonsten jedoch weitgehend ungenutzt brach. Die Nutzung dieses bereits gewerblich geprägten und erschlossenen Geländes würde einer flächensparenden Innenentwicklung entsprechen und einer weiteren Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen entgegenwirken. Aus planerischer Sicht wäre es daher naheliegend, die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht an neuer Stelle zu realisieren, sondern im Bestand, gegebenenfalls durch bauliche Anbindung an das Kabel-Meinhardt-Gelände weiterzuentwickeln. Die aktuelle Planung stellt in meinen Augen eine vermeidbare Ressourcenverschwendung dar. Darüber hinaus erscheint die verkehrliche Argumentation für die Erweiterung an der geplanten Stelle wenig überzeugend. Die sogenannte „Lekkerlandstraße“ trägt nicht wesentlich zur örtlichen Infrastruktur bei, da es im näheren Umfeld ausreichende Umfahrmöglichkeiten gibt. Auch die Anbindung der Firma RWG	<u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhardt</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die genannten Alternativen wurden geprüft, erwiesen sich jedoch als rechtlich oder tatsächlich nicht verfügbar bzw. ungeeignet. Die wichtigste Voraussetzung für eine realisierbare Planungsalternative ist die Verfügbarkeit der Flächen. Nach Prüfung durch die Gemeinde und Rücksprache mit dem Vorhabenträger steht das Gelände der Firma Kabel Meinhardt für die geplante Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern. Da die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf Enteignungsverfahren zur Ansiedlung eines privaten Gewerbebetriebs zurückgreifen kann, stellt dieses Areal keine rechtlich gesicherte Alternative dar. Selbst bei einer theoretischen Verfügbarkeit würde das Gelände der Firma Kabel Meinhardt nicht die erforderliche zusammenhängende Fläche bieten, um das geplante Logistikzentrum mit ca. 35.000 m² Hallenfläche sowie die notwendigen Rangier- und Stellflächen für den Logistikbetrieb prozessoptimal abzubilden. Eine Aufteilung des Betriebs auf verschiede-

bleibt durch die alternative Erschließung weiterhin uneingeschränkt gewährleistet. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes und der nachhaltigen Flächennutzung mit den Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung sachgerecht in Einklang zu bringen. Dazu gehört insbesondere die ernsthafte Prüfung möglicher Alternativstandorte, bevor bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht erforderlich, dass die Planungsbehörde die durchgeführte Alternativenprüfung nachvollziehbar dokumentiert und transparent darlegt, welche potenziellen Alternativstandorte geprüft wurden und aus welchen Gründen diese verworfen wurden. Hierzu gehört insbesondere eine Darstellung der zugrunde gelegten Auswahlkriterien sowie der Gründe, aus denen einzelne Standorte nicht weiterverfolgt wurden. Derzeit ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar, welche konkreten Flächen im Detail geprüft wurden und auf welcher Grundlage die Entscheidung zugunsten des vorliegenden Standorts getroffen wurde. Eine nachvollziehbare Darstellung möglicher Alternativflächen, einschließlich bereits gewerblich genutzter oder vorbelasteter Standorte (beispielsweise ehemalige Gewerbe- oder Industrieflächen), ist in der Begründung bislang nicht ausreichend dokumentiert. Eine transparente und nachvollziehbare Alternativenprüfung ist jedoch eine grundlegende Voraussetzung für eine rechtssichere planerische Abwägung, insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit erheblichen Eingriffen in Landschaft, Naherholungsräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen.	dene, räumlich getrennte Standorte ist aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Die Gemeinde ist sich des Gebots der Innenentwicklung bewusst. Dieses Gebot entfaltet jedoch keine absolute Sperrwirkung gegen Außenentwicklungen, wenn – wie hier – keine geeigneten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in der notwendigen Größenordnung existieren. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche ist daher zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort notwendig.
c) <u>Fehlende systematische Standortanalyse</u> Die im Planungsdokument dargestellte Alternativenprüfung ist aus fachlicher Sicht unzureichend und nicht nachvollziehbar. Zwar wird ausgeführt, dass seit mehreren Jahren nach einem geeigneten Standort gesucht wurde, jedoch wird keine systematische und transparente Standortanalyse vorgelegt. Es werden lediglich einzelne Standorte benannt, ohne eine vergleichende Bewertung hinsichtlich raumordnerischer, verkehrlicher, umweltbezogener oder landschaftlicher Auswirkungen darzustellen.	<u>Fehlende systematische Standortanalyse</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Alternativenprüfung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Gemeinde nicht verpflichtet, eine erschöpfende, flächendeckende Analyse des gesamten Gemeindegebiets oder gar der Region vorzunehmen. Die Gemeinde muss lediglich solche Alternativen in Betracht ziehen, die sich im Rahmen der Planungshoheit als ernsthaft realisierbar aufdrängen. Eine detaillierte Bewertungsmatrix für jeden theoretisch denkbaren Standort ist gesetzlich nicht gefordert, sofern die Ausschlusskriterien für andere Standorte sachlich fundiert sind. Die Entscheidung für den vorliegenden Standort basiert auf einer sachgerechten Gewichtung spezifischer Anforderungskriterien, die sich insbesondere auf Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Anbindung fokussieren. Für das Plangebiet spricht dabei insbesondere die Lagegunst durch den direkten Anschluss an die BAB A3. Dies wurde entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (Kapitel 1.4).

d) <u>Überwiegend wirtschaftliche Ablehnungsgründe</u> Die angeführten Gründe für das Ausscheiden der genannten Alternativstandorte beziehen sich überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte, wie beispielsweise fehlende Grundstücksverfügbarkeit, bestehende Vermietungen oder langfristige landwirtschaftliche Verpachtungen. Solche Argumente können eine umfassende und fachlich fundierte Alternativenprüfung im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht ersetzen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind insbesondere raumordnerische Vorgaben, Umweltbelange, Flächenverbrauch sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild, Verkehr und Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.	<u>Überwiegend wirtschaftliche Ablehnungsgründe</u> Entgegen der Einwendung des Stellungnehmenden fand eine Berücksichtigung der angeführten Belange bei der Standortprüfung Berücksichtigung. Es wird insbesondere auf folgende Abwägungen verwiesen: • Kapitel 5.1 ‚Verstöße gegen LEP Bayern‘ • Kapitel 3 ‚Verkehr & Infrastruktur‘ • Kapitel 2.9 ‚Landschaftsbild & Sichtachsen‘ • Kapitel 2 ‚Umwelt- Naturschutz‘
e) <u>Räumlich stark eingeschränkte Alternativenprüfung</u> Darüber hinaus beschränkt sich die dargestellte Alternativenprüfung auf wenige Standorte im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes. Angesichts der vorgesehenen Funktion des Vorhabens als Zentrallager für einen großen Teil Süddeutschlands erscheint diese räumlich sehr eingeschränkte Betrachtung nicht ausreichend. Eine nachvollziehbare Prüfung weiterer geeigneter Gewerbe- und Industriestandorte, insbesondere entlang der vorhandenen überregionalen Verkehrsinfrastruktur, ist nicht erkennbar.	<u>Räumlich stark eingeschränkte Alternativenprüfung</u> Es wird auf die Abwägung bei ,c) fehlende systematische Standortanalyse‘ verwiesen. Ein wesentliches Ziel der Standortwahl ist die Übernahme der am bisherigen Standort in Höchststadt beschäftigten Mitarbeiter, was bei einer Verlagerung in weiter entfernte Regionen aufgrund der unzumutbaren Pendeldistanzen gefährdet wäre.
f) <u>Fehlende Prüfung von Größen- und Planungsvarianten</u> Weiterhin fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von Planungs- und Größenvarianten des Vorhabens. Es wird nicht dargestellt, ob das Projekt auch in reduzierter Dimension, mit geringerem Flächenverbrauch realisiert werden könnte. Eine solche Variantenprüfung ist jedoch erforderlich, um die Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Landschaftsbild, Verkehr und Immissionen sachgerecht beurteilen zu können.	<u>Fehlende Prüfung von Größen- und Planungsvarianten</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorliegende Dimensionierung ist das Ergebnis einer fachspezifischen Bedarfsanalyse und zwingender betrieblicher Notwendigkeiten. Die Hallengröße von ca. 35.000 m² stellt die notwendige Größe dar, um die Funktion als Zentrallager für Süddeutschland zu erfüllen und Warenströme effizient zu bündeln. Eine Reduzierung würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit gefährden und zusätzliche Außenlager erforderlich machen, was zu ineffizienten Pendelverkehren und höherer Gesamtbelastung führen würde. Im Planungsprozess wurden interne Varianten zur Anordnung der Baukörper geprüft, wobei die gewählte Variante nach Abwägung aller wesentlichen Kriterien ideal ist.
g) <u>Fehlende Darstellung der Nullalternative</u> Ebenso fehlt eine nachvollziehbare Darstellung der sogenannten Nullalternative, also der Entwicklung der betroffenen Fläche für den Fall, dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird. Die Darstellung der Nullalternative ist Bestandteil einer vollständigen Umweltprüfung und erforderlich, um die tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit einer Entwicklung ohne Umsetzung des Projekts vergleichen zu können.	<u>Fehlende Darstellung der Nullalternative</u> Die Nullalternative beschreibt den Zustand der Flächen bei Nichtdurchführung der Planung. Im vorliegenden Umweltbericht wurde hierzu korrekt dargelegt, dass die Flächen in den Teilbereichen A und B ohne Erdarbeiten und Versiegelung in ihrer jetzigen Form (Acker, Gehölzstrukturen, Wege) erhalten bleiben. Ebenso würde in der Ausgleichsfläche 2 die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden (vgl. Kapitel 3). Da die Nullalternative per Definition den Fortbestand des Ist-Zustandes ohne planerische Änderung bedeutet, ist eine darüber hinausgehende fachliche Vertiefung weder erforderlich noch erkenntnisbringend.
<u>Forderung</u> Vor diesem Hintergrund ist die Alternativenprüfung als unvollständig anzusehen. Es wird daher gefordert, eine umfassende, trans-	<u>Forderung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.

parente und fachlich fundierte Prüfung von Standort-, Größen- und Planungsalternativen einschließlich der Nullalternative vorzunehmen und diese im Rahmen der planerischen Abwägung nachvollziehbar darzustellen.	Wie zuvor dargelegt, ist die Alternativenprüfung vollständig, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Forderung nach einer erneuten Prüfung wird zurückgewiesen.
5.3 Sperrfläche & Ortsentwicklung Meine an das geplante Logistikzentrum angrenzende Acker- und Waldfläche erfüllen bewusst die Funktion einer Sperrfläche. Sie stellen eine dauerhafte räumliche und ökologische Barriere zum angrenzenden Landschaftsraum dar und sind ausdrücklich nicht zur Bebauung oder gewerblichen Nachnutzung vorgesehen. Als Eigentümer dieser Flächen werde ich ihre Funktion gezielt nutzen, um einer weiteren Ausdehnung des Gewerbegebiets aktiv entgegenzuwirken. Ich fordere, dass diese klare Begrenzung auch in zukünftigen Planungen verbindlich berücksichtigt wird.	<u>Sperrfläche & Ortsentwicklung</u> Die Ausweisung von Baugebieten erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 BauGB. Die Gemeinde berücksichtigt dabei die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse. Ein subjektives Recht eines Eigentümers, seine Flächen als Sperrfläche zu definieren, um die bauliche Nutzung angrenzender Grundstücke Dritter dauerhaft zu unterbinden, sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Die Festlegung von Bebauungsgrenzen ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mülhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5.4 Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet Besonders kritisch ist die von der Gemeinde mehrfach geäußerte Aussage, dass das geplante mittelständische Gewerbegebiet nur dann erschlossen werden könne, wenn zuvor das Sondergebiet Logistik (Lekkerland) realisiert wird. Damit wird das Gewerbegebiet vollständig von der Errichtung eines externen Sondergebiets abhängig gemacht. Eine solche Abhängigkeit verstößt gegen grundlegende Anforderungen der Bauleitplanung. Ein Gewerbegebiet muss eigenständig erschließbar und fachlich begründet sein. Die Erschließung eines allgemeinen oder mittelständischen Gewerbegebiets über ein Sondergebiet Logistik ist planungsrechtlich unzulässig und widerspricht dem Selbständigkeitsgebot sowie dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Wenn die Realisierung des Gewerbegebiets zwingend den Bau des Sondergebiets Logistik voraussetzt, spricht dies für einen erheblichen Abwägungsfehler. Es handelt sich um eine unzulässige Zweckverknüpfung zweier planerisch völlig unterschiedlicher Nutzungen. Zudem ist die Planung des Gewerbegebiets damit nicht eigenständig tragfähig. Fällt das Logistikvorhaben aus oder verzögert sich, wäre das Gewerbegebiet nicht realisierbar - ein klassischer Fehler in der Planrechtfertigung. Ich fordere daher eine vollständige Offenlegung der Erschließungsplanung für beide Gebiete sowie eine klare Darstellung, wie das mittelständische Gewerbegebiet unabhängig vom Logistikzentrum erschlossen werden könnte. Solange diese Abhängigkeit besteht, ist die Planung sowohl formell als auch materiell rechtswidrig.	<u>Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das „Sondergebiet Logistik“. Die vom Einwender angesprochene nördliche Fläche für ein geplantes gemeindeeigenes Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Über dessen Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant.
a) <u>Sondergebiet (SO) ist in § 11 BauNVO Entfernung zu Wohnhäusern</u>	<u>Sondergebiet (SO) ist in § 11 BauNVO Entfernung zu Wohnhäusern</u>

Nach den Vorgaben der §§ 22 ff. BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Dazu zählt ausdrücklich auch der vom Betrieb ausgehende An- und Abfahrtsverkehr, sofern dieser in einem Umkreis von bis zu 500 Metern um das Betriebsgrundstück auftritt und sich nicht vollständig mit dem allgemeinen Verkehr vermischt. In meinem Fall befindet sich meine Immobilie in unmittelbarer Nähe (unter 500 Meter) zum geplanten Logistikstandort. Der zu erwartende, deutliche Anstieg des Schwerlastverkehrs - insbesondere durch Lkw mit Fahrten zu Tages- und Nachtzeiten - stellt eine erhebliche zusätzliche Lärmquelle dar. Aufgrund der regelmäßig auftretenden Fahrten, der Lärm Charakteristik dieser Fahrzeuge sowie der zeitlichen Häufung (z. B. frühmorgens oder spät-abends, beziehungsweise nachts) ist dieser Verkehr klar als betriebsbezogener Verkehr identifizierbar und somit nicht vom allgemeinen Verkehrsaufkommen absorbiert, da dieser Lärm ausschließlich oder überwiegend durch den Betrieb veranlasst wird. Der Verkehr auf dem Betriebsgelände und im direkten Zufahrtsbereich (z.B. Einfahrten, Andockstationen, Wendeplätze) ist Teil der Anlage und muss bei der Emissionsbewertung berücksichtigt werden. Diese Form der Lärmbelastung erfüllt aus meiner Sicht die Voraussetzungen für eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, die das Wohnen und die Lebensqualität in meinem Wohngebiet erheblich beeinträchtigt. Daher fordere ich eine detaillierte und realitätsnahe Prüfung der verkehrsbedingten Emissionen, insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit bestehender Wohnbebauung und mögliche Wertverluste der betroffenen Immobilien.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5.5 Geh- und Radweg entlang der St 2763 ~ fehlerhafte Planungsgrundlage und fehlende Umsetzbarkeit In den Planunterlagen wird dargestellt, dass entlang der westlichen Seite der St 2763 ein gemeinsamer Geh- und Radweg zwischen dem Ortsteil Schirnsdorf und der Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 vorgesehen ist. Grundlage hierfür ist ein Vorentwurf des Ingenieurbüros Heller GmbH vom 05.11.2021. Diese Darstellung entspricht nach aktuellem Kenntnisstand nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Für die Realisierung des Geh- und Radwegs auf der westlichen Seite der St 2763 konnten nicht alle erforderlichen Grundstücke erworben werden. Eine durchgehende Umsetzung des dargestellten Geh- und Radwegs auf der Westseite ist daher derzeit nicht möglich. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Logistikzentrum um ein privates Bauvorhaben. Auch der geplante Geh- und Radweg dient in erster Linie der Erschließung dieses Vorhabens und endet nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des Logistikzentrums. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit auf der Westseite müsste der Geh- und Radweg voraussichtlich auf der östlichen Seite der St 2763 weitergeführt werden, um eine Verbindung zum Logistikzentrum herzustellen. Diese notwendige Querung sowie die tatsächliche Wegeführung sind in den Planunterlagen jedoch nicht dargestellt. Damit ist derzeit keine durchgehende und sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die vorliegenden Planunterlagen vermitteln daher ein unzutreffendes Bild der tatsächlichen Umsetzbarkeit der vorgesehenen Wegeführung. Da es sich bei der St 2763 um eine Staatsstraße handelt, sind an Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer besondere Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu stellen. Entsprechende	<u>Geh- und Radweg entlang der St 2763 – fehlerhafte Planungsgrundlage und fehlende Umsetzbarkeit</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung muss die Erschließung eines Plangebiets zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bereits vertraglich oder grundbuchlich vollzogen, sondern lediglich gesichert sein. Die Sicherung ist gegeben, wenn mit der Realisierung der Erschließungsanlage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zu erschließenden Hochbauten fest gerechnet werden kann und keine unüberwindbaren rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Die geplante wegemäßige Anbindung und die damit verbundenen verkehrstechnischen Anforderungen sind im Detail mit dem Staatlichen Bauamt als zuständigem Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2763 abgestimmt. Das staatliche Bauamt hat die vorgeschlagene Führung des Geh- und Radwegs sowie die verkehrssichere Anbindung des Logistikzentrums fachlich mitgetragen. Etwaige temporäre oder punktuelle Grundstücksengpässe berühren die städtebauliche Planungsbefugnis nicht und stellen kein unüberwindbares Vollzugshindernis dar, da im Bedarfsfall auch technische oder planungsrechtliche Anpassungen möglich sind. Entgegen der Behauptung des Einwenders ist zudem anzuführen, dass das Einverständnis der Grundstückseigentümer mittlerweile gegeben ist. Die Detailplanung der exakten Trassenführung, der Nachweis von Sichtweiten sowie die konkrete Ausgestaltung erforderlicher Querungshilfen nach den ein-

Querungen sind nur zulässig, wenn geeignete Sicherungsmaßnahmen vorgesehen und deren verkehrstechnische Erforderlichkeit nach den einschlägigen Richtlinien nachgewiesen wird. Je nach Verkehrsstärke und zulässiger Höchstgeschwindigkeit kommen hierbei üblicherweise Maßnahmen wie die Anlage einer Mittelinsel bzw. Querungshilfe, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h oder eine niveaufreie Querung in Form einer Unter- oder Überführung in Betracht. Zusätzlich sind die erforderlichen Sichtweiten und sicherheitstechnischen Anforderungen nach den einschlägigen Richtlinien nachzuweisen. In den vorliegenden Planunterlagen ist ein entsprechender Nachweis jedoch nicht dargestellt. Es wird daher gefordert, die Planunterlagen entsprechend zu korrigieren und die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse sowie eine realistisch umsetzbare und durchgängige Führung des Geh- und Radwegs nachvollziehbar darzustellen.	schlägigen Richtlinien sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern Gegenstand der nachgelagerten straßenbaurechtlichen Ausführungs- und Erschließungsplanung. Eine Korrektur der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.
VI. Wirtschaft & Arbeitsmarkt 6.1 Arbeitsplatzversprechen unrealistisch Ein zentrales Argument pro Logistikzentrum ist häufig die Aussicht auf neue Arbeitsplätze. Doch gerade in der Logistikbranche - insbesondere bei voll- oder teilautomatisierten Verteilzentren wie dem geplanten Lekkerland-/REWE-Zentrum - ist dieses Versprechen häufig nicht erfüllt worden. Statt echter Arbeitsplatzsicherung entstehen nur wenige, oft niedrig entlohnte, körperlich belastende und wenig zukunftssichere Jobs.	<u>Wirtschaft & Arbeitsmarkt</u> Die Gemeinde weist darauf hin, dass betriebsinterne, arbeitsrechtliche und sozialpolitische Aspekte keine städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind. Sie dürfen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung keine Berücksichtigung finden.
a) <u>Arbeitsmarkteffekte: Verlagerung bestehender Arbeitsplätze und begrenzte lokale Wirkung</u> Lekkerland führt als zentrales Argument für das Bauvorhaben die Schaffung von 200 bis 300 neuen Arbeitsplätzen an. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass am derzeitigen Standort des Unternehmens, nur rund 10 km entfernt, bereits etwa 100 Arbeitsplätze bestehen, die im Zuge der Standortverlagerung wegfallen sollen. Die tatsächlich neu geschaffenen Stellen reduzieren sich somit auf etwa 100 bis 200 - abhängig von der genauen Übernahmequote der bisherigen Beschäftigten. Zudem handelt es sich bei den geplanten Positionen ausschließlich um gewerbliche Logistikarbeitsplätze, die in ihrer Anzahl und Qualifikationsanforderung nicht in vollem Umfang durch Anwohnerinnen und Anwohner der Gemeinde abgedeckt werden können. Ein Großteil dieser Arbeitskräfte wird aller Voraussicht nach aus dem Umland pendeln, was das Verkehrsaufkommen zusätzlich erhöht und kaum zur wirtschaftlichen Belebung der unmittelbaren Gemeinde beiträgt. Das vermeintlich große Pro-Argument des Arbeitsplatzaufbaus relativiert sich somit deutlich und kann die erheblichen Eingriffe in die Lebensqualität der Anwohnerschaft nicht rechtfertigen.	
b) <u>Flexibilität ersetzt Festanstellung</u> Ein weiterer Trend verstärkt die Unsicherheit: Selbst dort, wo noch menschliche Arbeitskräfte gebraucht werden - etwa beim Be- und Entladen von Fahrzeugen oder in der Paketzustellung - wird zunehmend auf flexible Beschäftigungsformen gesetzt. Leiharbeit, Werkverträge oder Plattformarbeit ersetzen tariflich geregelte, sichere Jobs. Unternehmen kombinieren Automatisierung mit Arbeitsflexibilisierung, um ihre Kosten weiter zu minimieren. Für die Beschäftigten bedeutet das: weniger Jobs, schlechtere Bedingungen, sinkende Planungssicherheit.	

Mögliche regionale Auswirkungen auf unsere Gemeinde.

In strukturschwachen Regionen, in denen Logistikzentren oft als Hoffnungsträger für Beschäftigung galten, sind die Folgen besonders gravierend. Ein neues Logistikzentrum mit modernster Technik mag auf dem Papier als „Jobmotor“ angekündigt werden - in der Realität entstehen dort nur noch wenige, spezialisierte Arbeitsplätze. Gleichzeitig verschwindet ein Großteil der klassischen Lagerjobs – oder wird durch befristete, schlecht bezahlte Aushilfsstellen ersetzt. Das wirtschaftliche Potenzial solcher Standorte bleibt hinter den Erwartungen zurück, während sozialer Frust und Perspektivlosigkeit wachsen. Auch für unsere kleineren Gewerbe könnte der Bau negative Folgen bereiten. Logistikzentren ziehen oft Filialisten oder Großanbieter an - diese verdrängen dann kleinere, inhabergeführte Geschäfte.

c) Automatisierung reduziert Personalbedarf deutlich

In modernen Logistikzentren übernehmen heute Roboter viele Aufgaben, die früher Menschen erledigten. Ob Waren kommissionieren, sortieren, verpacken oder transportieren - intelligente Fördersysteme, automatische Greifarme, fahrerlose Transportsysteme (FTS) und vollautomatische Hochregallager sind auf dem Vormarsch. Hinzu kommen KI-gestützte Lagerverwaltungssoftwares, die Prozesse optimieren und menschliche Entscheidungen ersetzen. Große Unternehmen wie Amazon, DHL oder Zalando investieren gezielt in diese Technologien - nicht zuletzt, um Personalkosten zu senken und Lieferprozesse weiter zu beschleunigen. Auch die REWE Group ist hierfür bekannt.

Beispiel:

Neues REWE Logistikzentrum mit 49.500 m² in Magdeburg-Rothensee mit 270 Mitarbeitenden im Einsatz, etwa 50% der Lagerprozesse sind vollautomatisiert. In Schirnsdorf soll jetzt ein Logistikzentrum mit 300 Mitarbeitern entstehen, auf einer Fläche von 35.000 m²? Wer glaubt, dass auf einer Fläche von nur 35.000 m² mehr Arbeitsplätze entstehen sollen als in einem REWE-Logistikzentrum mit 49.500 m², der entfernt sich von jeder realitätsbezogenen Einschätzung. Moderne Logistikbauten setzen zunehmend auf Automatisierung und Effizienz - nicht auf hohe Personaldichte. In Magdeburg entstehen auf fast 50.000 m² rund 270 Arbeitsplätze, wie soll eine kleinere Fläche mit vergleichbarem oder höherem Automatisierungsgrad deutlich mehr Arbeitsplätze schaffen? Das ist nicht plausibel, sondern eine wirtschaftspolitische Schönrechnerei."

Obwohl Lekkerland stets verneint, eine Automatisierung des Logistikzentrums plane, zeigen Praxisbeispiele, dass in modernen Logistikanlagen bereits erhebliche Automatisierungsgrade erreicht werden - teils bis zu 40 % oder mehr im Einsatz. Entsprechend ist auch für das geplante Zentrum eine schrittweise Einführung von Automatisierung denkbar.

Die Konsequenz: Arbeitsplatzabbau - sinkende Steuereinnahmen!!! Mit jeder weiteren Automatisierungsstufe sinkt der Bedarf an menschlicher Arbeitskraft. Tätigkeiten, die früher von Dutzenden oder Hunderten Lagerarbeiterinnen ausgeführt wurden, lassen sich heute mit wenigen Spezialistinnen und einer Handvoll Techniker steuern. Besonders betroffen sind sogenannte „einfache Tätigkeiten": Das Scannen von Paketen, das Sortieren von Waren oder das Bewegen von Paletten - Jobs, die keine spezielle Ausbildung erfordern, aber bislang ein wichtiges Standbein für viele Menschen mit niedriger Qualifikation oder Migrationshintergrund waren. Genau diese Jobs verschwinden nun zunehmend.

Strukturelle Verdrängung statt natürlicher Wandel

Befürworter der Automatisierung verweisen oft auf den technologischen Wandel als natürliche Entwicklung. Neue Technologien hätten schon immer alte Arbeitsformen ersetzt, gleichzeitig aber neue Jobs geschaffen. Das mag langfristig in manchen Bereichen zutreffen - doch in der Logistikbranche verläuft dieser Wandel besonders rasant, breitflächig und strukturell tiefgreifend. Neue Jobs entstehen vor allem im Bereich der IT, Robotik oder technischen Wartung - doch genau diese erfordern höhere Qualifikationen, die viele entlassene Arbeiterinnen nicht ohne weiteres mitbringen. Es droht eine wachsende Kluft zwischen „niedrig qualifiziert - überflüssig“ und „hoch qualifiziert -gefragt“

d) Art der Arbeitsplätze: gering qualifiziert, belastend, unattraktiv

Die geplanten Stellen im Lekkerland-Logistikzentrum entfallen nahezu vollständig auf den Bereich der gewerblichen Logistik - etwa für Tätigkeiten wie Warenein- und -auslagerung, Kommissionierung, Verpackung oder Kontrolle. Solche Tätigkeiten zeichnen sich meist durch folgende Merkmale aus:

- Geringe Qualifikationsanforderungen: Für viele dieser Jobs ist keine Ausbildung notwendig, sie gelten als „anlernbar“ Das bedeutet gleichzeitig, dass sie für qualifizierte Arbeitskräfte der Region unattraktiv sind - ebenso wie für junge Menschen, die Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

- Niedrige Bezahlung: In der Logistikbranche ist es üblich, dass diese Tätigkeiten nah am gesetzlichen Mindestlohn bezahlt werden. Zusätzliche Leistungszulagen oder Tarifbindungen sind oft nicht gegeben - insbesondere bei Leiharbeit oder Subunternehmerstrukturen.

- Hohe körperliche und psychische Belastung: Viele dieser Arbeitsplätze finden unter schwierigen Bedingungen statt: in Schichtarbeit (auch nachts), bei ständigem Lärm, Zeitdruck und teilweise in klimatisch belasteten Bereichen (z. B. Kühlhäuser). Die langfristige Belastung macht sie insbesondere für ältere oder gesundheitlich beeinträchtigte Menschen ungeeignet.

- Unsichere Beschäftigungsverhältnisse: Erfahrungen aus der Branche zeigen, dass ein großer Teil solcher Arbeitsplätze über Leiharbeitsfirmen, Werkverträge oder befristete Verträge organisiert wird. Das senkt die Arbeitsplatzsicherheit und verringert die Bindung und Integration in die Gemeinde zusätzlich.

Durch diese Beschäftigungsstruktur entsteht kaum Bindung der Arbeitskräfte an den Ort:

Die Mitarbeiter wohnen oft nicht in der Gemeinde, sondern werden per Bus aus Nachbarregionen gebracht -ein Trend, der sich in vielen Logistikzentren beobachten lässt.

Diese Menschen konsumieren nicht lokal, zahlen keine Steuern in der Gemeinde, ihre Kinder besuchen keine örtlichen Schulen - kurz: Sie sind keine Teilhabe- oder Identifikationsfaktoren für die Dorfgemeinschaft.

Der gewünschte Effekt, dass neue Arbeitsplätze die Gemeinde beleben, bleibt somit aus. Die wirtschaftliche Wertschöpfung findet außerhalb statt - während Schirnsdorf nur die negativen Begleiterscheinungen wie Verkehr, Lärm, Flächenverbrauch und sozialen Druck tragen muss.(siehe betreffende Abschnitte zu genannten Punkten und deren Auswirkung)

Fazit: Kein Gewinn für die Bevölkerung - im Gegenteil

Die geplanten Arbeitsplätze sind: - für viele Einheimische nicht attraktiv oder nicht geeignet - für junge Menschen nicht zukunftsfähig - für die Gemeinde sozial und wirtschaftlich kaum nutzbar - strukturell nicht tragfähig, um nachhaltige Beschäftigung zu schaffen. - rechtfertigen keinesfalls die tiefgreifenden Eingriffe in Umwelt, Verkehr und Lebensqualität der Gemeinde - Die Hoffnung auf „neue Arbeitsplätze“ darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich im Kern um prekäre, austauschbare Tätigkeiten handelt - ohne langfristigen Nutzen für die Menschen vor Ort. Die Gemeinde trägt die Last - ohne am Ertrag beteiligt zu sein.	
6.2 Geringe Gewerbesteuereinnahmen (Zerlegung) Ein häufig vorgebrachtes Argument für große Bauprojekte wie das geplante Logistikzentrum in Schirnsdorf ist, dass die Gemeinde durch erhöhte Gewerbesteuereinnahmen profitieren würde. Doch diese Hoffnung ist nicht automatisch gerechtfertigt, denn die Realität ist komplizierter: a) <u>Gewerbesteuer wird nach dem Unternehmenssitz aufgeteilt</u> Die Gewerbesteuer zahlt ein Unternehmen grundsätzlich nicht dort, wo produziert oder gelagert wird, sondern dort, wo die Betriebsstätte gemeldet ist und wo zentrale unternehmerische Tätigkeiten wie Verwaltung, Planung, Buchhaltung etc. stattfinden. Wenn Lekkerland (REWE) seinen Unternehmenssitz nicht in Schirnsdorf hat, sondern in einer anderen Stadt oder einem anderen Bundesland, geht der Großteil der Gewerbesteuer dorthin - nicht an Schirnsdorf. b) <u>Verrechnung über sogenannte Zerlegung</u> Die Gewerbesteuer wird in mehreren Betriebsstätten aufgeteilt (zerlegt). Das erfolgt nach einem komplizierten Schlüssel, meist nach der Zahl der dort beschäftigten Arbeitnehmer. Ein reines Lager mit wenigen Angestellten bringt nur einen Bruchteil der möglichen Steuereinnahmen im Vergleich zu einer Verwaltung oder einem Werk mit vielen Beschäftigten. Ein halbautomatisiertes Logistikzentrum, in dem wenige Menschen arbeiten, bedeutet also: Kaum Steuereinnahmen für die Gemeinde. c) <u>Gleichzeitig entstehen der Gemeinde Kosten</u> Während die erhofften Steuereinnahmen oft gering ausfallen oder ganz ausbleiben, muss die Gemeinde: • Zufahrtsstraßen ausbauen und erhalten • Infrastruktur bereitstellen (z. B. Strom, Wasser, Abwasser) • Lärm- und Umweltschutzmaßnahmen überwachen und erschaffen. • Planungs- und Genehmigungsverfahren bezahlen Fazit: Die Gemeinde trägt Kosten und Belastungen, ohne einen fairen finanziellen Ausgleich. d) <u>Beispiel aus der Praxis</u> In vielen deutschen Kommunen zeigt sich: Die Ansiedlung großer Logistik- oder Distributionszentren enttäuscht oft finanziell, weil:	

• die erwarteten Steuereinnahmen ausbleiben, • kaum dauerhafte Arbeitsplätze entstehen, • und stattdessen massive Belastungen Zurückbleiben.	
Forderungen/Alternativen: a) <u>Förderung kleinteiliger, flächenverträglicher Gewerbeansiedlung</u> Anstelle eines großflächigen Logistikzentrums sollte die Gemeinde gezielt auf die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe setzen - insbesondere aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und moderne Produktion. Diese Betriebe benötigen deutlich weniger Fläche, verursachen kaum zusätzlichen Schwerlastverkehr und bieten dennoch lokale Arbeitsplätze sowie stabile Gewerbesteuerereinnahmen. Bestehende Brachflächen, leerstehende Gebäude oder vorhandene Gewerbegebiete können hierfür effizient genutzt werden. Diese Form der Entwicklung ist städtebaulich verträglich, wirtschaftlich sinnvoll und konfliktarm.	
b) <u>Einnahmen durch Photovoltaik-Initiativen auf Dach- und Konversionsflächen</u> Ein erhebliches Einnahmepotenzial liegt im Ausbau regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik. Statt intakte Böden zu versiegeln, sollte die Gemeinde gezielt auf bereits versiegelte Flächen (z. B. Dächer von gemeindeeigenen Gebäuden, Parkplätze, alte Hof- oder Gewerbeflächen) setzen. Durch Pachtmodelle, Beteiligung an Energiegenossenschaften oder direkte Stromvermarktung lassen sich kontinuierliche Einnahmen erzielen - ganz ohne Verkehrsbelastung, Flächenkonflikte oder langfristige Umweltfolgen. Zugleich stärkt die Gemeinde ihre Nachhaltigkeitsbilanz und das Gemeinwohl.	
c) <u>Interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbeflächenentwicklung</u> Die Gemeinde Mühlhausen muss nicht allein für neue Gewerbeflächen sorgen. Vielmehr bietet sich eine interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden an - beispielsweise mit dem Mittelzentrum Höchststadt an der Aisch. Durch ein gemeinsames Gewerbegebiet in Höchststadt mit vertraglich geregelter Steueraufteilung kann Mühlhausen an den Einnahmen partizipieren, ohne selbst massive Flächen zu opfern oder Belastungen durch Verkehr und Emissionen zu tragen. Solche Modelle werden vom Freistaat Bayern ausdrücklich gefördert und bieten eine langfristige Lösung im Sinne einer ausgeglichenen Regionalentwicklung. 6.3 Risiken durch Standortverlagerungen (Beispiele) Subventionen - etwa von EU, Bund oder Land - sind in der Regel zweckgebunden. Typische Vorgaben sind Bindungsfristen von 5 bis 15 Jahren, bei denen die Nutzung nur für den beauftragten Zweck bestimmt ist. In diesem Zeitraum ist keine Verpachtung oder Fremdnutzung möglich, außer dies ist ausdrücklich erlaubt. Nach Ablauf dieser Bindungsfrist besteht keine Zweckbindung mehr. Lekkerland könnte das Gebäude vermieten, verpachten und sogar die Nutzung in einen Produktionsbetrieb ändern, auch ein Verkauf der Immobilie wäre denkbar. Diesbezüglich bestehen erhebliche Bedenken eines möglichen Leerstands, da Lekkerland und die REWE Group bereits auffällig	

wurden. Die Unternehmen haben in der Vergangenheit bereits Standorte verlagert. Dies ermöglicht es, von öffentlichen Fördergeldern zu profitieren, ohne langfristige wirtschaftliche oder soziale Verpflichtungen gegenüber den betroffenen Gemeinden einzugehen. Eine weitere Förderung würde nicht nur Steuergelder zweckentfremden, sondern auch ein fragwürdiges Geschäftsmodell begünstigen, das auf Kosten unserer Kommune betrieben wird.

Hier einmal drei Beispiele zu Standortwechseln.

Lekkerland - Ganderkesee

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: Rund 60 Arbeitsplätze betroffen; das 17.500 qm² Lager steht seitdem leer und wird zur Vermietung angeboten.

Lekkerland - Braunschweig

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: 70 Arbeitsplätze gingen verloren; die Zukunft der 20.000 qm² großen Immobilie ist unklar.

Rewe - Dietzenbach

Veränderung: Mit dem Bau eines neuen Zentrallagers in Groß-Gerau wurden Teile der Logistik verlagert.

Folgen: Reduzierung der Mitarbeiter am Standort Dietzenbach; Umnutzung des Lagers, aktuell keine Infos zur weiteren Nutzung.

Tobaccoland/Lekkerland - Gochsheim, Fürth

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten wegen Platzmangel. Umzug 2006 in das neue Logistikzentrum nach Höchststadt.

Lekkerland - Höchststadt

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten, gleiches Muster wie in Gochsheim und Fürth.

Generell kann man sagen das leerstehende Gebäude in dieser Größenordnung viele negative Folgen für eine Gemeinde haben:

1. Verfall und Vandalismus

Ungenutzte Großimmobilien verfallen schnell. Sie ziehen Vandalismus, illegale Nutzung und Müllablagerung an, was die Sicherheit und das Ortsbild massiv beeinträchtigt.

2. Wertverlust im Umfeld:

Der Leerstand wirkt sich negativ auf die umliegenden Grundstücks- und Immobilienwerte aus. Investoren und neue Betriebe meiden solche Standorte, was die wirtschaftliche Entwicklung bremst.

3. Kosten für die Kommune:

Kommunen müssen oft für die Sicherung, Überwachung oder gar Abriss solcher Gebäude aufkommen, insbesondere wenn der Eigentümer zahlungsunfähig oder uninteressiert ist.

4. Flächenversiegelung ohne Nutzen:

94 000 qm² versiegelte bedeuten ökologische Belastung (z.B. Schlechtere Regenwasserversickerung → siehe entsprechenden Absatz) ohne dass der Gemeinde ein wirtschaftlicher oder sozialer Nutzen entsteht.

5. Verpasste Chancen:

Solche Flächen könnten alternativ für Naherholung oder landwirtschaftliche Impulse genutzt werden - ein leerstehender Koloss blockiert diese Potenziale langfristig.

6.4 Immobilienwertverlust (Studien und Beispiele)

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen gewerblichen Logistikstandortes in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten kann die Attraktivität des Wohnumfelds erheblich beeinträchtigen und somit eine deutliche Wertminderung der betroffenen Immobilien zur Folge haben.

Der Abstand zwischen dem geplanten Industrie- bzw. Sondergebiet und den bestehenden Wohngebieten beträgt nach derzeitiger Planung weniger als 400 m. In der Fachliteratur und in verschiedenen planerischen Empfehlungen wird jedoch häufig ein Abstand von mindestens etwa 750 m zwischen großflächigen gewerblichen Nutzungen und reinen Wohngebieten als sinnvoll erachtet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Eine ausreichende räumliche Trennung zwischen Wohnnutzung, Mischgebieten und großflächiger gewerblicher Nutzung ist daher in diesem Fall nicht gegeben.

Damit entsteht eine Inkompatibilität mit der bestehenden Siedlungsstruktur, da eine gewerbliche Anlage dieser Größenordnung in einem Gebiet errichtet werden soll, das bislang überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und der Wohnnutzung dient. Die geplante Nutzung steht daher in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur vorhandenen Umgebung.

Nach Untersuchungen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung können Immobilienwerte bei unmittelbarer Nähe zu größeren Gewerbe- oder Industrieanlagen je nach Belastung durch Lärm, Verkehrsaufkommen, Luftqualität und optische Beeinträchtigungen um bis zu etwa 30 % sinken. Auch wissenschaftliche Untersuchungen, unter anderem eine Studie der Leibniz Universität Hannover aus dem Jahr 2016, zeigen, dass Immobilienwerte in der Nähe von dauerhaften Lärmquellen wie Industrieanlagen oder stark belasteten Verkehrsachsen deutlich zurückgehen können, insbesondere wenn keine ausreichenden Schutzmaßnahmen vorhanden sind.

Langfristig besteht daher das Risiko, dass nicht nur einzelne Grundstücke, sondern weite Teile der Gemeinde eine Wertminderung der Immobilien hinnehmen müssen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit dem Logistikzentrum entstehenden Arbeitsplätze überwiegend im niedrigeren Lohnsegment angesiedelt sein werden (z. B. in Bereichen wie Lagerlogistik, Kommissionierung, Stapler- und Lkw-Fahrten). Ein wirtschaftlicher Effekt für die Gemeinde, wie er beispielsweise durch große industrielle Arbeitgeber mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen entstehen kann, ist daher nur eingeschränkt zu erwarten.

Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Belastungen für den Ortsteil Schirnisdorf, insbesondere durch zusätzlichen Schwerlastverkehr, Lärm, Flächenversiegelung und Veränderungen des Landschaftsbildes. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Lebensqualität der Anwohner spürbar beeinträchtigt wird und gleichzeitig ein nachhaltiger Wertverlust der Wohnimmobilien eintreten kann.

Beispiel 1: Neubau von Amazon-Logistikzentren in Deutschland
Rund um das Amazon-Logistikzentrum in Oelde (NRW) berichteten Anwohner laut WDR 2020 von Immobilienwertverlusten von mindestens 15 %, nachdem sich der tägliche LKW-Verkehr auf mehreren Straßen verdoppelt hatte. Einige Makler dort stuften bestimmte Straßen von „guter“ in „einfacher“ Lage herunter.

Beispiel 2: Gewerbegebiet in Pfungstadt (Hessen)
Der Bau eines 30.000 m² großen Logistikzentrums führte laut einem Gutachten der Stadt zu einer prognostizierten Wertminderung von bis zu 20 % für Wohnimmobilien in einem 500-Meter-

Immobilienwertverlust (Studien und Beispiele)

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Radius - was auf meine Immobilie zutrifft (u. a. wegen Lärm, LKW-Abgasen, Wertverlust durch negative Imagewirkung).

Beispiel 3: DHL-Paketzentrum in Ottendorf-Okrilla (Sachsen)
Nach Inbetriebnahme eines DHL-Zentrums 2014 klagten Anwohner auf Entschädigung, weil ihre Grundstücke bis zu 30 % an Marktwert verloren (Quelle: MDR-Berichte).
Die Wertminderung wurde von unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Beispiel 4: Logistikzentrum in Rheinberg (NRW)
Eine Studie im Auftrag der Stadt zeigte, dass der Durchschnittswert von Einfamilienhäusern in den betroffenen Straßen von 250.000 auf 210.000 € sank, was einer Wertminderung von ca. 16 % entspricht, nachdem der 24-Stunden-Betrieb startete.

Beispiel 5: Gutachten der IHK zu Gewerbeansiedlungen
Ein von der IHK München 2017 veröffentlichtes Gutachten zeigte, dass Verluste von 10-25 % beim Verkehrswert von Wohnimmobilien in der Nähe von großen Logistik- und Industrieansiedlungen „erfahrungsgemäß üblich“ sind, besonders bei schlechter Anbindung und fehlenden Schallschutzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem von Ihnen geplanten Logistikzentrum fordere ich hiermit, dass auf Ihre Kosten ein unabhängiges Verkehrswertgutachten meiner Immobilie erstellt wird, sowohl vor Beginn der Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung und Aufnahme des Betriebs des Logistikzentrums.

Begründung:
Es ist davon auszugehen, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, Lärm- und Feinstaubbelastungen sowie eine potenzielle Verschlechterung der Wohnqualität eine signifikante Wertminderung meiner Immobilie eintreten kann.

Zur eindeutigen Feststellung etwaiger Wertverluste fordere ich ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der von beiden Seiten akzeptiert wird.

Ich erwarte die vollständige Kostenübernahme durch Rewe Lekerland beziehungsweise den Projektträger, da eine mögliche Wertminderung meiner Immobilie ausschließlich durch das geplante Bauvorhaben verursacht wird.
Sollten durch das Vorhaben nachweislich Beeinträchtigungen entstehen, sind entsprechende Entschädigungsmaßnahmen, sowie ein angemessener finanzieller Ausgleich sicherzustellen. Ziel muss es sein, dass den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern keine wirtschaftlichen Nachteile durch das Projekt entstehen.

6.5 Stärkung der Landwirtschaft und Schaffung von Ausgleichsflächen

Ortsnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen erhalten werden, sowohl für den Anbau an Nahrungsmitteln als auch für die Tierhaltung. Die Flächen der noch vorhandenen Landwirtschaft werden zunehmend verringert. Den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wird die Existenzgrundlage entzogen. Der Verlust an Fläche würde durch notwendige Ausgleichsflächen zudem einen noch höheren Verlust landwirtschaftlicher Fläche nach sich ziehen (mind. 2-fach = Ausgleichsfaktor), da Ausgleichsflächen grundsätzlich aus landwirtschaftlicher Fläche entnommen werden.

Stärkung der Landwirtschaft und Schaffung von Ausgleichsflächen

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das Problem mit den Ausgleichsflächen

Bei der Vernichtung von Naturfläche durch Umwandlung in Bau- und Verkehrsflächen müssen gemäß rechtlichen Vorgaben sogenannte Ausgleichsflächen geschaffen werden. Dabei werden alternative Flächen ausgewählt und diese beispielsweise durch Bepflanzung mit Bäumen "aufgewertet". Es ist faktisch der Versuch, zerstörte Naturfläche durch die Bepflanzung von bereits vorhandener Fläche ökologisch wertvoller zu machen. Eine effektive Neuschaffung von Naturfläche ist dies natürlich nicht. Der Schaden, der durch den Verlust naturnaher Flächen und Bodenversiegelung geschieht, kann nur minimal ausgeglichen werden. Eine solche Maßnahme gehört eher in die Kategorie 'Schildbürgerstreich', Selbsttäuschung oder Gewissensberuhigung.

Stärkung nachhaltiger Landwirtschaft und Direktvermarktung

Die Gemeinde verfügt über hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die nicht durch Industrieprojekte gefährdet werden sollten. Stattdessen sollte die Landwirtschaft als wirtschaftlicher und identitätsstiftender Faktor gestärkt werden, etwa durch gezielte Unterstützung regionaler Bio- und Familienbetriebe, Schaffung von Vermarktungsplattformen, Wochenmärkten oder Kooperationen mit Gastronomie und Tourismus. Auch die Direktvermarktung (z. B. „Ab Hof“-Verkauf, Automaten, Online-Bestellungen) kann Gewerbesteuererinnahmen generieren und die Attraktivität des ländlichen Raums im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die ordnungsgemäße Festsetzung von Ausgleichsflächen zwingend erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG, § 1a BauGB) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes vollumfänglich kompensiert werden.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob dies im vorliegenden Verfahren gewährleistet ist. Es ist nicht zulässig, dieselbe Fläche mehrfach gleichzeitig als Ausgleichsfläche für unterschiedliche Eingriffe auszuweisen. Sollte dies zutreffen, wäre dies rechtswidrig, da eine Fläche nicht mehrfach zur Kompensation unterschiedlicher Eingriffe herangezogen werden darf. Eine Anrechnung auf mehrere Projekte gleichzeitig ist unzulässig und widerspricht sowohl dem Gebot der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als auch dem Nachhaltigkeitsgedanken.

Ich fordere daher eine transparente Darstellung, welche konkreten Flächen für das geplante Logistikzentrum vorgesehen sind und die Flächen im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfasst werden, ob diese Flächen bereits für andere Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wurden, wie die dauerhafte rechtliche Sicherung (z. B. über Grundbucheintrag oder entsprechende Pflege Verträge) gewährleistet wird, und welche Maßnahmen zur fachgerechten Pflege und Entwicklung der Flächen vorgesehen sind. Die Flächen sollten möglichst nahe am Eingriff liegen, in der Gemeinde Mühlhausen und nicht in Pommersfelden! Ohne diese Nachweise ist eine sachgerechte Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches nicht möglich.

6.6 BSI-Kritisverordnung / Kritische Infrastruktur (KRITIS)

Nach Aussage der Projektvertreter soll das Unternehmen Lekkerland als Teil der „kritischen Infrastruktur“ im Sinne der BSI-Kritisverordnung eingestuft sein. Diese Einschätzung ist nach meiner Auffassung nicht zutreffend.

Gemäß der BSI-Kritisverordnung zählen Unternehmen im Sektor Ernährung nur dann zur kritischen Infrastruktur, wenn sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln beitragen. Dazu gehören insbesondere Produkte wie Brot, Milch,

BSI-Kritisverordnung / Kritische Infrastruktur (KRITIS)

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt

frisches Obst und Gemüse sowie andere lebensnotwendige Lebensmittel. Lekkerland beliefert nach öffentlich zugänglichen Informationen jedoch überwiegend Tankstellen, Kioske und Convenience-Stores mit Tabakwaren, Süßigkeiten, Snacks, Getränken und ähnlichen Produkten. Diese Warengruppen fallen nicht unter den Begriff der Grundversorgung im Sinne der KRITIS-Definition. Vor diesem Hintergrund ist die Einstufung des Unternehmens als Teil der kritischen Infrastruktur nicht gerechtfertigt. Eine besondere Relevanz im Rahmen der Daseinsvorsorge, die eine abweichende Behandlung im Planungsverfahren rechtfertigen könnte, ist daher nicht gegeben.	Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
<u>VII. Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler</u> <u>7.1 Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Logistikzentrum ist die Neutralität von Verwaltung und Gemeinderat zwingend vorgeschrieben. Diese Neutralität war jedoch nachweislich nicht gegeben: – Ein Foto im Steigerwald-Kurier zeigt den ersten Bürgermeister Herrn Klaus Faatz mit Vertretern von Lekkerland, wodurch die Neutralität in der öffentlichen Wahrnehmung in Frage gestellt wird. – Aussagen des Ersten Bürgermeisters, Herrn Klaus Faatz, wie dass ein Gewerbegebiet Schirnsdorf ohne Lekkerland wirtschaftlich nicht realisierbar sei, deuten auf eine eindeutige Befürwortung des Projekts hin. – Am Tag der offenen Tür im aktuellen Standort des Lekkerland-Logistikzentrums wurde eine Hüpfburg durch Gemeinderat Reinhard Klaus aufgestellt, was ebenfalls auf fehlende Neutralität hinweist. – Zudem erfolgte kurz vor dem Ratsbegehren eine gemeinsame Verteilung von Schoko-Nikoläusen an alle Haushalte im Namen von Lekkerland und des Marktes Mühlhausen, was als direkte Beeinflussung der Bevölkerung gewertet werden kann. Diese Handlungen lassen zweifelsfrei erkennen, dass Bürgermeister und Gemeinderat ihre Neutralität nicht gewahrt haben.	<u>Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler</u> <u>Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unzulässigen Vorfestlegung zurück. Es gehört zu den rechtmäßigen Aufgaben eines Bürgermeisters und des Gemeinderats, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die Bürger über die Intentionen geplanter Ansiedlungen zu informieren. Die Äußerung einer politischen Präferenz für ein Vorhaben stellt keinen Abwägungsmangel dar, solange das gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wird. Die genannten privaten oder werblichen Aktionen haben keinen Einfluss auf die rechtliche Prüfung der abwägungserheblichen Belange. In den offiziellen Verfahrensschritten werden alle Stellungnahmen der Bürger und Fachbehörden neutral und fachgerecht bewertet. Ein Beschluss über den Bebauungsplan erfolgt erst nach Abschluss dieser Prüfung.
<u>7.2 Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Bei dem Ratsbegehren am 7. Dezember 2025 lautete die Frage auf dem Stimmzettel: "Sind Sie dafür, dass der Markt Mühlhausen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25, Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3' weiterführen soll?" Dies ist problematisch, da das Logistikzentrum auf dem Stimmzettel als Gewerbegebiet bezeichnet wurde, im laufenden Bauleitverfahren jedoch nachträglich als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie Handwerksbetrieben, kleineren Lagerflächen, Verwaltungs- und Bürogebäuden. Ziel ist, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die das Umfeld, auch hinsichtlich Immissionen, nur in geringem Maße belasten. Ein Logistikzentrum in diesem Ausmaß entspricht diesen Kriterien nicht, da es erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Fragestellung auf dem Stimmzettel war daher irreführend, da sie den Eindruck vermittelte, es handele sich um ein reguläres Ge-	<u>Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 25 im Parallelverfahren verwiesen.

werbegebiet. Aus diesem Grund besteht Anlass, das Ratsbegehren rechtlich prüfen zu lassen.	
<u>7.3 Unzulässige Einflussnahme in Form von Spenden und Geschenken</u> Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen unzulässigen Einflussnahme auf den demokratischen Willensbildungsprozess im Vorfeld des Ratsbegehrens. Am 21. November fand der „Tag der offenen Tür“ im Lekkerland-Logistikzentrums in Höchststadt statt. Am selben Tag übergab Lekkerland eine Spende in Höhe von 2.500 € an die Kindertagesstätte Wiesenwichtel in Mühlhausen. Die direkte zeitliche und sachliche Verknüpfung dieses Ereignis lässt den Verdacht entstehen, dass hier bewusst ein positives Stimmungsbild für das Logistik Vorhaben in der Gemeinde Mühlhausen erzeugt werden sollte. Darüber hinaus wurden am 6. Dezember Schoko-Nikoläuse an die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Mühlhausen verteilt, ausdrücklich im Namen von Lekkerland und der Gemeinde. Diese Aktion erfolgte nur kurz vor dem Ratsbegehren und stellt eine weitere Maßnahme dar, die objektiv geeignet ist, das Abstimmungsverhalten zu beeinflussen. In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass durch zeitlich eng abgestimmte und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen gezielt Einfluss auf das Ergebnis des Ratsbegehrens zugunsten des geplanten Logistikzentrums genommen werden sollte. Dies widerspricht den Grundsätzen eines freien, fairen und unbeeinflussten kommunalen Entscheidungsprozesses und ist zwingend in die Abwägung einzubeziehen. Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden von Lekkerland mehrere Spenden an lokale Einrichtungen geleistet: 11.02.2026: 500 € an die Kita Waldzwerge 24.02.2026: 500 € an den Förderverein der Grund- und Mittelschule Mühlhausen 27.02.2026: 1.200 € an den SpVgg Mühlhausen 1930 e. V. Damit spendete Lekkerland insgesamt 4.700 € an örtliche Einrichtungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen meiner Recherche konnten für den Zeitraum 2006 bis 2026 keine öffentlich dokumentierten Spenden von Lekkerland im Raum Höchststadt festgestellt werden. Gleichzeitig wurden im laufenden Bauleitplanverfahren mehrere Spenden an örtliche Einrichtungen bekannt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Spenden von Lekkerland an Vereine, Einrichtungen oder Organisationen in Höchststadt erfolgt sind. Um mögliche Missverständnisse oder den Eindruck einer Einflussnahme auf das laufende Verfahren zu vermeiden, halte ich es für sachgerecht, eine vollständige und transparente Offenlegung aller Spenden oder sonstigen Zuwendungen von Lekkerland im Zeitraum 2006 bis 2026 an Empfänger im Stadtgebiet Höchststadt vorzunehmen. Sollte sich herausstellen, dass über viele Jahre keine oder nur sehr geringe Zuwendungen erfolgt sind und diese erst im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auftreten, könnte dies zumindest den Eindruck einer möglichen	<u>Unzulässige Einflussnahme</u> Die Annahme von Spenden durch soziale oder sportliche Einrichtungen erfolgt im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 12a BayGO). Ein kausaler Zusammenhang zwischen freiwilligen sozialen Engagements eines Unternehmens und der objektiven Abwägung im Bauleitplanverfahren besteht nicht. Die Entscheidung über den Bebauungsplan basiert ausschließlich auf städtebaulichen Belangen und fachlichen Gutachten. Das Ratsbegehren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Ein rechtlicher Anspruch auf die Offenlegung von Unternehmensdaten oder Spendenhistorien Dritter (Lekkerland) außerhalb des Gemeindegebiets besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Beeinflussung der öffentlichen Meinung im Umfeld des laufenden Verfahrens entstehen lassen. Eine transparente Darstellung würde dazu beitragen, Vertrauen zu schaffen und mögliche Zweifel auszuräumen.	
<u>7.4 Unzulässige Öffentlichkeitsarbeit, Irreführung und Verfahrensfehler</u> Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erhebe ich ergänzend Einwendungen gegen die inhaltliche und gestalterische Ausrichtung des verbreiteten Flyers, der unter Mitwirkung der Marktgemeinde Mühlhausen sowie des Unternehmens Lekkerland veröffentlicht wurde. 1. Verstoß gegen das Sachlichkeitsgebot durch einseitige Darstellung Die Darstellung auf der Rückseite des Flyers erfolgt unter der Überschrift „Warum das Projekt wichtig ist“ und beschränkt sich ausschließlich auf positiv konnotierte Aspekte wie „Zukunftssicherheit“ „Investition“ „Arbeitsplätze“ und „wirtschaftliche Impulse“. Durch die Verwendung bestätigender Symbolik (✓) wird diese einseitige Darstellung zusätzlich verstärkt. Eine objektive, ergebnisoffene Information der Öffentlichkeit wird dadurch nicht gewährleistet. Vielmehr liegt eine gezielte Beeinflussung der öffentlichen Meinungsbildung vor, die mit dem Sachlichkeitsgebot staatlicher Öffentlichkeitsarbeit unvereinbar ist. 2. Irreführung durch wesentliche Auslassungen Der Flyer lässt zentrale, abwägungserhebliche Aspekte vollständig unberücksichtigt. Insbesondere fehlen Hinweise auf: • zusätzliche Verkehrsbelastungen (insbesondere durch Schwerlastverkehr), • zu erwartende Lärm- und Emissionssteigerungen, • Eingriffe in Natur und Landschaft, • mögliche Wertminderungen angrenzender Grundstücke. Diese selektive Darstellung stellt eine Täuschung durch Unterlassen dar und ist als unsachliche Öffentlichkeitsarbeit rechtlich unzulässig. 3. Anzeichen unzulässiger Vorfestlegung Die Art der Darstellung vermittelt den Eindruck, dass die Entscheidung zugunsten des Projekts bereits vor Abschluss des förmlichen Verfahrens getroffen wurde. Dies zeigt sich insbesondere durch: • die kategorische Einordnung des Projekts als „wichtig“, • das vollständige Fehlen einer abwägenden oder relativierenden Darstellung, • die Präsentation behaupteter Vorteile als feststehende Tatsachen. Eine solche Vorfestlegung stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht einen erheblichen Verfahrensmangel dar. 4. Unzulässige Verknüpfung öffentlicher und privater Interessen	<u>Unzulässige Öffentlichkeitsarbeit, Irreführung und Verfahrensfehler</u> Die Erstellung und Verteilung von Informationsmaterial (Flyer) stellt eine zulässige Form der gemeindlichen Öffentlichkeitsarbeit dar, um die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu informieren. Ein Flyer hat naturgemäß den Charakter einer zusammenfassenden Information und ersetzt nicht die detaillierte, rechtlich vorgeschriebene Auslegung der Planungsunterlagen (Umweltbericht, Gutachten). Der Vorwurf der Vorfestlegung wird zurückgewiesen. Die politische Willensbildung pro Projekt (Aufstellungsbeschluss) ist Voraussetzung für den Start eines Verfahrens und stellt keine unzulässige Befangenheit dar. Die rechtlich relevante Abwägung erfolgt erst nach Abschluss der Beteiligungsverfahren durch den Gemeinderat. Dass die Gemeinde die positiven Impulse (Arbeitsplätze, Steuereinnahmen) betont, entbindet sie nicht von der Pflicht, die negativen Belange (Lärm, Natur) im förmlichen Verfahren zu prüfen – was durch die Einholung von Fachgutachten nachweislich geschieht. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor, da die abwägungserheblichen Belange (Verkehr, Immissionen, Artenschutz) in den Fachgutachten, die Bestandteil der Auslegung sind, vollumfänglich behandelt werden. Die Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger (Lekkerland) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist gemäß § 11 BauGB gesetzlich ausdrücklich vorgesehen und begründet keine unzulässige Interessenverflechtung. Eine Neuaufnahme des Verfahrens ist mangels Rechtsfehler nicht erforderlich.

Durch die gemeinsame Außendarstellung der Marktgemeinde mit dem Unternehmen Lekkerland entsteht der Eindruck einer institutionellen Interessenverflechtung.

Dies lässt aus Sicht eines objektiven Betrachters Zweifel an der gebotenen Neutralität der Gemeinde aufkommen und beeinträchtigt das Vertrauen in eine faire und unabhängige Verfahrensführung.

5. Abwägungsausfall gemäß § 1 BauGB

Die vollständige Ausblendung negativer Auswirkungen legt nahe, dass wesentliche Belange nicht in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Es handelt sich daher nicht lediglich um einen Abwägungsfehler, sondern um einen Abwägungsausfall - die schwerwiegendste Form eines Abwägungsmangels der regelmäßig zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führt.

6. Prozessuale Relevanz

Die dargestellten Mängel sind geeignet, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO zur vollständigen Aufhebung der Planung zu führen.

Insbesondere die Kombination aus einseitiger Öffentlichkeitsarbeit, gezielter Meinungsbeeinflussung, institutioneller Verflechtung und erkennbarer Vorfestlegung begründet eine rechtlich hoch angreifbare Gesamtsituation.

7. Forderung

Vor diesem Hintergrund fordere ich:

- die sofortige Einstellung einseitiger und abstimmungsbeeinflussender Öffentlichkeitsarbeit,
- eine klare Distanzierung der Gemeinde von der inhaltlichen Gestaltung des Flyers,
- die vollständige Offenlegung sämtlicher Abstimmungen und Kooperationen mit Lekkerland,
- eine erneute, ergebnisoffene Bewertung des Planungsverfahrens unter Berücksichtigung aller relevanten Belange,
- sowie die Prüfung, ob das Verfahren aufgrund der festgestellten Mängel insgesamt neu durchzuführen ist.

8. Rechtlicher Hinweis

Sollte keine zeitnahe und angemessene Korrektur der aufgezeigten Verfahrensmängel erfolgen, behalte ich mir ausdrücklich vor, sämtliche rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, insbesondere die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergerichtsgericht.

7.5 Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung wurde nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt zu machen. Auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Rechtsstand ausschließlich den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt zu entnehmen ist. Dort heißt es:

Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte rechtsfehlerfrei gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen.

Nach der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung durch die Bereitstellung des Amtsblatts in digitaler Form auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft. Diese digitale Veröffentlichung ist das maßgebliche Rechts-

„Die auf dieser Seite veröffentlichten Satzungen der Gemeinde dienen lediglich als Information an die Bevölkerung. Der aktuelle Rechtsstand ist immer den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern zu entnehmen.“

Auch im Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf des Marktes Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, Gemarkung Schirnsdorf - wird in den Verfahrensvermerken ausdrücklich dokumentiert:

„Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gern. § 3 Abs. 2 BauGB in derzeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom ..., Nr. ...

Damit wird bereits im Entwurf selbst festgelegt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt zu erfolgen hat.

Eine Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung im zuständigen Amts- und Mitteilungsblatt ist jedoch vor Beginn der Auslegung nicht erfolgt. Das entsprechende Amtsblatt Nr. 1239 mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien tatsächlich erst am 06.03.2026.

Damit erfolgte die amtliche Bekanntmachung erst während bzw. nach Beginn der Auslegung und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor Beginn der Auslegungsfrist. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche vorherige ortsübliche Bekanntmachung wurde somit nicht eingehalten.

Sofern das Amts- und Mitteilungsblatt gemäß der Hauptsatzung das maßgebliche Bekanntmachungsorgan darstellt, genügt eine Veröffentlichung ausschließlich auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch den Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung nicht.

Auch ein tatsächlich vorgenommener Aushang in gemeindlichen Schaukästen kann die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung im verbindlich bestimmten Amtsblatt nicht ersetzen. Ein solcher Aushang ist rechtlich nicht geeignet, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Zudem wird bestritten, dass ein Aushang bereits am 17.02.2026 ordnungsgemäß erfolgt ist. Es wird daher die Vorlage eines geeigneten Nachweises über Datum, Dauer und Umfang des behaupteten Aushangs gefordert (z. B. Aushangvermerk, Verwaltungsdokumentation oder Fotodokumentation mit Datumsnachweis).

Aufgrund der verspäteten Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist faktisch verkürzt. Damit liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, da die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ordnungsgemäß gewährleistet wurde.

Die öffentliche Auslegung war ursprünglich für den Zeitraum vom 17.02.2026 bis 24.03.2026 vorgesehen.

- Am 18.03.2026 wurde die Auslegung erneut gestartet, da offenbar Probleme mit Ausgleichsflächen (Artenschutz) bestanden.

medium. Da das entsprechende Amtsblatt mit der Bekanntmachung der Auslegung rechtzeitig vor Beginn der Frist digital zur Verfügung gestellt wurde, ist die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich erfüllt. Die gedruckte Ausgabe des Amtsblatts oder ein zusätzlicher Aushang in den Schaukästen dienen lediglich der ergänzenden Information der Bevölkerung, sind jedoch für die Rechtswirksamkeit der Fristsetzung nicht entscheidend.

Die maßgebliche digitale Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 17.02.2026. Der Zeitraum der Offenlage war zunächst für den 25.02.-24.03.2026 vorgesehen, wurde anschließend jedoch bis zum 20.04.2026 erweitert. Die digitale Bekanntmachung der verlängerten Auslegungsfrist erfolgte am 19.03.2026. Ein Verfahrensfehler im Sinne des § 214 BauGB liegt somit nicht vor.

• Am 19.03.2026 erfolgte ein weiterer Neustart der Auslegung für den Zeitraum vom 20.03.2026 bis 24.03.2026. • Die verspätete Veröffentlichung im Amtsblatt 1241 (Druckform) wurde aber erst am 02.04.2026 durchgeführt, hiermit wurde die Auslegungsfrist faktisch wieder verkürzt. • Zudem weisen die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsflächen erhebliche Unstimmigkeiten auf. Insbesondere stimmen die angegebenen Flurnummern nicht mit den tatsächlich vorgesehenen Flächen überein bzw. sind nicht nachvollziehbar zugeordnet. Dadurch ist die rechtliche und tatsächliche Sicherung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht eindeutig erkennbar. Der Umweltbericht beruht insoweit auf einer unzureichend nachvollziehbaren Grundlage, sodass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht als belastbar angesehen werden kann. Dies stellt einen erheblichen Mangel der Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuch dar und beeinträchtigt die ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung.	Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 25 im Parallelverfahren verwiesen.
<u>7.6 Doppelmoral des Bürgermeisters / widersprüchliche Haltung der Gemeinde in Umweltfragen</u> Ausschnitt Mitteilungsblatt Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch 30.05.2025 Nummer 1219: Liebe Bürgerinnen und Bürger In letzter Zeit wird vermehrt festgestellt, dass Müll illegal in unserer Wäldern, an Flurwegen und in der freien Natur entsorgt wird. Diese Rücksichtslosigkeit schadet nicht nur der Umwelt, sondern auch unserer schönen Heimat, die wir alle schätzen. Illegale Müllablagerungen verschandeln die Landschaft, gefährden Tiere und Pflanzen und verursachen hohe Kosten für die Gemeinde und den Landkreis, die für die Beseitigung aufkommen müssen. Lassen Sie uns gemeinsam Verantwortung übernehmen und unsere Umwelt schützen Klaus Faatz Erster Bürgermeister Mit großem Erstaunen habe ich die jüngsten Äußerungen unseres Bürgermeisters im Gemeindeblatt zur Kenntnis genommen, in denen er sich entschieden gegen Umweltverschmutzung durch Müll ausspricht. Er betont darin, wie wichtig es sei, unsere Natur zu schützen, da Müll Flora und Fauna gefährde und das Landschaftsbild zerstöre. Diese Haltung begrüße ich grundsätzlich und teile sie ausdrücklich. Umso unverständlicher ist es jedoch, dass auf der anderen Seite seitens der Gemeinde der Bau beziehungsweise die Duldung eines großflächigen Logistikzentrums unterstützt wird - eine Maßnahme, die nicht nur mit einer erheblichen Bodenversiegelung, sondern auch mit einer dauerhaften Lärmbelastung und einer massiven Beeinträchtigung des ländlich geprägten Landschaftsbildes einhergeht. Besonders kritisch ist dabei, dass das geplante Logistikzentrum in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt und zudem angrenzend an eine ehemalige Deponie errichtet werden soll. In diesem Bereich sind nach den Planunterlagen unter anderem eine Stützmauer sowie ein Rückhaltebecken vorgesehen. Angesichts dieser sensiblen Rahmenbedingungen bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Umwelt, weshalb eine besonders sorgfältige Prüfung und Abwägung der damit verbundenen Risiken erforderlich ist.	<u>Doppelmoral des Bürgermeisters / widersprüchliche Haltung der Gemeinde in Umweltfragen</u> Die zitierten Äußerungen des Ersten Bürgermeisters im Mitteilungsblatt zur illegalen Müllentsorgung betreffen das allgemeine ordnungsrechtliche Ziel der Sauberkeit in der freien Natur. Diese allgemeinen Appelle entfalten keine rechtliche Bindungswirkung für die Bauleitplanung und stehen nicht im Widerspruch zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Hinsichtlich der ehemaligen Deponie und des Trinkwasserschutzgebietes weist die Gemeinde darauf hin, dass diese sensiblen Bereiche Gegenstand intensiver Fachgutachten sind. Politische Meinungsäußerungen zur allgemeinen Umweltpflege ersetzen nicht die fachrechtliche Prüfung, der sich dieses Projekt vollumfänglich unterzieht.

Hier liegt aus meiner Sicht eine klare Doppelmoral vor. Einerseits wird öffentlich für den Schutz der Umwelt geworben. Andererseits wird durch politische Entscheidungen ein Projekt vorangetrieben, das genau das Gegenteil bewirkt.

Ein Logistikzentrum bringt nicht nur zusätzlichen Verkehr durch LKWs, sondern führt auch zu dauerhaften Eingriffen in den Naturhaushalt, etwa durch Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen, eingeschränkte Regenwasserversickerung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Zunahme von Lärm und Feinstaub in bislang ruhiger Umgebung.

Ein solches Projekt steht im völligen Widerspruch zu den öffentlich geäußerten umweltpolitischen Zielen der Gemeinde. Es stellt sich daher die Frage, ob die Gemeindeverwaltung ihre eigenen Grundsätze noch ernst nimmt oder ob Umwelt-Argumente nur dann bemüht werden, wenn sie ins politische Bild passen.

Ab welcher Summe an Steuereinnahmen darf unsere Gemeinde Natur opfern und Anwohner einfach ignorieren?

Zum Wohle der Allgemeinheit wird eine kritische Neubewertung des geplanten Logistikzentrums gefordert, unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und langfristigen Auswirkungen auf die nahegelegenen Anwohner und die Einwohner dieser Gemeinde.

7.7 Unzulässige Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds (Beratung und Abstimmung)

Nach meinem Kenntnisstand hat das Gemeinderatsmitglied Ralf Geyer trotz persönlicher Beteiligung sowohl an der Beratung als auch an der Abstimmung über das Vorhaben teilgenommen.

Herr Geyer war zuvor Eigentümer des betroffenen Grundstücks und hat dieses veräußert. In der Folge wurde das Grundstück, über einen Zwischenkäufer, an das Unternehmen Lekkerland weiterveräußert, das nun als Vorhabenträger auftritt. Bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs war absehbar, dass eine bauliche Nutzung erfolgen sollte. Es bestand somit ein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstücksverkauf und der nun zur Entscheidung stehenden Planung.

1. Verstoß gegen Art. 49 BayGO (persönliche Beteiligung)

Nach Art. 49 Bayerische Gemeindeordnung ist ein Gemeinderatsmitglied bei persönlicher Beteiligung zwingend von der Mitwirkung ausgeschlossen.

Dies umfasst ausdrücklich sowohl:

- die Teilnahme an der Beratung
- als auch die Mitwirkung an der Abstimmung

Trotz dieses gesetzlichen Mitwirkungsverbots hat Herr Geyer nachweislich mehrfach das Wort ergriffen und damit aktiv Einfluss auf die Entscheidungsfindung genommen.

2. Qualifizierter Verfahrensverstoß durch aktive Einflussnahme

Durch die nicht nur formale, sondern inhaltlich aktive Beteiligung an der Beratung wird der Verfahrensfehler erheblich verstärkt.

Die Mitwirkung eines befangenen Mitglieds in der Diskussion selbst begründet einen besonders schwerwiegenden Verstoß ge-

Unzulässige Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds (Beratung und Abstimmung)

Der Einwand wird zurückgewiesen, eine Befangenheit des Gemeinderatsmitglieds Ralf Geyer liegt nicht vor.

Ein Ausschluss von der Mitwirkung setzt voraus, dass der Beschluss dem Ratsmitglied einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann. Herr Geyer hat das betreffende Grundstück bereits in der Vergangenheit (vor der konkreten Beschlussfassung und über einen Zwischenerwerber) veräußert. Mit dem Verkauf des Areals ist er aus dem Eigentümerkreis ausgeschieden. Die jetzige Bauleitplanung bringt ihm weder einen unmittelbaren rechtlichen noch einen wirtschaftlichen Vorteil, da das Grundstück nicht mehr in seinem Vermögen steht. Der bloße Umstand eines früheren Verkaufs begründet keine dauerhafte Befangenheit für alle künftigen Planungen auf dieser Fläche.

Die Beratung und Abstimmung im Marktgemeinderat erfolgte somit unter rechtlich einwandfreier Mitwirkung aller anwesenden Mitglieder. Ein qualifizierter Verfahrensfehler liegt nicht vor; der Beschluss ist rechtsgültig.

Zudem entbehrt die pauschale Besorgnis der Befangenheit gegenüber weiteren Gemeinderatsmitgliedern aufgrund vager Absichtsberichte des Vorhabenträgers jeder rechtlichen Grundlage, eine anlasslose Sonderprüfung aller Gemeinderatsmitglieder ist daher unzulässig.

gen grundlegende Verfahrensprinzipien, insbesondere das Gebot einer unbeeinflussten und objektiven Entscheidungsfindung.

3. Erweiterte Befangenheitsproblematik im Gemeinderat

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Unternehmen Lekkerland selbst angegeben hat, mit Unternehmern aus der Region zusammenarbeiten zu wollen.

Vor diesem Hintergrund besteht die konkrete Möglichkeit, dass auch weitere Gemeinderatsmitglieder mittelbar wirtschaftliche Vorteile aus dem Vorhaben ziehen könnten - etwa durch geschäftliche Verbindungen oder wirtschaftliche Verflechtungen im lokalen Umfeld.

Dies begründet zumindest die ernsthafte Besorgnis der Befangenheit bei weiteren Entscheidungsträgern, soweit individuelle wirtschaftliche Vorteile nicht ausgeschlossen werden können.

Eine pauschale Annahme der Befangenheit aller zustimmenden Gemeinderatsmitglieder ist rechtlich zwar nicht ohne Weiteres zulässig, jedoch besteht eine Prüfpflicht im Einzelfall, ob persönliche oder wirtschaftliche Interessen betroffen sind.

4. Rechtsfolge

Die Mitwirkung eines nach Art. 49 BayGO ausgeschlossenen Gemeinderatsmitglieds stellt einen erheblichen Verfahrensmangel dar.

Ein unter Mitwirkung eines befangenen Mitglieds gefasster Beschluss ist regelmäßig rechtswidrig und kann zur Unwirksamkeit der Entscheidung führen.

5. Antrag

Es wird daher beantragt:

- festzustellen, dass eine unzulässige Mitwirkung des Gemeinderatsmitglieds Ralf Geyer (Beratung und Abstimmung) vorliegt,
- den gefassten Beschluss für rechtswidrig zu erklären,
- das Verfahren unter Ausschluss des genannten Gemeinderatsmitglieds zu wiederholen,
- sowie ergänzend zu prüfen, ob bei weiteren Gemeinderatsmitgliedern Befangenheitstatbestände aufgrund möglicher wirtschaftlicher Verflechtungen im Zusammenhang mit dem Projekt bestehen.

7.8 Persönliche Haftung von Amtsträgern (§ 839 BGB / Art. 34 GG)

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Entscheidungen im Zusammenhang mit dem geplanten Logistikzentrums auch haftungsrechtlich relevant sein können.

Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass durch grob fahrlässiges oder vorsätzlich pflichtwidriges Verhalten seitens der verantwortlichen Mandatsträger oder Amtsträger, insbesondere des Bürgermeisters oder einzelner Mitglieder des Gemeinderats, Umwelt-, Sach- oder Vermögensschäden entstehen, behalte ich mir ausdrücklich vor, die persönliche Haftung gemäß § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) in Verbindung mit Artikel 34 Grundgesetz (Staatshaftung) prüfen zu lassen.

Nach diesen Vorschriften haftet grundsätzlich die Körperschaft (hier: die Gemeinde), jedoch kann bei vorsätzlicher oder grob

Persönliche Haftung von Amtsträgern

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und der rechtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich bewusst. Der Vorwurf einer potenziellen strafrechtlichen Relevanz (z.B. nach §§ 324 ff. StGB) entbehrt jeder Grundlage. Ein FNP-Verfahren ist ein hoheitlicher Akt, der auf Basis von Recht und Gesetz sowie unter Einbeziehung zahlreicher Fachbehörden und Gutachter durchgeführt wird.

Eine persönliche Haftung von Ratsmitgliedern oder des Bürgermeisters setzt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Amtspflichtverletzung voraus. Dies ist ausgeschlossen, da die Entscheidung des Gemeinderats auf Basis umfangreicher, fachlich fundierter Gutachten (Umweltbericht, Lärmgutachten, geologische Prüfungen) erfolgt. Die Berücksichtigung dieser

fahrlässiger Verletzung von Amtspflichten ein Rückgriff auf den handelnden Amtsträger erfolgen. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen wider besseres Wissen, unter Missachtung bekannter Risiken oder entgegen fundierter fachlicher Bedenken zugestimmt oder nicht eingegriffen wird, etwa im Hinblick auf: - umweltrechtlich relevante Auswirkungen (z. B. Boden-, Wasser- und Luftbelastungen), - Gefährdung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen - fehlerhafte oder unvollständige Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung, - Missachtung naturschutz- oder immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Ein derartiges Verhalten kann nicht nur zivilrechtliche Folgen nach sich ziehen, sondern unter Umständen auch strafrechtlich relevant sein (z. B. wegen Amtsmissbrauchs, Untreue oder Umweltstraftaten gemäß §§ 324 ff. StGB). Ich fordere daher die verantwortlichen Entscheidungsträger auf, ihrer Sorgfaltspflicht vollumfänglich nachzukommen und sämtliche fachlichen, rechtlichen und öffentlichen Bedenken ernsthaft in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Eine etwaige politische Entscheidung entbindet nicht von der rechtlichen Verantwortung.	Expertisen ist gerade der Beleg für ein pflichtgemäßes und sorgfältiges Handeln der Mandatsträger. Der Hinweis auf zivil- oder strafrechtliche Konsequenzen ist daher unbegründet. Die Abwägung erfolgt nach den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB. Ein rechtmäßiges Abwägungsverfahren, das unterschiedliche Belange gegeneinander gewichtet, kann per se keine Amtspflichtverletzung oder Straftat darstellen.
<u>7.9 Größe und Komplexität des Bauvorhabens übersteigen die Kapazitäten eines ehrenamtlichen Bürgermeisters, der hauptberuflich Landwirt ist</u> Es entsteht der Eindruck, dass die Anforderungen eines Bauleitverfahrens nach dem Baugesetzbuch in ihrer Komplexität durch den Bürgermeister nicht vollständig erfasst wurden, was sich bereits in der fehlerhaften Durchführung der öffentlichen Auslegung widerspiegelt. Der Bürgermeister übt sein Amt ehrenamtlich aus und ist hauptberuflich als Landwirt tätig. Vor diesem Hintergrund erscheint die sachgerechte und rechtssichere Durchführung eines derart komplexen Bauleitverfahrens besonders anspruchsvoll. Die Tatsache, dass grundlegende Verfahrensschritte nicht fehlerfrei umgesetzt wurden, verstärkt die Zweifel daran, dass die organisatorischen und fachlichen Anforderungen eines Projekts dieser Größenordnung vollständig beherrscht werden. Gerade bei einem Vorhaben dieser Tragweite wäre eine besonders sorgfältige, fachlich fundierte und rechtssichere Verfahrensführung erforderlich gewesen. Die bisherige Vorgehensweise lässt daran erhebliche Zweifel aufkommen. Das geplante Projekt ist für die Gemeinde außergewöhnlich groß dimensioniert und mit erheblichen Risiken für die Bevölkerung verbunden. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die mit dem Projekt verbundenen Risiken - insbesondere in den Bereichen Trinkwasser, Umwelt und Infrastruktur -ausreichend erkannt und zutreffend bewertet wurden. Stellungnahmen zuständiger Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamtes, sind zwingend vollständig und sachgerecht zu berücksichtigen. Ein unzureichender Umgang hiermit stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.	<u>Größe und Komplexität des Bauvorhabens übersteigen die Kapazitäten eines ehrenamtlichen Bürgermeisters, der hauptberuflich Landwirt ist</u> Die Qualifikation des ersten Bürgermeisters sowie die Ausübung seines Amtes im Ehrenamt sind für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens nicht relevant. Die Gemeinde bedient sich zur Sicherstellung eines rechtssicheren Verfahrens der Unterstützung durch die Verwaltungsgemeinschaft sowie qualifizierter Fachplaner und Gutachter. Alle eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamtes, werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollumfänglich geprüft und berücksichtigt.

Insbesondere im Bereich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes gelten verbindliche Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung nicht im Ermessen steht. Sollte sich herausstellen, dass Behörden und ihre Stellungnahmen im weiteren Verfahren ignoriert oder nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, werde ich Strafanzeige erstatten. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die mit dem Projekt verbundenen Risiken - insbesondere in den Bereichen Trinkwasser, Umwelt und Infrastruktur -ausreichend erkannt und zutreffend bewertet wurden. Stellungnahmen zuständiger Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamt, sind zwingend vollständig und sachgerecht zu berücksichtigen. Ein unzureichender Umgang hiermit stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar. Insbesondere im Bereich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes gelten verbindliche Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung nicht im Ermessen steht. Sollte sich herausstellen, dass Behörden und ihre Stellungnahmen im weiteren Verfahren ignoriert oder nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, werde ich Strafanzeige erstatten.	
<u>VIII. Schlussformel & Forderungen</u> a) <u>Forderung nach Abwägung und Mitteilung</u> Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwendungen bitte ich die zuständige Behörde ausdrücklich, das Abwägungsergebnis schriftlich mitzuteilen, detailliert auf jeden einzelnen Einspruchspunkt einzugehen und an die im Einspruch benannte Adresse zu übersenden. Ich weise darauf hin, dass eine pauschale oder summarische Abwägung ohne Stellungnahme zu jedem Punkt nicht den Anforderungen an ein transparentes Abwägungsverfahren entspricht. Es wird daher erwartet, dass auf alle vorgebrachten Argumente explizit eingegangen wird.	<u>Schlussformel & Forderungen</u> <u>Forderung nach Abwägung und Mitteilung</u> Die Gemeinde wird das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Verfahrens und erfolgtem Satzungsbeschluss gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB schriftlich mitteilen. Die Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Belange. Dabei werden die einzelnen Argumente fachlich geprüft und so aufbereitet, dass die Entscheidungsgründe des Gemeinderats für den Einwender nachvollziehbar dargelegt werden.
<u>Schlussergebnis/Fazit</u> Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und der vorgebrachten Einwendungen ist das Projekt LOGISTIKZENTRUM Lekkerland an der A3 in Schirnsdorf/Mühlhausen nicht genehmigungsfähig. Die wesentlichen Gründe sind: Umwelt- und Naturschutz: erhebliche Flächenversiegelung von wertvollem Ackerland, Beeinträchtigungen von Bodenschutz, Artenvielfalt und erheblicher Eingriff in das Mikroklima; unzureichende faunistische und landschaftsökologischen Gutachten. Boden- und Grundwasser: Altlasten-/Deponieverdacht, nachweisliche Grundwasserbelastungen, unklare Abwasserentsorgung, fehlende rechtssichere Lösung für Kläranlage und Regenwasserrückhaltung; erhebliche Risiken für Trinkwasser- und Grundwasserschutz. Klima, Hochwasser und Wasserhaushalt: Hanglage mit potenzieller Kaltluftstörung, Starkregenvorsorge unzureichend, Versiegelung verschärft Hochwasserrisiken, unklare Gewässerschutzabstände. Verkehr, Infrastruktur und Lärm: erhebliche Mehrbelastung durch 24/7-Betrieb, Nachtlärm sowie verkehrsbedingte Emissionen; unzureichende Lärmschutzmaßnahmen, fehlende konkrete Nachweise zu Spitzenpegeln, Engstellen und Auswirkungen auf umliegende Ortschaften.	<u>Schlussergebnis/Fazit</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte (Umwelt, Wasser, Lärm, Rechtmäßigkeit des Verfahrens) wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln ausführlich behandelt und fachlich entkräftet. Hinsichtlich der namentlichen Nennung von Gemeinderatsmitgliedern und der Forderung nach persönlicher Haftungsübernahme weist die Gemeinde darauf hin, dass die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ein hoheitlicher Akt ist, der im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB erfolgt. Eine persönliche Haftung der Mandatsträger ist bei rechtmäßiger Verfahrensführung ausgeschlossen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl und der Bindung an Gesetz und Recht (Amtseid) bewusst. Die Abwägung erfolgte unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange. Die Entscheidung zur Weiterführung der Planung ist das Ergebnis eines demokratisch legitimierten Prozesses (Ratsbegehren und Gemeinderatsbeschlüsse).

Landschaftsbild und Naherholung: gravierender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild; Sichtachsenverlust; Naherholungswert wird gemindert.

Raumordnung und Baurecht: Verstoß gegen LEP- und Bauplanungsrecht, fehlende Alternativenprüfung, problematische Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet Logistik, Berücksichtigung öffentlicher Belange nicht ausreichend dokumentiert.

Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler: mangelnde Neutralität, mögliche Form- und Verfahrensmängel bei Bekanntmachung, Fragestellung im Ratsbegehren irreführend; Unklarheiten bei Mitwirkung der Bevölkerung.

Angesichts dieser gewichtigen, miteinander verflochtenen Konflikte zu Umwelt, Gesundheit, Lebensqualität, Eigentumsschutz und Rechtsordnung ist eine verantwortungsvolle Weiterführung des Vorhabens nicht gerechtfertigt. Es bedarf umfassender alternativer Standorte, belastbarer Gutachten, transparenter Abwägungen und sicherer Ausgleichsmaßnahmen, bevor eine Genehmigung in Erwägung gezogen werden kann. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 25 sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Umfang abgelehnt

Soziale und demokratische Unverhältnismäßigkeit

Es entsteht der Eindruck, dass ein Großkonzern ein Vorhaben realisieren darf, das auf Kosten der ansässigen Bevölkerung geht, ohne ausreichende Mitsprache, ohne soziale Rücksichtnahme und ohne nachhaltigen Ausgleich.

Viele Bürger fühlen sich übergangen. Eine Entscheidung in dieser Tragweite darf nicht gegen den erklärten Willen großer Teile der Bevölkerung getroffen werden.

Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch den ersten Bürgermeister Herr Klaus Faatz, sowie die künftigen Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Hollerund Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2. Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herr Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel Wagner) , die volle rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche negativen Auswirkungen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können.

Dies umfasst insbesondere die Verpflichtung der Gemeinde beziehungsweise ihrer Vertreter, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche geltenden Gesetze, Verordnungen, technischen Vorschriften sowie umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben jederzeit vollständig eingehalten werden. Die Gemeinde und ihre Vertreter tragen die Verantwortung dafür, dass alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen auf Umwelt, Anwohner und Infrastruktur zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren.

Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Zustimmung zur Änderung des 15. Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen auf den Fl. Nrn. 249/1,

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf und 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“.

Von dieser Verantwortung umfasst sind alle Beeinträchtigungen, die die Lebensqualität in meinem Wohnumfeld mindern, sämtliche negativen Folgen für den Wert, die Nutzung oder die Vermarktbarkeit meiner Immobilie bzw. meines Eigentums sowie alle Auswirkungen, die dem Wohl der Allgemeinheit zuwiderlaufen.

Hinweis auf den Amtseid, dass der erste Bürgermeister - Herr Klaus Faatz und die Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Holler und Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats der erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2. Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herrn Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel) die Gemeinde gemäß § 38 BeamStG bzw. den jeweiligen Landesregelungen bei Amtsantritt einen Eid abgelegt hat, in dem er sich verpflichtet, das Amt nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben, das Grundgesetz, die Landesverfassung sowie geltendes Recht zu achten und die Interessen der Einwohner zu wahren und Entscheidungen zu treffen, die das Wohl der Gemeinde und deren Menschen zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung gilt gleichermaßen für alle amtierenden Mitglieder des Gemeinderates, da der Gemeinderat als Organ an Gesetz und Recht gebunden ist und zu einer ordnungsgemäßen, objektiven sowie Abwägungsfehler freien Entscheidungsfindung verpflichtet ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 3

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erheben wir hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf. Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere • Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie • Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstückes, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils in der Gemarkung Schirnsdorf.	

Nachfolgend machen wir unsere Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend. 1. Zu erwartende Lärmbelastung Dem vorliegenden Gutachten ist zu entnehmen, dass durch das geplante Logistikzentrum mit erheblichen und dauerhaft erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist Insbesondere werden folgende Lärmquellen benannt • LKW-An- und Abfahrten • Rangier- und Verladetätigkeiten • technische Anlagen und Kühlaggregate • mögliche Betriebszeiten auch in den Nachtstunden Die prognostizierten Werte zeigen bereits jetzt eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung für die umliegenden Bereiche. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dauerhaft eingehalten werden können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass solche Prognosen erfahrungsgemäß eher konservativ angesetzt sind und reale Belastungen häufig darüber liegen. Das zeigt heute die Praxis nach dem sechs-spurigen Ausbau der A3.	<u>Zu erwartende Lärmbelastung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
2. Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen Die vorliegenden Verkehrsgutachten weisen einen massiven Anstieg des Schwerlastverkehrs aus. Dies betrifft sowohl: • die Anzahl der täglichen LKW-Bewegungen • als auch die zeitliche Verteilung über den gesamten Tages- und Nachtverlauf Damit verbunden sind erhebliche zusätzliche Belastungen: • Lärm • Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickoxide) • Erschütterungen • erhöhte Verkehrsbelastung im gesamten Umfeld Besonders kritisch ist, dass laut Gutachten auch untergeordnete Straßen und Ortsverbindungen in die Verkehrsabwicklung einbezogen werden. Dies führt zu einer direkten Mehrbelastung der Anwohner sowie zu einer erhöhten Gefährdungssituation im lokalen Straßennetz.	<u>Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen & Allgemeines Verkehrsaufkommen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
3. Allgemeines Verkehrsaufkommen	

Neben dem Schwerlastverkehr prognostizieren die Gutachten auch eine deutliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens. Hierzu zählen insbesondere: • Mitarbeiterverkehr • Liefer- und Servicefahrzeuge • Kurier- und Paketdienste Gerade zu Stoßzeiten (z. B. Schichtwechsel) ist mit erheblichen Verkehrsspitzen zu rechnen. Die prognostizierten Zahlen lassen erkennen, dass das bestehende Verkehrsnetz erheblich stärker belastet wird, wodurch: • Stausituationen • Ausweichverkehr durch angrenzende Orte • zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung zu erwarten sind. Ein schlüssiges und ausreichend dimensioniertes Verkehrskonzept ist vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich.	
4. Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig von Schulkindern genutzt wird. Das erhöhte Verkehrsaufkommen der Ortsdurchfahrt Mühlhausen betrifft auch den Schulweg und den Kindergarten, wo dadurch eine erhöhte Gefährdung besteht. Angesichts des prognostizierten Anstiegs des Verkehrs - insbesondere des Schwerlastverkehrs - entsteht hier eine erhebliche Gefährdungslage. Die Gutachten bestätigen eine deutliche Verkehrszunahme, wodurch sich insbesondere folgende Risiken erhöhen: • abbiegende und rangierende LKW im Nahbereich • eingeschränkte Sichtverhältnisse • höhere Verkehrsdichte zu Schulzeiten • Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in der Engstelle vom Ortskern Mühlhausen Die Sicherheit von Kindern auf dem Schulweg muss jedoch uneingeschränkt gewährleistet sein. Die derzeitige Planung lässt nicht erkennen, dass dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt wurde.	<u>Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallelaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5. Massive Flächenversiegelung Das Vorhaben sieht eine Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche vor. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Die Auswirkungen sind u. a.:	<u>Massive Flächenversiegelung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Auswirkungen auf Klima und Umwelt wurden im Verfahren keineswegs ignoriert, sondern sind obligatorischer Be-

• Verlust natürlicher Bodenfunktionen • Einschränkung der Versickerungsfähigkeit • erhöhtes Risiko von Starkregen- und Hochwasserfolgen • negative Auswirkungen auf das lokale Klima. Angesichts der Größenordnung ist diese Flächeninanspruchnahme besonders kritisch zu bewerten. Es ist nicht erkennbar, dass die Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert wurden.	standteil der Bauleitplanung. Es wurde ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet. Die Inanspruchnahme von Ressourcen und Infrastruktur wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) kompensiert. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird als negativer Umweltauswirkung im Umweltbericht bilanziert und in die Abwägung eingestellt. Eine Ackerzahl von 36 bis 38 kennzeichnet Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich somit nicht um hochgradig wertvolle Premium-Böden, deren Überbauung einem absoluten Ausschlusskriterium gleichkäme. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass das geplante Logistikzentrum zwingend auf die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Nord angewiesen ist, um den Schwerlastverkehr aus den Ortschaften herauszuhalten. Diese verkehrliche Eignung wiegt schwerer als der Erhalt von Böden mittlerer Bonität. Die Bedeutung un bebauter Flächen für das Kleinklima und die Grundwasserneubildung ist der Gemeinde bewusst. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg verwiesen. Der Eingriff in den Boden wird zudem über naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bilanziert und zu 100 % kompensiert (vgl. Umweltbericht, S. 3f.). Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt nach modernen Standards der Siedlungswasserwirtschaft. Das Bebauungsplankonzept sieht im Norden des Teilbereichs A ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben oder versickert, was die Grundwasserneubildung unterstützt und Hochwasserspitzen vollständig kappt. Negative mikroklimatische Effekte (Aufheizung) werden durch festgesetzte Durchgrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen auf Parkplätzen, Randeingrünung) minimiert.
6. Altlastenproblematik - angrenzende ehemalige Mülldeponie Besonders schwerwiegend ist die Situation der angrenzenden ehemaligen Mülldeponie. Hier bestehen konkrete Risiken hinsichtlich: • Bodenverunreinigungen • Schadstoffbelastungen • möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser • Baugrundproblematik Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung ohne umfassende und abschließend geklärte Altlastensituation als kritisch zu sehen. Es besteht die Gefahr langfristiger Umwelt- und Gesundheitsrisiken und der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Altlasten.	<u>Altlastenproblematik - angrenzende ehemalige Mülldeponie</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
<u>Zusammenfassung</u> Zusammenfassend bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich:	<u>Zusammenfassung</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.

• der zu erwartenden Lärmbelastung • der massiven Zunahme des LKW-Verkehrs • der generellen Verkehrsauswirkungen • der Sicherheit von Schulkindern an der nahegelegenen Bushaltestelle und der Ortsdurchfahrt Mühlhausen • der großflächigen Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche • der Altlastensituation durch die angrenzende ehemalige Mülldeponie	Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln behandelt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.
Bei einem späteren Wegzug von Lekkerland ist ein verpflichtender Rückbau (Gebäude und Fläche) zu prüfen, um das ursprüngliche Landschaftsbild wieder herzustellen. Gemäß dem Deutschen Städte- und Gemeindebund werden so genannte „Schrottimmobilien“ zukünftig große Belastungen darstellen. Diese Punkte müssen im weiteren Verfahren umfassend geprüft und berücksichtigt werden. Wir bitten darum, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu prüfen.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Rückbauverpflichtung (Rückbaugesuch) sieht das Baugesetzbuch (§ 179 BauGB) nur unter sehr engen Voraussetzungen bei städtebaulichen Missständen vor. Für die Neuausweisung eines Sondergebiets ist eine solche Festsetzung unüblich und rechtlich kaum zu begründen, da das Eigentumsrecht eine dauerhafte bauliche Nutzung der Fläche schützt.
Zudem bitten wir um Mitteilung über die Behandlung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren.	Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 4

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch im Rahmen der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und zur Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein. Dies beinhaltet den Teilbereich A (TB A) Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1, Gemarkung Schirnsdorf und Teilbereich B (TB B) eine öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,7 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstigen Sondergebietes verbreitert und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Außerdem ist entlang der Westseite der St 2763 ein Geh- und Radweg bis zur nördlichen Bushaltestelle in Schirnsdorf vorgesehen. Zusätzlich werden am Ostrand der St 2763 Flächen für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung benötigt, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 5 (tlw.), 19 (tlw.), 21/1 (tlw.), 130 (tlw.), 152 (tlw.), 159/1	

(tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 170 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 176 (tlw.), 211 (tlw.), 252/1 (tlw.), 253 und 255, Gemarkung Schirnsdorf.	
I. Einleitung und persönliche Betroffenheit Als direkter Anwohner in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben, sind ich und mein Umfeld von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen. Das betroffene Grundstück befindet sich seit 1696 im Familienbesitz und war bereits lange vor dem Bau der Autobahn und deren Ausbau in unserem Besitz. Diese historische Bindung an das Land ist nicht nur von persönlicher Bedeutung, sondern auch von rechtlicher Relevanz. Die geplante Nutzung des nahegelegenen Grundstücks als Logistikzentrum mit 24/7 Betrieb gefährdet unsere Nachtruhe sowie die allgemeine Lebensqualität. Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die zuständigen Behörden das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der historischen Eigentumsrechte sowie der nachbarschützenden Vorschriften sorgfältig prüfen und gegebenenfalls ablehnen.	<u>Einleitung und persönliche Betroffenheit</u> Die persönliche Betroffenheit des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.
II. LEP (Landes Entwicklungsprogramm Bayern) Das geplante Projekt ist nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Der Markt Mühlhausen ist nach Zentralörtlicher Einstufung des LEP ein Grundzentrum mit einem Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von 7.464. Die Bebauung in Grundzentren wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) gesteuert, welches den Fokus auf nachhaltige Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und eine funktionale Versorgung legt. Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt. Im bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Grundzentren die unterste Stufe der Zentralen Orte. Sie haben die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet sowie im zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich) sicherzustellen. Anbindegebot: Neue Bauflächen müssen grundsätzlich an bestehende Siedlungseinheiten angebunden werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Innen- vor Außenentwicklung: Die Bebauung soll vorrangig durch die Nutzung von Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtung im Ortskern erfolgen, bevor neue Flächen am Ortsrand versiegelt werden. Eigenentwicklung: Gemeinden, die kein zentraler Ort sind, dürfen nur für den eigenen Bedarf bauen. Grundzentren haben darüber hinausgehende Spielräume für die Versorgung ihres Umlands. Rechtliche Bindung Das LEP formuliert Ziele, die für die kommunale Bauleitplanung (Bebauungspläne) strikt verbindlich sind, und Grundsätze, die in der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind. Forderung: Das geplante Projekt verstößt damit gegen grundlegende Vorgaben des LEP, und ist deshalb sofort zu stoppen und von weiteren Planungen ist abzusehen.	<u>LEP (Landes Entwicklungsprogramm Bayern)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
III. Altdeponie Schirnsdorf	<u>Altdeponie Schirnsdorf</u>

Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen zur Berücksichtigung der Altdeponie Schirnsdorf im Umweltbericht und im Abwägungsprozess: Die Durchsicht der ausgelegten Unterlagen offenbart erhebliche fachliche Defizite sowie verfahrensrechtliche Inkonsistenzen, die einer rechtssicheren Fortführung des Vorhabens entgegenstehen.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
<u>1. Formeller Mangel: Status des Umweltberichts</u> Die öffentliche Auslegung eines Umweltberichts im Status „Entwurf“ stellt einen eklatanten Formfehler dar. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB). Eine Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis eines vorläufigen Dokuments verhindert eine abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Bürger und Träger öffentlicher Belange	
<u>2. Materielle Einwände: Erhärteter Gefahrenverdacht und Schadstoffinventar</u> Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts (S. 10) postuliert fälschlicherweise eine noch nicht abschließende Beurteilbarkeit. Diese Darstellung steht im diametralen Widerspruch zur Detailuntersuchung der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, welche unmissverständlich feststellt, dass sich der Gefahrenverdacht erhärtet hat. Die vorliegenden Analysedaten der Grundwassermessstelle 1 (Abstrom) belegen eine massive chemische Belastung: <u>3. Barium-Kontamination:</u> Ein Messwert von 2.200 pg/l stellt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes (Stufe 2: 1.200 pg/l) um fast das Doppelte dar. Bariumverbindungen in dieser Konzentration sind als mobil und grundwassergefährdend einzustufen. Aufnahme- wege: Barium gelangt meist über die Atemluft (Staub), kontaminiertes Trinkwasser oder Nahrung in den Körper. Barium darf nicht in die Kanalisation gelangen. Wirkung im Körper: Es blockiert Kaliumkanäle in den Zellen, was zu einem gefährlichen Kaliummangel im Blut (Hypokaliämie) führt. Symptome: • Magen-Darm-Beschwerden (Übelkeit, Erbrechen, Krämpfe). • Muskelzuckungen bis hin zu Lähmungen. • Herzrhythmusstörungen und im Extremfall Atemstillstand oder Herzversagen. <u>4. Organische und anorganische Schadstofffracht:</u> Der Nachweis von Atrazin, Blei, PAK und Methan indiziert ein heterogenes, behandlungsbedürftiges Altlastenspektrum.	

Atrazin: (0,12 pg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 p.g/l. Atrazin ist ein chloriertes Herbizid aus der Gruppe der Triazine. Atrazin gilt als gesundheitsschädlich und steht im Verdacht, massiv in biologische Prozesse einzugreifen:

- Hormonelle Wirkung: Es gilt als endokriner Disruptor, der den Hormonhaushalt stören kann. Studien an Amphibien zeigten eine Feminisierung männlicher Tiere bis hin zur Ausbildung funktionsfähiger Eier.
- Krebspotenzial: Die Internationale Agentur für Krebsforschung (IARC) stuft Atrazin als potenziell krebserregend ein.
- Entwicklungsrisiken: Studien brachten eine Exposition gegenüber Atrazin im Trinkwasser mit einem erhöhten Risiko für Frühgeburten und Fehlbildungen in Verbindung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Schadstoff ist besonders problematisch für Gewässer und Böden:

- Grundwasserbelastung: Atrazin ist sehr wasserlöslich und mobil, wodurch es leicht ins Grundwasser auswäscht. Trotz des langjährigen Verbots in Deutschland werden aufgrund seiner Persistenz (Langlebigkeit) immer noch Rückstände in tiefen Grundwasserschichten nachgewiesen.
- Ökotoxizität: Es hemmt die Photosynthese von Wasserpflanzen und Algen, was die gesamte Nahrungskette in Gewässern stören kann.
- Trinkwasseraufbereitung: Die Entfernung von Atrazin aus belastetem Wasser ist technisch aufwendig und erfordert meist spezielle Verfahren wie die Aktivkohlefiltration oder oxidative Prozesse.

Blei:

Gefahrenpotential: Blei ist ein toxisches Schwermetall, das besonders über den Staub (Inhalation) oder kontaminiertes Grundwasser gefährlich werden kann.

Der Nachweis von Blei auf einer kommunalen Altdeponie folgt einem strengen mehrstufigen Verfahren nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, trägt die Kommune als Eigentümerin oder die zuständige Bodenschutzbehörde die Verantwortung für die Gefahrenabschätzung. Sollten die Werte überschritten werden, muss die Kommune Maßnahmen zur Sicherung (z. B. Abdeckung) oder Sanierung (Aushub und Entsorgung auf einer Deponie nach DepV) einleiten.

PAK: Da PAK als stark krebserregend und wassergefährdend eingestuft sind, steht der Schutz von Grundwasser und menschlicher Gesundheit im Vordergrund. PAK binden sich stark an Bodenpartikel, können aber über Sickerwasser ins Grundwasser gelangen. Sollte sich der Verdacht erhärten, entscheidet die Behörde über das weitere Vorgehen:

Sicherung: Abdichtung der Deponieoberfläche, um das Eindringen von Regenwasser (und damit das Auswaschen der PAK) zu verhindern.

Sanierung: Bodenaustausch oder Reinigung der betroffenen Bereiche.

Überwachung (Monitoring): Regelmäßige Grundwasseranalysen, falls keine unmittelbare Gefahr besteht, aber eine Belastung vorliegt.

PSMBP: (Pflanzenschutzmittel-Beiprodukte oder Metaboliten)

Mobilität: Viele PSM-Metaboliten sind wasserlöslich und können trotz Deponieabdichtung ins Grundwasser gelangen.

Abbaubarkeit: In den anaeroben (sauerstofffreien) Schichten einer Altdeponie bauen sich manche Wirkstoffe langsamer ab oder bilden toxischere Zwischenprodukte.

Rechtliche Folgen: Bestätigt sich die Gefahr, ist die Kommune zur Sanierung (z.B. Bodenaustausch oder Oberflächenabdichtung) verpflichtet.

5. Im Bereich der ehemaligen Deponie auf Flurstück 249 wurden Wasserproben entnommen, die eine deutliche Belastung des Grundwassers zeigen:

- Nitrit (0,63 mg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,5 mg/l. Nitrit kann im Körper Hämoglobin zu Methämoglobin oxidieren, was besonders für Säuglinge gefährlich ist. Es ist ein Hinweis auf frische Belastung durch organische Abfälle. Nitrit macht das Blut „untauglich“ für Sauerstofftransport.
- Nitrat (59 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 50 mg/l. Nitrat kann langfristig in Nitrit umgewandelt werden und ist gesundheitlich relevant, insbesondere wegen möglicher Nitrosaminbildung. Nitrosaminbildung passiert, wenn Nitrit mit organischen Stickstoffverbindungen (Aminen) reagiert. Dabei entstehen Nitrosamine, die krebserregend sein können. Bei einer alten Deponie kann das Nitrit im Grundwasser mit Abfallstoffen reagieren, sodass sich diese gefährlichen Verbindungen bilden.
- Desisopropylatrazin (0,16 pg/l): Ebenfalls über dem Grenzwert von 0,1 pg/l. Es handelt sich um ein Abbauprodukt von Atrazin, das ebenfalls langlebig und mobil im Grundwasser ist. Das Vorkommen zeigt, dass sich der Schadstoff im Untergrund bereits ausgebreitet hat und weiterhin wirksam ist.

6. Bewertung als „behandlungsbedürftiger Verdachtsfall“ nach BBodSchV

Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist bei einer Erhärtung des Verdachts zwingend eine abschließende Gefährdungsbeurteilung durchzuführen. Das beauftragte Gutachten sieht hierfür vier zusätzliche Messkampagnen bis Herbst 2027 vor, um die jahreszeitliche Dynamik der Schadstoffausbreitung (Frühjahr/Herbst) zu validieren.

Solange diese Untersuchungen nicht abgeschlossen sind, handelt es sich rechtlich um einen behandlungsbedürftigen Verdachtsfall. Eine Abwägung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich, da das Ausmaß der Sanierungspflicht und die damit verbundenen Kosten sowie Gesundheitsrisiken unbekannt sind.

7. Forderung

Ich fordere hiermit:

- Die sofortige Aussetzung des Verfahrens bis zum Abschluss der hydrogeologischen Validierung im Herbst 2027. - Die Erstellung einer vollständigen Gefährdungsabschätzung vor einer erneuten Offenlage. - Die Einbeziehung von Sanierungskonzepten in den Umweltbericht, sollte die Schadstoffmobilität (insb. Barium und Atrazin) persistieren. - Forderung zur Übernahme von Kosten bei Grundwasserrisiken: Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist zu erwarten, dass durch Grabungen oder andere Bauarbeiten in der Nähe der Deponie, oder auf dem Deponie Grundstück das Grundwasser beeinträchtigt werden könnte. Eine Kontamination des Grundwassers würde dazu führen, dass Trinkwasserquellen vorübergehend oder dauerhaft unbrauchbar werden könnten. Zum Wohle der Allgemeinheit wird daher gefordert, dass Lekkerland sämtliche zusätzlichen Kosten für die Bereitstellung von Ersatztrinkwasser oder notwendige Aufbereitungsmaßnahmen übernimmt, falls durch das Bauvorhaben nachweislich eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung entsteht. Nur so kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Lasten für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen nicht auf Grund fehlerhafter oder unzureichender Planungen auf sie abgewälzt werden. Eine Fortführung des Verfahrens auf der aktuellen Datenbasis würde einen Abwägungsausfall darstellen und das Bauleitplanverfahren angreifbar machen. Sollte sich der Verdacht bestätigen und Verantwortliche ihren rechtlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, behalte ich mir eine Anzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth vor.	
IV: Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung „Das avisierte Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen und nach aktuellem Entwurf innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Obwohl die Gemeinde bereits 2016 zur Anpassung des Schutzgebiets aufgefordert wurde, fehlen bis heute prüffähige Unterlagen; daher rät die zuständige Stelle (Oberregierungsrat) von der Ausweisung ab. Kritisch ist zudem, dass die Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 den Parameter Barium ignorierte, obwohl im Deponiebereich Grenzwertüberschreitungen bekannt sind. Ich fordere daher eine lückenlose Wasseranalyse (inkl. Barium) für die Ortsteile Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf sowie einen sofortigen Planungsstopp für das Logistikzentrum zum Schutz unserer Trinkwasserversorgung.“	<u>Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung

VI: Kläranlage Mühlhausen „Bereits seit 2016 besteht für die Kläranlage Mühlhausen nur noch eine beschränkte Einleitungserlaubnis; seit dem 01.07.2025 liegt gar keine Genehmigung mehr vor. Ein am 23.04.2025 gestellter Verlängerungsantrag wurde vom Wasserwirtschaftsamt bislang nicht bewilligt. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, warum der Markt Mühlhausen Planungen in dieser Größenordnung öffentlich auslegt, ohne dass die Entwässerung gesichert ist. Ich fordere daher, die Auslegung erst dann zu wiederholen, wenn eine genehmigungsfähige Lösung für die Abwasserentsorgung vorliegt - sei es durch eine vollständige Trassenplanung nach Höchststadt oder durch ein Konzept für eine eigene Kläranlage. Die bloße Erwähnung einer Zustimmung aus Höchststadt reicht hierfür nicht aus. Eine gesicherte Erschließung muss zwingend Bestandteil der Auslageunterlagen sein.“	(TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden. <u>Kläranlage Mühlhausen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwasserreinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
VII: Lärm <u>a) Baulärm / Bauphase</u> Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Anlieferverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen kommen wird. Die Bauphase stellt damit eine eigenständige, nicht unerhebliche Immissionsquelle dar. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Baulärm zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose, aus der Art, Dauer, Intensität sowie die zeitliche Verteilung der zu erwartenden Lärmemissionen hervorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht prüfbar, ob die nach der AW Baulärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch mögliche Überschreitungen in den frühen Morgenstunden, am Abend sowie an Wochenenden wurden bislang nicht betrachtet.	<u>Lärm</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ich fordere daher: • die Erstellung eines eigenständigen Baulärm Gutachtens nach AW Baulärm, • die verbindliche Festlegung von Bauzeitenbeschränkungen (insbesondere Ausschluss von Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeiten), • die Prüfung und Festsetzung von lärm mindernden Bauverfahren und Geräten, • sowie die Aufnahme entsprechender Auflagen in den Genehmigungs- bzw. Bebauungsplanunterlagen. • Überwachung des Lärmpegels in der Bauphase Ohne diese Untersuchungen und Regelungen ist eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Anwohner nicht möglich.	
<u>b) Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Grenzwerte für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB und nachts 45 dB. Bei einer Entfernung von ca. 0,30 km von den ersten Wohnhäusern am Ortsrand Schirnsdorf zum Einfahrt Logistikzentrum ist der Geräuschpegel unzumutbar. Schon jetzt zeichnet sich eine erhöhte Lärmbelästigung durch die Spurverbreiterung der A3 auf, da so gut wie keine Lärmschutzmaßnahmen (Luftlinie 0,36 km zum ersten Wohnhaus in Schirnsdorf) unternommen wurden, diese wurde in anderen Orten deutlich besser und effektiver umgesetzt. Die Staatsstraße 2763 ist Luftlinie ca. 90 Meter von meinem Wohnhaus entfernt, teilweise wird dieser Wert je nach Wohnlage auch unterschritten. Durch das erhöhte Aufkommen abfahrender und einfahrender LKW's durch die Lekkerland/REWE Group von Montag -Sonntag von 0-24 Uhr wird sich eine weitere Lärmbelästigung des Verkehrs abzeichnen. Es kann nicht ausgeschlossen/verhindert werden, dass der Verkehr teilweise durch die umliegenden Ortschaften geführt wird, je nach Verkehrsfluss auf der Autobahn wird sich auch dies deutlich machen. Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms wurden hier nicht geplant oder getroffen. Möglichkeiten wie zum Beispiel offenerporiger Asphalt, Lärmschutzwände oder feste Radarkontrollen, wurden nicht in Betracht gezogen. Schon jetzt ist häufig erkennbar, dass sich an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße, mit einer Steigung von 7%, nicht an die Geschwindigkeit gehalten wird, meist und überwiegend vom LKW-Verkehr.	
Ein Lkw hat in 7,5 m Abstand einen Lärmpegel von ca. 85 Dezibel (dB). Der Lärmpegel verringert sich um 6 dB bei Verdoppelung des Abstands, so dass noch in 100 m Entfernung der Lärmpegel ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB beträgt und zu einer gestörten Nachtruhe führt - laut Weltgesundheitsorganisation kann eine nächtliche Lärmbelastung ab 40 Dezibel gravierende Folgen haben. Verschiedene Faktoren, welche bei der Entstehung von diesen Motorfahrzeug Lärm relevant sind: Motor, Steigung, Fahrbahnzustand, Witterung, Aerodynamik des Fahrzeugs, Windverhältnisse, Drehzahl, Fahrverhalten, Geschwindigkeiten, Antriebsgeräusch, Rollgeräusch, Windgeräusch, Fahrbahnbelag, Bereifung, Fahrzeuggewicht erhöhen den Lärmpegel. All diese Faktoren sind bei LKWs gegeben und markant. Ein fahrender Lkw mit laufendem Kühlaggregat verursacht deutlich mehr Lärm als ein LKW ohne Kühleinheit. Nach meinen Berechnungen ergibt sich bei einem Abstand von 320 m ein Geräuschpegel von über 53 dB(A) bei 40 km/h. Der im Gutachten	

genannte Schalldruckpegel von 60 dB(A) bei 40 km/h entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.	
Die rund um das Logistikzentrum geplante Grünbepflanzung wird kaum nennenswerten Schallschutz bieten und erfüllt im Wesentlichen einen optischen Zweck. Das Gebäude selbst ist nicht schallabsorbierend, sondern reflektiert den Schall, wenn keine speziellen absorbierenden Materialien verwendet werden, kann der Lärm verstärkt in Richtung Schirnsdorf weitergeleitet werden.	
Wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit verursachen einen auffälligen lauten Lärmpegel, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuscentwicklung würde die Nachtruhe der Anwohner in Schirnsdorf erheblich stören.	
Faustregel für gleiche Lärmquellen: • 2 gleiche Quellen = +3 dB • 4 gleiche Quellen = +6 dB • 6 gleiche Quellen = +9 dB Zwar ist vorgesehen, dass die Kühlaggregate der parkenden Lkw über stationäre Steckdosen mit Strom versorgt werden. Sobald die Fahrzeuge jedoch zur Laderampe vorfahren, werden die Kühlaggregate wieder deutlich hörbar betrieben - entweder über eigenständige Dieselmotoren (autarker Betrieb) oder im Direktantrieb über den Fahrzeugmotor. Dadurch entsteht insbesondere in den Nachtstunden eine relevante zusätzliche Lärmbelastung. Durch den geplanten Bau werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt.	
Da nach meinen Recherchen die zulässigen nächtlichen Grenzwerte, insbesondere in Mischgebieten nicht eingehalten werden und somit mit einer erheblichen nächtlichen Ruhestörung zu rechnen ist, werde ich sämtliche von Lekkerland/Rewe beauftragten Lärmgutachten einer kritischen Prüfung unterziehen, sofern diese Gutachten nicht realitätsnah erstellt wurden. Insbesondere wenn sie die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen, verursacht durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763, die angrenzende Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger, sowie die benachbarte Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Lohnunternehmens Stephan Knorr unberücksichtigt lassen. Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen nächtlichen Immissionsrichtwerte. Bereits im derzeitigen Zustand ist die Lärmsituation in den Nachtstunden als angespannt zu bewerten.	
Durch die Errichtung eines Sondergebiets bzw. eines Logistikzentrums mit 24-Stunden-Betrieb ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung zu rechnen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die zulässigen Nachtwerte überschritten und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt werden. Eine derartige zusätzliche Dauerlärmquelle ist im Hinblick auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar und würde die Wohn- und Lebensqua-	

lität der Anwohnerinnen und Anwohner nachhaltig beeinträchtigen.

Die Vorbelastung muss berücksichtigt werden. Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums liegen eindeutig besondere Umstände im Sinne der TA Lärm vor.

Damit darf das 6-dB-Irrelevanzkriterium nicht angesetzt werden. Eine Sonderfallprüfung wäre zwingend erforderlich gewesen.

Zu den besonderen Umständen zählen der zu erwartende tieffrequente und tonhaltige Lärm aus Lüftungs- und Kühlanlagen sowie durch LKW, impulsartige Geräusche beim Andocken und Betätigen der Ladebrücken, nächtliche Betriebs- und Verkehrsbewegungen durch Schichtwechsel, dauerhafte Anlagenemissionen, sowie die ohnehin bereits hohe Vorbelastung im Gebiet. Diese Faktoren verstärken die Lärmwahrnehmung erheblich.

Das Gutachten ist daher in der vorliegenden Form nicht belastbar und muss vollständig überarbeitet werden. Ein Logistikzentrum mit hohem LKW-Verkehr ist niemals "irrelevant". Die Irrelevanzregel gilt nur, wenn keine besonderen örtlichen Schutzanforderungen bestehen. Ein Mischgebiet ist sehr wohl ein schutzbedürftiges Gebiet.

Zur Verdeutlichung: Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch verschiedene Lärmquellen und muss deshalb im Lärmgutachten mit berücksichtigt werden.

Autobahn: - Entfernung ca. 435m zu unserem Wohnhaus

Staatsstraße 2763: Der Schallpegel variiert je nach Verkehrsaufkommen und reicht von den Geräuschen des normalen Autoverkehrs bis hin zu den deutlich lauterem Lärmemissionen von einzelnen Lkw's - Entfernung ca. 100m.

Landwirtschaftlicher Betrieb/ Lohnunternehmen Stephan Knorr: In der Erntezeit ist die Lärmbelastung deutlich spürbar, insbesondere häufig zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie tagsüber - Entfernung angrenzendes Grundstück mit Maschinenhallen

Beispiel: Mähdrescher im Leerlauf: ca. 95 dB (A), Traktoren im Leerlauf: ca. 85 dB (A) - Maschinen werden häufiger längere Zeit im Stand laufen gelassen.

Hinzu kommt oft eine gleichzeitige Ansammlung von Maschinen wie Traktoren und Mähdrescher, was die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt.

Kfz - Werkstatt Auto Sammetinger - Entfernung ca. 50m

Bechmann - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 70m

Rippel - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 50m

Autobahnausbau A3: Pächter Südplanken nebenan, Grundstück Stephan Knorr (Radlader, Lkw 's, LKW-Kran)

Bewirtschaftung des umliegenden Ackerlandes.

Zur Information: Die Immissionsgrenzwerte beziehen sich immer auf den Ort der Einwirkung, also auf das Grundstück des Nachbarn/der Wohnnutzung, nicht auf die einzelne Firma. Daher darf diese in einem Lärmgutachten auch nicht einzeln betrachtet werden.

Die Aussage von Rewe Lekkerland, der Lärm des geplanten Logistikzentrums werde "unter dem Geräuschniveau der nahegelegenen Autobahn A3 untergehen", wirkt auf viele Anwohner wie eine Verharmlosung der tatsächlichen Lärmbelastung und suggeriert, die betroffenen Bürger würden den Unterschied nicht erkennen. Eine solche Einschätzung wird der Realität und den bekannten Erkenntnissen der Lärmforschung nicht gerecht.

Zwar erzeugt die A3 einen relativ gleichmäßigen, konstanten Grundlärm in Form eines breitbandigen „Rauschens“, jedoch unterscheidet sich dieser deutlich von den Geräuschquellen, die durch ein Logistikzentrum typischerweise entstehen. Zu diesen zählen insbesondere:

1. LKW-Verkehr

- LKW mit Gas- oder Dieselantrieb - Motorengeräusche
- Anfahren und Bremsen (laute Motorengeräusche, Bremsluft, Quietschen)
- Rangieren auf dem Hof (häufig mit hohen Drehzahlen, Schleifgeräuschen)
- Andocken an die Laderampen (metallische Aufschläge, Vibrationen)
- Motorlauf im Stand (Leerlauf) - oft über längere Zeit
- Rückfahrwarnsysteme / Warntöne - besonders störend bei Nacht

2. Lade- und Umschlagprozesse

- Ladebordwände (hydraulische Geräusche, Auf- und Zuschlägen)
- Be- und Entladung von Lkw (z. B. Rollcontainer, Paletten, Gitterboxen)
- Absetzen von Containern oder Wechselbrücken (harte Aufschläge auf Metall)
- Staplerbetrieb - Fahrgeräusche, Hupen, Pieptöne beim Rückwärtsfahren

3. Gebäudebetrieb / Infrastruktur

- Torbewegungen (elektrisch oder mechanisch, oft ratternd)
- Kompressoren, Lüftungsanlagen, Heiz-/Kühleinheiten
- Verladebrücken (Hubladerampen) - mechanische Geräusche beim Heben/Senken
- Kollisionsschutzbügel oder Stahlpoller - bei Anfahrfehlern laute metallische Schläge

4. Betriebsbedingte Zusatzgeräusche

- Lärm durch Nachtschichten / 24h-Betrieb
- Interne Transportgeräte (z. B. Hubwagen, E-Ameisen)
- Mitarbeiteraktivitäten im Freien (z. B. Rufen, Gespräche, Musik)

5. Verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Umfeld

- Vermehrter Anliefer- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen
- Fahrzeuge außerhalb des Geländes (auch in Wohngebieten)

Diese Geräusche sind nicht nur deutlich wahrnehmbar, sondern vor allem durch ihre Impuls- und Spitzenpegel besonders störend - gerade in Kombination mit einem bereits vorhandenen Dauerlärmpegel. Lärmforschung und Umweltmedizin belegen, dass eine solche Geräuschkulisse (Kombination aus Dauer- und Spitzenlärm) für Anwohner besonders belastend ist und nachweislich das Risiko für Stress, Schlafstörungen sowie Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht.

Ein gleichmäßiger Verkehrslärm kann vom menschlichen Gehirn in gewissem Maß ausgeblendet werden. Plötzliche, unregelmäßige Lärmspitzen hingegen ziehen unwillkürlich Aufmerksamkeit auf sich und stören den Schlaf, auch wenn sie objektiv leiser sein mögen als der Grundpegel der Autobahn. Die Behauptung, diese zusätzlichen Geräuschquellen seien „nicht relevant“, blenden diese wissenschaftlich fundierten Zusammenhänge vollständig aus.

c) Lärmschutzwand an der BAB A3

Die Vertreter des Logistikzentrumsprojekts führen an, dass die Autobahn lauter sei als das geplante Logistikzentrum. Allerdings sind entlang der Autobahn bereits an vielen Stellen Schallschutzwände im Zuge der Spurverbreiterung von 2 auf 3 Spuren errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Autobahnstrecke Mühlhausen nachträglich Schallschutzwände umgesetzt werden. Dadurch würde der Verkehrslärm der Autobahn deutlich reduziert, während der Lärm des Logistikzentrums weiterhin ungeschützt wirkt und sich deutlich von der nun leiser werdenden Autobahn abheben würde.

Eine Schallschutzwand an der Autobahn reduziert den Verkehrslärm typischerweise um 5-15 dB, abhängig von Höhe, Abstand und Gelände. Diese Lärmentwicklung muss in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden, da sie die relative Lärmbelastung durch das Logistikzentrum erheblich verstärkt. Der Lärm des Logistikzentrums, insbesondere des Anlieferungs- und Betriebsverkehrs, muss daher separat und gesondert betrachtet werden, da er sich unabhängig von der Autobahnbelastung auf die Umgebung auswirkt. Auch wenn Schallschutzwände an der Autobahn bislang nicht geplant, sind solche Maßnahmen angesichts der Spurverbreiterung auf drei Spuren realistisch, wodurch der Verkehrslärm künftig deutlich reduziert und der Lärm des Logistikzentrums noch stärker wahrnehmbar würde.

d) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91

Das Gutachten stellt fest, dass an unserem Wohnhaus bei einem Emissionsansatz von 60 db(A)/m² ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts erreicht wird. Der Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist für mich nicht akzeptabel. Ohne diese rechtlich bindende Festsetzung gibt es keine Garantie, dass spätere Nutzungen diesen pauschalen Wert nicht überschreiten. Ich fordere, dass mein Schutzanspruch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten pro Teilfläche im B-Plan dauerhaft gesichert wird.

e) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)

Da unser Haus nur ca. 300 m von der Haupteinfahrt entfernt liegt, bin ich massiv von Einzelereignissen betroffen.

- Ich bezweifle, dass die Spitzenpegel nachts an meinem Schlafzimmerfenster (Schirnsdorf 91) die Grenzwerte der TA Lärm sicher einhalten, wenn an der Einfahrt gleichzeitig mehrere Lkw rangieren.

Ich fordere eine detaillierte Berechnung der maximalen Pegelspitzen für die Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) speziell für die Einfahrtsituation.	
<u>f) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle unseres Hauses der Rechenpunkt im Gutachten gesetzt wurde. Die im Gutachten gewählte Verortung des Immissionsortes am Anwesen Schirnsdorf 91 ist fachlich unzureichend, da sie die physikalisch zwingende Fassadenreflexion unberücksichtigt lässt. Gemäß den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm muss der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen zwingend 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums liegen. Eine Berechnung, die lediglich einen fiktiven Mittelpunkt des Hausgrundrisses heranzieht, unterschlägt den sogenannten Fassadenauflschlag von ca. 3 dB(A). Da eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) physikalisch einer Verdoppelung der Schallenergie entspricht, führt diese methodische Ungenauigkeit zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Lärmbelastung an meiner Fassade und gefährdet somit die Einhaltung der zulässigen Nacht- Immissionsrichtwerte.	
<u>g) Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen</u> Aufgrund des massiven Schwerlastverkehrs, der überwiegend durch die An- und Abfahrten des Unternehmens Lekkerland verursacht wird, fordere ich wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung. Insbesondere fordere ich die Einführung eines verbindlichen Nachtfahrverbots für den gesamten Schwerlastverkehr im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Der nächtliche Lkw-Verkehr wird regelmäßig zu erheblichen Störungen der Nachtruhe führen und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner dadurch erheblich. Darüber hinaus fordere ich ein nächtliches Betriebsverbot im selben Zeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), sodass in dieser Zeit keine Be- und Entladungen, Rangierbewegungen, Motorläufe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten stattfinden, die zusätzlichen Lärm verursachen könnten. Zusätzlich fordere ich die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise den Bau geeigneter Lärmschutzwände, den Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge sowie organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die gesetzlich festgelegten Schallpegelgrenzen einzuhalten und die gesundheitlichen sowie wohnlichen Beeinträchtigungen für die Anwohner deutlich zu reduzieren.	
VIII: Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse <u>a) Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt: Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen. Die vorliegende Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, wodurch über 80 % der natürlichen Versickerungsflächen dauerhaft verloren gehen würden. Ein einzelnes Regenrückhaltebecken kann die Pufferwirkung dieser großen Ackerfläche und	<u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> <u>Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die entwässerungstechnische Planung stellt sicher, dass die Hochwassersituation für die Unterlieger und angrenzende Grundstücke durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert wird. Die angeführte Hochwassersituation in Mühlhausen steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem

natürliche Versickerung, insbesondere bei Ereignissen der Meldestufe 3 nicht ersetzen. Eine Versiegelung dieser Fläche würde das Wasser unweigerlich auf angrenzende Grundstücke verlagern und dort erhebliche Schäden verursachen. Dies stellt eine ernsthafte Gefährdung für Eigentum und landwirtschaftliche Nutzung dar.	Plangebiet. Mühlhausen liegt im Einflussbereich der Regnitz, während das Plangebiet hydraulisch in Richtung des Erlanger Grabens bzw. des Main-Donau-Kanals entwässert. Aufgrund der topographischen Lage (ca. 20 Meter Höhenunterschied) und der räumlichen Distanz haben die Abflussverhältnisse des Plangebiets keinen messbaren Einfluss auf das Hochwassergeschehen in Mühlhausen. Die Planung sieht vor, dass der Abfluss aus dem versiegelten Gebiet strikt auf den natürlichen Abflussbeiwert einer unbebauten Wiese gedrosselt wird. Konkret wird der Abfluss auf einen Wert begrenzt, der dem Zustand vor der Bebauung entspricht (rechnerisch ermittelt nach DWA-Regelwerk). Damit wird sichergestellt, dass trotz der Versiegelung nicht mehr Wasser pro Zeiteinheit in das Vorflutsystem gelangt als im derzeitigen unversiegelten Zustand. Das geplante Regenrückhaltebecken wird nach dem Stand der Technik (DWA-A 117) für ein 100-jähriges Regenereignis (HQ100) unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Klimafaktors dimensioniert. Ein solches Becken ist technisch darauf ausgelegt, die Spitzenbelastungen, die durch eine GRZ von 0,8 entstehen, vollständig aufzufangen und verzögert abzugeben. Das Argument der natürlichen Versickerungsfläche ist fachlich nur bedingt haltbar. Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass die anstehenden Böden (Keuper- und Lias-Verwitterungssedimente) aufgrund ihres hohen Ton- und Schluffgehalts nahezu wasserundurchlässig sind. Eine nennenswerte Versickerung findet daher bereits im jetzigen Zustand nicht statt, was sich häufig in oberflächennaher Staunässe zeigt. Das geplante Entwässerungssystem mit Retentionsraum ist somit leistungsfähiger als die natürliche, bindige Bodenfläche. Eine unkontrollierte Verlagerung von Wasser auf angrenzende Grundstücke wird durch eine gezielte Oberflächenentwässerung und die Notwasserwege innerhalb des Baugebiets ausgeschlossen. Das Regenrückhaltebecken fungiert hierbei als zentrales Schutzorgan für die Unterlieger.
<u>b) Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Im geplanten Baugebiet befindet sich die Quelle Q2, flankiert von weiteren Quellen (Q1 und Q3) in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist ein dichtes Drainagesystem [sic]	<u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich einer Gefährdung natürlicher Quellaustritte konnten durch ein fachgutachterliches hydrogeologisches Gutachten (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Januar 2026) entkräftet werden. Zwar sind in historischen geologischen Karten die Punkte Q1, Q2 und Q3 als Quellen markiert, fachspezifische Untersuchungen (Baggerschurfe und Begehungen) vor Ort haben jedoch ergeben, dass an diesen Stellen kein natürlicher Grundwasseraustritt vorliegt. Die Untersuchungen des Instituts für Geotech-

	nik Dr. Zirfas zeigten, dass im Bereich der vermeintlichen Quelle Q2 keine aktiven Wasseraustritte feststellbar sind. Die punktuellen Vernässungen, die in Luftbildern (2018/2020) sichtbar waren, resultieren nicht aus Quellwasser, sondern aus einer beschädigten historischen Drainage. Durch baubegleitende Schurfe wurde nachgewiesen, dass alte Tonrohrleitungen im Boden vorhanden sind, die durch frühere landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen) teilweise zerstört wurden. Dies führt zu einem Rückstau von oberflächennahem Sickerwasser, das nicht mehr ordnungsgemäß abfließen kann und an die Oberfläche tritt. Ein natürlicher Quellaustritt ist an dieser Stelle physikalisch nahezu ausgeschlossen, da der freie Grundwasserspiegel im maßgeblichen Grundwasserleiter (Burgsandstein) ca. 15 bis 20 Meter unter der Geländeoberfläche liegt. Es handelt sich bei dem beobachteten Wasser lediglich um oberflächennahes Sickerwasser, das durch die bindigen Schichten des Bodens (Staunässe) und die defekten Drainagen gestaut wird. Das bestehende, teils marode Drainagesystem wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets durch ein modernes, fachgerechtes Entwässerungskonzept ersetzt. Dadurch wird die Ableitung von Niederschlagswasser kontrolliert und dauerhaft sichergestellt, was den aktuellen Zustand der unkontrollierten Vernässung durch defekte Leitungen verbessert.
<u>c) Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Am nördlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, einschließlich Zäunen und baulichen Einschränkungen. Die vorliegende Planung zeigt nicht, dass dieser Schutzbereich unter Berücksichtigung der Böschungsoberkanten rechtssicher freigehalten wird. Eine Nichtbeachtung könnte den Wasserabfluss bei Starkregen behindern und die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Dies stellt einen klaren Verstoß gegen die gesetzlichen Gewässerschutzauflagen dar.	<u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Schutzstreifen von mindestens 5 Metern Breite – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – wird berücksichtigt und von jeglicher Bebauung, Zäunen oder sonstigen baulichen Einschränkungen freigehalten.
<u>d) Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Wie in der Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat, festgestellt: „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“ Da das Baugebiet potenziell belastete Böden aufweist, ist eine Versickerung hier nicht zulässig. Eine Missachtung dieser Vorgabe könnte das Grundwasser gefährden und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.	<u>Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Es liegt keine Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten vor. Es wird auf die Abwägung im Kapitel „Altdeponie Schirnsdorf“ verwiesen.
<u>Fazit</u>	<u>Fazit</u>

Die Kombination aus nachgewiesener Hochwassergefahr, der Lage der Quelle Q2 im Baufeld, dem unzureichend gesicherten Drainagenetz auf den Flurstücken 252 und 253 sowie der unklaren Einhaltung des Gewässerschutzstreifens zeigt deutlich, dass das Gelände für eine großflächige Versiegelung und Bebauung nicht geeignet ist. Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Planung in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte oder Lösungen zu prüfen, um die Anwohner, die landwirtschaftliche Nutzung und die natürlichen Wasserverhältnisse zu schützen. Die Funktionsfähigkeit dieser Systeme muss für die angrenzenden, oberhalb liegenden Grundstücke dauerhaft gewährleistet bleiben. In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein technischer Nachweis, wie die Quellen und das komplexe Drainagenetz unter der geplanten großflächigen Logistikbebauung dauerhaft gesichert werden sollen. Ohne Nachweis besteht ein erhebliches Risiko von Rückstau, Vernässung und Schäden an Nachbarflächen. Dies verstößt gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot und § 37 WHG.	Die Einwände hinsichtlich der Standorteignung werden aus den zuvor aufgeführten Gründen zurückgewiesen. Ein Verstoß gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 37 WHG) liegt nicht vor.
IX: Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler <u>1. Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Logistikzentrum ist die Neutralität von Verwaltung und Gemeinderat zwingend vorgeschrieben. Diese Neutralität war jedoch nachweislich nicht gegeben: • Ein Foto im Steigerwald-Kurier zeigt den ersten Bürgermeister Herrn Klaus Faatz mit Vertretern von Lekkerland, wodurch die Neutralität in der öffentlichen Wahrnehmung in Frage gestellt wird. • Aussagen des Ersten Bürgermeisters, Herrn Klaus Faatz, wie dass ein Gewerbegebiet Schirnsdorf ohne Lekkerland wirtschaftlich nicht realisierbar sei, deuten auf eine eindeutige Befürwortung des Projekts hin. • Am Tag der offenen Tür im aktuellen Standort des Lekkerland-Logistikzentrums wurde eine Hüpfburg durch Gemeinderat Reinhard Klaus aufgestellt, was ebenfalls auf fehlende Neutralität hinweist. • Zudem erfolgte kurz vor dem Ratsbegehren eine gemeinsame Verteilung von Schoko-Nikoläusen an alle Haushalte im Namen von Lekkerland und des Marktes Mühlhausen, was als direkte Beeinflussung der Bevölkerung gewertet werden kann. Diese Handlungen lassen zweifelsfrei erkennen, dass Bürgermeister und Gemeinderat ihre Neutralität nicht gewahrt haben.	<u>Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler</u> <u>Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unzulässigen Vorfestlegung zurück. Es gehört zu den rechtmäßigen Aufgaben eines Bürgermeisters und des Gemeinderats, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die Bürger über die Intentionen geplanter Ansiedlungen zu informieren. Die Äußerung einer politischen Präferenz für ein Vorhaben stellt keinen Abwägungsmangel dar, solange das gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wird. Die genannten privaten oder werblichen Aktionen haben keinen Einfluss auf die rechtliche Prüfung der abwägungserheblichen Belange. In den offiziellen Verfahrensschritten werden alle Stellungnahmen der Bürger und Fachbehörden neutral und fachgerecht bewertet. Ein Beschluss über den Bebauungsplan erfolgt erst nach Abschluss dieser Prüfung.
<u>2. Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Bei dem Ratsbegehren am 7. Dezember 2025 lautete die Frage auf dem Stimmzettel: "Sind Sie dafür, dass der Markt Mühlhausen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 ‚Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3‘ weiterführen soll?" Dies ist problematisch, da das Logistikzentrum auf dem Stimmzettel als Gewerbegebiet bezeichnet wurde, im laufenden Bauleitverfahren jedoch nachträglich als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie Handwerksbetrieben, kleineren Lagerflächen, Verwaltungs- und Bürogebäuden.	<u>Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 25 im Parallelverfahren verwiesen.

Ziel ist, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die das Umfeld, auch hinsichtlich Immissionen, nur in geringem Maße belasten. Ein Logistikzentrum in diesem Ausmaß entspricht diesen Kriterien nicht, da es erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Fragestellung auf dem Stimmzettel war daher irreführend, da sie den Eindruck vermittelte, es handele sich um ein reguläres Gewerbegebiet. Aus diesem Grund besteht Anlass, das Ratsbegehren rechtlich prüfen zu lassen.	
<u>3. Unzulässige Einflussnahme</u> Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen unzulässigen Einflussnahme auf den demokratischen Willensbildungsprozess im Vorfeld des Ratsbegehrens. Am 21. November fand der Tag der offenen Tür im Lekkerland-Logistikzentrums in Höchststadt statt. Am selben Tag übergab Lekkerland eine Spende in Höhe von 2.500 € an die Kindertagesstätte Wiesenwichtel in Mühlhausen. Die direkte zeitliche und sachliche Verknüpfung dieses Ereignis lässt den Verdacht entstehen, dass hier bewusst ein positives Stimmungsbild für das Logistik Vorhaben in der Gemeinde Mühlhausen erzeugt werden sollte. Darüber hinaus wurden am 6. Dezember Schoko-Nikoläuse an die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Mühlhausen verteilt, ausdrücklich im Namen von Lekkerland und der Gemeinde. Diese Aktion erfolgte nur kurz vor dem Ratsbegehren und stellt eine weitere Maßnahme dar, die objektiv geeignet ist, das Abstimmungsverhalten zu beeinflussen. In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass durch zeitlich eng abgestimmte und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen gezielt Einfluss auf das Ergebnis des Ratsbegehrens zugunsten des geplanten Logistikzentrums genommen werden sollte. Dies widerspricht den Grundsätzen eines freien, fairen und unbeeinflussten kommunalen Entscheidungsprozesses und ist zwingend in die Abwägung einzubeziehen. Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden von Lekkerland mehrere Spenden an lokale Einrichtungen geleistet: 11.02.2026: 500 € an die Kita Waldzwerge 24.02.2026: 500 € an den Förderverein der Grund- und Mittelschule Mühlhausen 27.02.2026: 1.200 € an den SpVgg Mühlhausen 1930 e. V. Damit spendete Lekkerland insgesamt 4.700 € an örtliche Einrichtungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen meiner Recherche konnten für den Zeitraum 2006 bis 2026 keine öffentlich dokumentierten Spenden von Lekkerland im Raum Höchststadt festgestellt werden. Gleichzeitig wurden im laufenden Bauleitplanverfahren mehrere Spenden an örtliche Einrichtungen bekannt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Spenden von Lekkerland an Vereine, Einrichtungen oder Organisationen in Höchststadt erfolgt sind. Um mögliche Missverständnisse oder den Eindruck einer Einflussnahme auf das laufende Verfahren zu vermeiden, halte ich es für sachgerecht, eine vollständige und transparente Offenlegung aller Spenden oder sonstigen Zuwendungen von Lekkerland im Zeitraum 2006 bis 2026 an Empfänger im Stadtgebiet Höchststadt vorzunehmen. Sollte sich herausstellen, dass über viele Jahre keine oder nur sehr geringe Zuwendungen erfolgt sind und diese erst im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auftreten, könnte dies zumindest den Eindruck einer möglichen Beeinflussung der öffentlichen Meinung im Umfeld des laufenden Verfahrens entstehen lassen. Eine transparente Darstellung würde dazu beitragen, Vertrauen zu schaffen und mögliche Zweifel auszuräumen.	<u>Unzulässige Einflussnahme</u> Die Annahme von Spenden durch soziale oder sportliche Einrichtungen erfolgt im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 12a BayGO). Ein kausaler Zusammenhang zwischen freiwilligen sozialen Engagements eines Unternehmens und der objektiven Abwägung im Bauleitplanverfahren besteht nicht. Die Entscheidung über den Bebauungsplan basiert ausschließlich auf städtebaulichen Belangen und fachlichen Gutachten. Das Ratsbegehren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Ein rechtlicher Anspruch auf die Offenlegung von Unternehmensdaten oder Spendenhistorien Dritter (Lekkerland) außerhalb des Gemeindegebiets besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.
<u>4 Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung</u>	<u>Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung</u>

Die öffentliche Auslegung wurde nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt zu machen. Auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Rechtsstand ausschließlich den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt zu entnehmen ist. Dort heißt es:

„Die auf dieser Seite veröffentlichten Satzungen der Gemeinde dienen lediglich als Information an die Bevölkerung. Der aktuelle Rechtsstand ist immer den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern zu entnehmen.“

Auch im Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Entwurf des Marktes Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstädt, Gemarkung Schirnsdorf – wird in den Verfahrensvermerken ausdrücklich dokumentiert:

„Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gern. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt vom ..., Nr. ...“

Damit wird bereits im Entwurf selbst festgelegt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt zu erfolgen hat.

Eine Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung im zuständigen Amts- und Mitteilungsblatt ist jedoch vor Beginn der Auslegung nicht erfolgt. Das entsprechende Amtsblatt Nr. 1239 mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien tatsächlich erst am 06.03.2026.

Damit erfolgte die amtliche Bekanntmachung erst während bzw. nach Beginn der Auslegung und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor Beginn der Auslegungsfrist. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche vorherige ortsübliche Bekanntmachung wurde somit nicht eingehalten.

Sofern das Amts- und Mitteilungsblatt gemäß der Hauptsatzung das maßgebliche Bekanntmachungsorgan darstellt, genügt eine Veröffentlichung ausschließlich auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt a. d. Aisch den Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung nicht.

Auch ein tatsächlich vorgenommener Aushang in gemeindlichen Schaukästen kann die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung im verbindlich bestimmten Amtsblatt nicht ersetzen. Ein solcher Aushang ist rechtlich nicht geeignet, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Zudem wird bestritten, dass ein Aushang bereits am 17.02.2026 ordnungsgemäß erfolgt ist. Es wird daher die Vorlage eines geeigneten Nachweises über Datum, Dauer und Umfang des behaupteten Aushangs gefordert (z. B. Aushangvermerk, Verwaltungsdokumentation oder Fotodokumentation mit Datumsnachweis).

Aufgrund der verspäteten Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist faktisch verkürzt. Damit liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, da die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ordnungsgemäß gewährleistet wurde.

X. Schlussformel & Forderungen

a) Forderung nach Abwägung und Mitteilung

Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwendungen bitte ich die zuständige Behörde ausdrücklich, das Abwägungsergebnis schriftlich mitzuteilen, detailliert auf jeden einzelnen Einspruchspunkt einzugehen und an die im Einspruch benannte Adresse zu übersenden.

Ich weise darauf hin, dass eine pauschale oder summarische Abwägung ohne Stellungnahme zu jedem Punkt nicht den Anforde-

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte rechtsfehlerfrei gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen.

Nach der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung durch die Bereitstellung des Amtsblatts in digitaler Form auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft. Diese digitale Veröffentlichung ist das maßgebliche Rechtsmedium. Da das entsprechende Amtsblatt mit der Bekanntmachung der Auslegung rechtzeitig vor Beginn der Frist digital zur Verfügung gestellt wurde, ist die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich erfüllt. Die gedruckte Ausgabe des Amtsblatts oder ein zusätzlicher Aushang in den Schaukästen dienen lediglich der ergänzenden Information der Bevölkerung, sind jedoch für die Rechtswirksamkeit der Fristsetzung nicht entscheidend.

Die maßgebliche digitale Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 17.02.2026. Der Zeitraum der Offenlage war zunächst für den 25.02.-24.03.2026 vorgesehen, wurde anschließend jedoch bis zum 20.04.2026 erweitert. Die digitale Bekanntmachung der verlängerten Auslegungsfrist erfolgte am 19.03.2026. Ein Verfahrensfehler im Sinne des § 214 BauGB liegt somit nicht vor.

Schlussformel & Forderungen

Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwander nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

rungen an ein transparentes Abwägungsverfahren entspricht. Es wird daher erwartet, dass auf alle vorgebrachten Argumente explizit eingegangen wird. b) „Ich lehne die aktuelle Fassung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans ab, da diese unververtretbare Nachteile für die Anwohner und die Umwelt bedeutet. Ich fordere Sie daher auf, das Planverfahren zu stoppen und meine Einwände detailliert sowie einzelfallbezogen schriftlich zu beantworten. c) Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.
--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 5

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen und den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf. Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere - Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie -Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf. Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend: a) Begründung: Nach Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Logistikunternehmen und Verteilzentren nur dann realisiert werden, wenn neben der unmittelbaren Anbindung an eine Autobahnanschlussstelle oder eine autobahnähnlich ausgebaute Straße keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Diese Voraussetzung ist beim geplanten Vorhaben nicht erfüllt.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.
1. Massive Geländeeingriffe Der geplante Standort liegt an einem Hang mit rund 15 m Höhenunterschied. Zur Errichtung des Bauwerks sind erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die zu massiven und weithin sichtbaren Veränderungen des Landschaftsbildes führen. Auszug aus der Begründung zu 3.3 LEP: „Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers	<u>Massive Geländeeingriffe</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüg-

und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden.“ »> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert Textausschnitt aus dem Umweltbericht: „Schutzgut „Boden und Fläche Aufgrund der ausgeprägten Topographie mit Höhendifferenzen von bis zu etwa 15 m sind umfangreiche Erdbewegungen erforderlich. Zur Herstellung einer einheitlichen Geländehöhe ist ein großflächiger Abtrag von Ober- und Unterboden vorgesehen Durch den Abtrag und die Umlagerung des Bodens sowie durch die geplante Versiegelung bis zur zulässigen Obergrenze der GRZ 0,8 kommt es zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Betroffen sind insbesondere die Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen sowie die Funktion des Bodens als Lebensraum und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Eine vollständige Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der besonderen topographischen Situation nicht möglich; der Eingriff ist daher als erheblich einzustufen.“ Quelle S. 18 und S.19 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf »> Diese Einstufung, dass der Eingriff als erheblich zählt, nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMUV 2014), weist eindeutig nach, dass der geplante Standort aufgrund der bestehenden Topographie der komplett falsche Standort ist. Planungsgrundsatz: ein Logistikunternehmen gehört auf ein weitgehend ebenes Grundstück.	lich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
2. Überdimensionierter Baukörper Das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 335 m und einer Tiefe von ca. 107 m und einer Hallenhöhe von 16 m führt in Kombination mit der exponierten Lage am Hang zu einer übermäßigen Dominanz des Baukörpers. Das Bauwerk fügt sich nicht in die Topographie ein und verändert das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig und negativ. Auszug aus der Begründung zu 3.3 LEP: „Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden.“ »> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert	<u>Überdimensionierter Baukörper</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
3. Unzureichende Eingrünung Die vorgesehenen landschaftlichen Eingrünungsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Massivität und Sichtbarkeit des Vorhabens wirksam zu kompensieren. Eine Integration in das Landschaftsbild wird damit nicht erreicht.	<u>Unzureichende Eingrünung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungs-

	planverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Fazit zu a): Das Bauvorhaben verstößt gegen Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des LEP. Es ist zwar verkehrlich angebunden, erfüllt aber nicht die zwingende Anforderung, ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant zu werden. Im Umweltbericht zur Offenlage wird der Eingriff unter Schutzgut Boden und Fläche als erheblich eingestuft. Aufgrund des Verstoßes gegen das Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich und der Einstufung des Eingriffs als erheblich unter Schutzgut Boden und Fläche, ist o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.	<u>Verstoß gegen LEP Bayern</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Titel 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
b) Begründung: Zitat BayBO Handkommentar Busse/Dirnberger: Aufgabe des Art. 4 BayBO ist es sicherzustellen, dass ein Grundstück für die Errichtung von Gebäuden geeignet und ausreichend erschlossen ist. Diese Anforderungen sind auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten (vgl. BayVGH, Urteil vom 3.2.1987, BayVBl.1987, S. 696). Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert, da für die Kläranlage in Mühlhausen keine Genehmigung mehr vorliegt. Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits seit 2016 nur noch eine beschränkte Erlaubnis erteilt. Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis. Der Antrag auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre vom 23.4.2025 wurde bisher seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht genehmigt Forderung: Erneute Auslage, nachdem eine Erschließung gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis unerlässlich. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Markt Mühlhausen einen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in der vorgelegten Dimension öffentlich auslegt, während der Markt keine Entwässerungserlaubnis hat. Es ist eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sicherzustellen, bevor ein Bebauungsplan für ein Logistikzentrum ausgelegt wird.	<u>Genehmigung Kläranlage</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu er-

Fazit zu b): Die Benutzbarkeit der Erschließungsanlage für die Abwasserbeseitigungsanlage ist in dem erforderlichen Umfang somit nicht benutzbar und dementsprechend die Erschließung nicht gesichert. Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nichtweiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.	warten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
c) Begründung: 1. Lage im Wasserschutzgebiet Das Vorhaben liegt vermutlich im Wasserschutzgebiet, einem sensiblen Trinkwasser-Einzugsgebiet. Das Vorsorgeprinzip (§ 5 WHG) verlangt, Risiken für das Grundwasser möglichst auszuschließen. Ein Logistiklager mit großem LKW-Verkehr und wassergefährdenden Stoffen erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen.	<u>Lage im Wasserschutzgebiet</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.
2. Großflächige Versiegelung Die Hallen, Rangier- und Parkflächen führen zu erheblicher Flächenversiegelung. Dadurch wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Das bisherige Entwässerungskonzept ist nicht detailliert genug, insbesondere hinsichtlich Ölabscheider, Rückhaltebecken und Ableitung.	<u>Großflächige Versiegelung & Umgang mit wassergefährdenden Stoffen & Intensiver-LKW-Verkehr</u>

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Diesel, Reinigungs- und Betriebsstoffe sowie Kühlmittel werden im Lagerbetrieb eingesetzt. Es fehlen verbindliche Vorgaben, wie diese Stoffe dauerhaft vom Grundwasser abgesichert werden (AwSV, § 62 WHG). 4. Intensiver LKW-Verkehr Zahlreiche LKW-Bewegungen täglich erhöhen das Risiko von Unfällen und Schadstoffeinträgen. Es sind keine ausreichenden Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen im Plan erkennbar.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5. Alternativenprüfung Es ist zu prüfen, ob ein risikoärmerer Standort außerhalb des Wasserschutzgebietes zur Verfügung steht, wie es das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) verlangt. Forderung: Die Gemeinde muss vor der Genehmigung: • eine detaillierte hydrogeologische Untersuchung durchführen, • ein verbindliches Entwässerungs- und Sicherheitskonzept für Lagerflächen und Verkehrsflächen vorlegen, • prüfen, ob alternative Standorte außerhalb des Wasserschutzgebietes geeignet sind. Fazit zu c) Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nichtweiterzuführen. So wie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.	<u>Alternativenprüfung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Alternativenprüfung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Zudem liegt eine detaillierte hydrogeologische Untersuchung vor (BGU, Januar 2026). Des Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel ‚Lage im Wasserschutzgebiet‘ verwiesen.
d) Begründung: Textausschnitt aus dem Umweltbericht: „8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) Überwachung der Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen während der Bau- und Betriebsphase und der Anlage der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde bzw. durch einen von ihr beauftragten Dritten.“ Quelle S. 42 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf Quelle S. 21 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN 15. Flächennutzungsplan Änderung Gemarkung Schirnsdorf Dies bedeutet konkret: Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragtes Unternehmen ist dafür verantwortlich, während der Bauarbeiten und später im Betrieb regelmäßig zu überprüfen, ob alle umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Zudem wird kontrolliert, ob die Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Umwelt vorgesehen sind, ordnungsgemäß angelegt und gepflegt werden. Das bedeutet, dass der Markt Mühlhausen für die Überwachung und die Einhaltung aller Umweltauflagen zuständig ist. Daraus ergeben sich mehrere Fragen: • Wer trägt die Kosten für diese Überwachung? • Werden diese Kosten auf die Bürger des Marktes Mühlhausen abgewälzt? • Wird sich die Gemeinde weiter verschulden müssen, um diese Überwachung zu finanzieren? • Ist vertraglich mit Lekkerland geregelt, dass dieses Unternehmen die gesamten Kosten der Überwachung übernimmt?	<u>Monitoring</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Außerdem stellt sich die Frage:	

Wer ist haftbar, wenn gegen Umweltauflagen verstoßen wird oder wenn durch die Baumaßnahme oder den späteren Betrieb schädliche Umwelteinflüsse entstehen?

Fazit zu d)

Ich fordere die Gemeinde, stellvertretend durch den 1. Bürgermeister Klaus Faatz auf, mit Lekkerland vertraglich zu fixieren, dass alle anfallenden Kosten für die Überwachung und ggf. entstehende schädliche Umwelteinflüsse von Lekkerland getragen werden und nicht zu Lasten der Gemeinde (Allgemeinheit) gehen.

e) Begründung:

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen diese Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (Abwägungsgebot).

Darüber hinaus regeln § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange), dass Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Fachstellen im Planungsverfahren eingeholt und in die Abwägung einbezogen werden müssen.

Die Gemeinde ist dafür verantwortlich, die geltenden Gesetze sowie die technischen Vorgaben einzuhalten. Zudem ist sie verpflichtet, im Interesse und zum Wohl der Allgemeinheit zu handeln.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat beschlossen, für die Abwägung ausschließlich die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu berücksichtigen und die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nicht weiter zu lesen. Dieses Vorgehen halte ich für grob fahrlässig.

In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise auf mögliche Risiken für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen. Auf diese Punkte wurde in der Abwägung durch das von Lekkerland beauftragte Planungsbüro jedoch nicht weiter eingegangen.

Fazit zu e):

Ich fordere daher den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange sorgfältig zu lesen.

Haftung

Für die Einhaltung der umweltrechtlichen Auflagen sowie für alle Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme und dem späteren Betrieb ist der Vorhabenträger bzw. der zukünftige Eigentümer und Betreiber der Anlage verantwortlich.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung und Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen sowie die Übernahme daraus resultierender Kosten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich geregelt. In der Betriebsphase geht die zivil-, straf- und ordnungsrechtliche Haftung für etwaige Umweltschäden oder Verstöße gegen Grenzwerte (z. B. Lärm, Emissionen) auf den jeweiligen Betreiber bzw. Eigentümer über. Die Haftung richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Umweltschadensgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz) und trifft den Verursacher.

Die staatlichen Fachbehörden (z. B. Landratsamt) nehmen hierbei ausschließlich ordnungsrechtliche Überwachungs- und Kontrollfunktionen wahr. Die Gemeinde übernimmt durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Haftung für bau- oder betriebsbedingte Verstöße des Vorhabenträgers, Eigentümers oder Betreibers.

Abwägungsvorgang

Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Abwägungsvorgang erfolgt ordnungsgemäß.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der Gemeinderat verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt der Gemeinderat vollumfänglich nach.

Entgegen der Behauptung des Einwenders werden sämtliche eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens erfasst, fachlich geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die Aufbereitung der Stellungnahmen in Form einer Abwägungstabelle durch ein qualifiziertes Planungsbüro ist ein gängiges und rechtlich zulässiges Verfahren. Dies dient der strukturierten Darstellung der komplexen Sachverhalte und ermöglicht dem Gemeinderat eine fundierte Entscheidung.

Werden solche Stellungnahmen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht berücksichtigt, kann dies einen Abwägungsfehler darstellen und die Rechtmäßigkeit der Planung beeinträchtigen.	Die Ratsmitglieder erhalten die vollständigen Unterlagen einschließlich aller eingegangenen Stellungnahmen zur Vorbereitung der Sitzung. Die abschließende Abwägung und Beschlussfassung erfolgt eigenverantwortlich durch den Gemeinderat als Hoheitsträger der Planung. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor, da alle vorgetragenen Belange in die Entscheidungsfindung einfließen und fachlich bewertet werden. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.
--	---

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 6

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit legen wir [REDACTED] fristgerecht Einspruch gegen die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und die Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen auf den Fl. Nrn. 249/1, 252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf und 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf, beziehungsweise Markt Mühlhausen ein. Als direkte Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben sind wir von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen.	
Naherholung und Landschaftsschutz Das von der Planung betroffene Gebiet wird seit vielen Jahren intensiv zur Naherholung genutzt. Der Feldweg entlang der geplanten Bebauung dient zahlreichen Menschen als Spazier-, Rad- und Laufstrecke. Auch Familien mit Kindern, Reiter sowie Hundehalter nutzen diesen Bereich regelmäßig. Die offene Feldflur, der freie Blick auf die umliegende Landschaft sowie die ruhige, ländliche Atmosphäre machen diesen Weg zu einem wichtigen Erholungsraum im unmittelbaren Wohnumfeld. Zudem ist das Gebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In solchen Bereichen kommt dem Schutz des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion und der ökologischen Bedeutung eine besondere Gewichtung zu. Die Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums würde die landschaftliche Qualität dieses Bereichs erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Wirkung der Halle wären insbesondere der zusätzliche Lkw-Verkehr, erhöhte Lärmemissionen, Abgase sowie nächtliche Beleuchtung mit einer deutlichen Verschlechterung der Aufenthaltsqualität verbunden. Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz des Gebäudes sowie den Verlust der offenen Landschaft würde ein für viele Bürgerinnen und Bürger bedeutender Naherholungsraum dauerhaft beeinträchtigt oder verloren gehen.	<u>Naherholung und Landschaftsschutz</u> Der Gemeinde ist die Bedeutung der Feldflur für die Naherholung bewusst. Jedoch genießt der Schutz der freien Landschaft im Außenbereich keinen absoluten Vorrang gegenüber der gewerblichen Entwicklung, insbesondere an einem infrastrukturell bereits vorbelasteten Standort (BAB 3). Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung zu minimieren, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern) vor, die eine abschirmende Wirkung entfalten. Die Einstufung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet wurde geprüft; die Planung steht im Einklang mit der Regionalplanung, da die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde hier als vorrangig eingestuft wird. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an der Ansiedlung und den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Steuereinnahmen höher als den Erhalt der unverbauten Sicht und der bisherigen Erholungsnutzung auf den privaten Ackerflächen.

Aus unserer Sicht steht das geplante Vorhaben daher im deutlichen Widerspruch zu den Belangen der Naherholung, zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur Funktion des Gebiets als landschaftliches Vorbehaltsgebiet.	
Beeinträchtigung der Sichtachse zur Ortschaft von der Autobahn aus Die Errichtung eines rund 16 Meter hohen Logistikzentrums auf einer topografisch erhöhten Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die exponierte Lage auf einem Höhenzug bzw. einer Bergkuppe entwickelt der Baukörper eine besonders starke Fernwirkung, die weit über das eigentliche Baugrundstück hinausreicht. Die visuelle Präsenz der geplanten Halle wird durch die Kombination aus Höhe und Standort zusätzlich verstärkt, sodass sie aus vielen Blickrichtungen deutlich wahrnehmbar ist - auch aus größerer Entfernung und insbesondere von der nahegelegenen Autobahn aus. Das Gebäude überragt dabei nicht nur das natürliche Geländeprofil, sondern auch bestehende Siedlungs- und Vegetationsstrukturen. Dadurch kommt es zu einer vollständigen Überlagerung der bisherigen Silhouette der Ortschaft, die bislang in offener Landschaft klar erkennbar war. Der freie Blick auf den Ortskern wird durch das neue Bauvolumen dauerhaft beeinträchtigt, wodurch eine prägende Sichtachse verloren geht, die bislang wesentlich zur Identität und landschaftlichen Einbindung des Ortes beigetragen hat. Eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar. Die vorgesehene Randbepflanzung vermag die optische Dominanz der Halle in dieser Höhenlage nicht auszugleichen, da sie aus der maßgeblichen Perspektive - insbesondere der Autobahn - kaum wirksam in Erscheinung tritt. Vielmehr entsteht ein massiver Baukörper, der den landschaftlichen Raum visuell dominiert und die bisherige Fernwirkung des Ortsbildes erheblich beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund fordern wir eine kritische Überprüfung des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsbildprägenden Wirkung, die sich aus der Kombination von Bauhöhe und Geländelage ergibt. Zudem halten wir die Erstellung realitätsnaher Visualisierungen aus verschiedenen Blickrichtungen für zwingend erforderlich, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wahrnehmbarkeit des Ortes fundiert bewerten zu können.	<u>Beeinträchtigung der Sichtachse zur Ortschaft von der Autobahn aus</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A3. Diese stellt bereits im Ist-Zustand eine massive technisch-infrastrukturelle Überprägung der Landschaft dar. Die Ansiedlung des Logistikzentrums folgt dem raumordnerischen Gebot der Standortbündelung an bestehenden Verkehrsachsen, um eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft an noch unbelasteten Stellen zu vermeiden. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle bereits durch die Dynamik und die Lärmschutzanlagen der Autobahn modifiziert. Sichtachsen auf Siedlungssilhouetten entlang von Fernstraßen (Autobahn) stellen grundsätzlich kein absolut geschütztes rechtliches Gut dar, sofern der Ort als solcher in seiner Grundstruktur ablesbar bleibt. Ziel der Planung ist nicht die vollständige Unsichtbarkeit des Baukörpers, sondern eine landschaftsverträgliche Einbindung. Die visuelle Dominanz des 16 m hohen Baukörpers wird durch die geplante Geländemodellierung und die zwingenden Pflanzgebote (PF 1 bis PF 3) entlang der Ränder planungsrechtlich bestmöglich abgeschwächt.
Wertverlust Immobilie Als direkte Anwohner in einem Umkreis von ca. 500 Metern zur geplanten Logistikhalle weisen wir darauf hin, dass mit der Errichtung der Anlage eine deutliche Minderung des Immobilienwertes unseres Wohnhauses zu befürchten ist. Die zu erwartende dauerhafte Belastung durch Lkw-Verkehr, Lärm, Lichtemissionen und die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen zu einer spürbaren Reduzierung der Wohnqualität und wirken sich erfahrungsgemäß negativ auf die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien aus. In vergleichbaren Fällen ist es bereits zu Wertverlusten zwischen 10 und 30 % gekommen, insbesondere dann, wenn sich das gewerbliche Bauvorhaben in unmittelbarer Sichtweite oder in direkter Nähe zu bislang ruhigen Wohnlagen befindet. Das geplante Logistikzentrum wird nicht nur die Umgebung visuell und akustisch dominieren, sondern auch die Vermarktungsfä-	<u>Wertverlust Immobilie</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

higkeit und Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Nachbarschaft nachhaltig verschlechtern. Sollte ein Wertverlust festgestellt werden, erwarten wir eine angemessene finanzielle Kompensation bzw. Ausgleichsregelung. Es kann nicht im öffentlichen Interesse liegen, dass Privatpersonen durch die Planung eines gewerblichen Großvorhabens unverhältnismäßige wirtschaftliche Nachteile erleiden.	
Einwendung zur fehlenden wasserrechtlichen Grundlage (Kläranlage) Nach derzeitiger Planung soll das Abwasser des geplanten Logistikzentrums über die Kläranlage Mühlhausen behandelt werden. Wir haben jedoch erhebliche Zweifel, dass diese Anlage für die zusätzlich entstehenden Abwassermengen ausreichend ausgelegt ist. Zudem ist die wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits abgelaufen. Aus unserer Sicht ist damit eine rechtssichere Abwasserentsorgung derzeit nicht gewährleistet. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 8 in Verbindung mit § 18 WHG) ist eine Einleitung von Abwasser ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich unzulässig. Als mögliche Alternative wird eine zukünftige Ableitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch genannt. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG könnte eine entsprechende Leitung jedoch frühestens im August 2030 in Betrieb gehen. Bis dahin besteht aus unserer Sicht keine gesicherte Lösung für die Abwasserbehandlung. Zudem setzt diese Variante voraus, dass die notwendigen Grundstücke für den Leitungsbau erworben oder entsprechende Leitungsrechte gesichert werden. Solange diese Voraussetzungen nicht geklärt sind, kann auch diese Lösung nicht als verlässlich angesehen werden. Darüber hinaus wurden wir als Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchststadt informiert. Aus unserer Sicht ist daher vor einer Entscheidung über ein Projekt dieser Größenordnung ein nachvollziehbarer und öffentlich dargestellter Kostenvergleich zwischen beiden Varianten erforderlich. Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung der notwendigen Infrastruktur geklärt ist, halten wir eine Genehmigung des geplanten Logistikzentrums für nicht vertretbar. Alte Deponie in Schirnsdorf 1. Unzureichende Altlastenuntersuchung & Baustellenrisiko Das Baugelände umfasst eine ehemalige Deponie. Massive Erdbewegungen und Baggerarbeiten drohen, tiefliegende Schadstoffe (Schwermetalle, Industrieabfälle) freizulegen und unkontrolliert zu verteilen. Gemäß BBodSchG ist vorab eine lückenlose, sachverständige Boden- und Bodenluftuntersuchung zwingend erforderlich. Ein Verweis auf bloße Zeitzeugenaussagen ist rechtlich ungenügend. 2. Nachgewiesene Grundwasserbelastung (Gefahr im Verzug) Vorliegende Wasseranalysen belegen bereits jetzt massive Grenzwertüberschreitungen, die auf Deponiesickerwasser hindeuten:	<u>Einwendung zur fehlenden wasserrechtlichen Grundlage (Kläranlage)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor. <u>Alte Deponie in Schirnsdorf</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

- Stickstoffverbindungen: Nitrit (0,63 mg/l) und Nitrat (59 mg/l) übersteigen die Trinkwasserwerte deutlich (Gefahr der Nitrosaminbildung).
- Schwermetalle & Toxine: Erhöhte Werte von Barium (2,2 mg/l) und neurotoxischem Mangan (0,27 mg/l).
- Industriechemikalien: Hohe AOX-Konzentrationen (110 pg/l) sowie persistente Herbizide (Atrazin/Desisopropylatrazin) beweisen eine langanhaltende chemische Belastung.

3. Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 47 WHG gilt ein striktes Verschlechterungsverbot für das Grundwasser. Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten unzulässig ist (vgl. Stellungnahme Dr. Hümmer), würde die geplante Flächenversiegelung und Bebauung gegen geltendes Recht verstoßen. Eine Mobilisierung der Schadstoffe durch das Bauvorhaben gefährdet die lokale Trinkwasserversorgung unmittelbar.

4. Forderung zur Haftungsübernahme

Sollte das Projekt trotz dieser Risiken verfolgt werden, wird gefordert, dass der Vorhabenträger (Lekkerland) eine vollumfängliche, verschuldensunabhängige Haftungserklärung abgibt. Dies muss die Übernahme sämtlicher Kosten für Ersatztrinkwasser und Dekontaminationsmaßnahmen beinhalten, um eine finanzielle Belastung der Bürger von Mühlhausen auszuschließen.

Fazit:

Aufgrund der ungelösten Altlastenproblematik und der Gefahr für die öffentliche Gesundheit ist die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Bevor weitere Schritte unternommen werden, sind mindestens für die Jahre 2026 und 2027 umfassende Grundwassermonitorings (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

Auswirkungen auf Wildtiere und Artenschutz

Als Tierfreunde und Haustierbesitzer liegt uns das Wohl von Tieren, ob Haus- oder Wildtiere, besonders am Herzen. Das Gebiet, in dem das Logistikzentrum geplant ist, wird seit Jahren von verschiedenen Wildtierarten als Lebens- und Rückzugsraum genutzt. Regelmäßig beobachten wir dort Rehe auf den Feldern und am Waldrand. Auch streng geschützte Arten wie Fledermäuse und bodenbrütende Vögel sind in der Umgebung anzutreffen.

Mit der Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums samt Erschließungsstraßen und Betriebshof ist nicht nur mit einer massiven Versiegelung der Fläche, sondern auch mit dauerhaftem Lärm, nächtlicher Beleuchtung und einem erheblich gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diese Faktoren wirken sich nachweislich negativ auf viele Wildtierarten aus, die auf Ruhe, Dunkelheit und Rückzugsräume angewiesen sind.

Gerade Fledermäuse sind lichtempfindlich und meiden dauerhaft beleuchtete Bereiche. Auch Rehe reagieren sehr empfindlich auf Lärm und Störungen, insbesondere während der Setzzeit. Der Kiebitz, als gefährdeter Bodenbrüter, verliert durch den Flächenverbrauch potenziellen Brutraum. Solche Auswirkungen sind artenschutzrechtlich besonders relevant und aus unserer Sicht bislang nicht ausreichend geprüft worden.

Auswirkungen auf Wildtiere und Artenschutz

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen wildlebende Tiere nicht unnötig gestört, ihre Lebensräume nicht zerstört und streng geschützte Arten nicht in ihrer Fortpflanzung beeinträchtigt werden. Dies ist aus unserer Sicht im aktuellen Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Trinkwasserschutzgebiet

Im Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlage (WGA) Mühlhausen befindet sich das geplante Sondergebiet. Bereits mit Schreiben vom 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, eine Überprüfung sowie gegebenenfalls eine Anpassung des bestehenden Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu entsprechende Planunterlagen zur fachlichen Prüfung eingereicht.

Nach dem derzeit vorliegenden Planungsstand liegt das vorgesehene Sondergebiet weiterhin innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bislang keine abschließend prüfbar und genehmigungsfähigen Unterlagen seitens der Gemeinde vorgelegt wurden, wird aus fachlicher Sicht von der Ausweisung eines Sondergebiets abgeraten (vgl. Stellungnahme des Oberbürgermeisters).

Darüber hinaus ist festzustellen, dass bei der letzten Trinkwasseruntersuchung vom 15.10.2025 keine Analyse des Parameters Barium durchgeführt wurde. Dies ist besonders kritisch zu bewerten, da im Umfeld der Deponie bekannt ist, dass die zulässigen Grenzwerte für Barium teilweise deutlich überschritten werden.

Lärm

a) Baulärm während der Bauphase

Während der Bauphase des geplanten Logistikzentrums ist über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Baustellenverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen zu rechnen. Diese Bauphase stellt eine eigenständige und relevante Lärmquelle dar.

In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose. Insbesondere Angaben zu Art, Dauer, Intensität und zeitlicher Verteilung der Bauarbeiten sind nicht ausreichend dargestellt. Ohne ein entsprechendes Gutachten ist nicht prüfbar, ob die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) eingehalten werden.

Wir fordern daher:

- die Erstellung eines eigenständigen Baulärmgutachtens nach AW Baulärm,

Trinkwasserschutzgebiet

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planarisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.

Lärm

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

• verbindliche Bauzeitbeschränkungen (kein Nacht- sowie Sonn- und Feiertagsbetrieb), • den Einsatz lärmindernder Bauverfahren und Geräte, • sowie eine Überwachung der Lärmbelastung während der Bauphase.	
<u>b) Lärmbelastung durch den Betrieb des Logistikzentrums</u> Für Mischgebiete gelten nach der TA Lärm Richtwerte von 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem geplanten Logistikzentrum und der Wohnbebauung bestehen erhebliche Zweifel, dass diese Werte eingehalten werden können. Bereits heute besteht eine deutliche Vorbelastung durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763 sowie weitere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Durch den geplanten 24-Stunden-Betrieb eines Logistikzentrums mit hohem Lkw-Aufkommen ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen.	
Besonders störend sind hierbei: • an- und abfahrende Lkw, Rangierverkehr und Rückfahrwarnen, • Be- und Entladevorgänge an den Laderampen, • laufende Motoren sowie Kühlaggregate von Kühlfahrzeugen, • technische Anlagen wie Lüftungs- oder Kühltechnik. Diese Geräusche treten häufig impulsartig oder tonhaltig auf und werden insbesondere in der Nacht als sehr belastend wahrgenommen. Gleichzeitig bietet die geplante Grünbepflanzung keinen wirksamen Schallschutz, da sie in erster Linie eine optische Abschirmung darstellt. Aus unserer Sicht wurden die bestehenden Vorbelastungen im Gebiet im Lärmgutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation ist das sogenannte 6-dB-Irrelevanzkriterium der TA Lärm hier nicht anwendbar. Vielmehr wäre eine umfassende Sonderfallprüfung erforderlich gewesen. Wir haben daher erhebliche Zweifel an der Belastbarkeit des vorliegenden Lärmgutachtens und halten eine vollständige Überarbeitung unter realistischen Annahmen für notwendig. <u>c) Gesundheits- und Wohnschutz</u> Die Kombination aus bestehendem Verkehrslärm und zusätzlichen Geräuschspitzen durch den Betrieb eines Logistikzentrums kann zu erheblichen Belastungen führen. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass insbesondere nächtliche Lärmspitzen Schlafstörungen, Stressreaktionen und langfristige gesundheitliche Beeinträchtigungen verursachen können. Ein dauerhaft betriebener Logistikstandort mit intensiven Lkw-Bewegungen ist daher aus unserer Sicht mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets nicht vereinbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen. <u>d) Forderungen</u>	

Wir fordern daher:

- die Erstellung eines neuen, unabhängigen Lärmgutachtens durch einen neutralen Sachverständigen,
- die vollständige Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der örtlichen Gegebenheiten,
- eine realistische Bewertung der nächtlichen Spitzenpegel, insbesondere durch Lkw-Verkehr und Rangierbewegungen,
- die Festsetzung verbindlicher Emissions- bzw. Geräuschkontingente im Bebauungsplan,
- sowie wirksame Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, lärmarme Fahrbahnbeläge und organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des nächtlichen Schwerlastverkehrs.

Ohne diese Maßnahmen besteht aus unserer Sicht die erhebliche Gefahr, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden und die Wohnruhe der Anwohner dauerhaft beeinträchtigt wird.

Fehlende Alternativenprüfung

Nach unserer Auffassung wurde im Rahmen der Planung keine ausreichende und nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativstandorte durchgeführt.

Die Firma Lekkerland betreibt bereits ein Logistikzentrum in Höchststadt an der Aisch, das nur wenige Kilometer vom geplanten Standort entfernt liegt. Nach unserem Kenntnisstand bestehen dort Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebs. Es ist jedoch aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung oder Weiterentwicklung dieses Standorts ernsthaft geprüft und fachlich bewertet wurde.

Darüber hinaus gibt es weitere bereits gewerblich genutzte oder vorbelastete Flächen, die grundsätzlich für eine Nutzung infrage kommen könnten. Beispielhaft ist hier das Gelände der ehemaligen Firma Kabel Meinhart zu nennen, das seit mehreren Jahren nur eingeschränkt genutzt wird. Die Nutzung solcher bereits erschlossenen Gewerbeflächen würde dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deutlich besser entsprechen.

Aus den ausgelegten Unterlagen wird jedoch nicht nachvollziehbar dargestellt, welche Standorte konkret geprüft wurden, nach welchen Kriterien diese bewertet wurden und aus welchen Gründen mögliche Alternativen ausgeschlossen wurden. Die dargestellte Alternativenprüfung erscheint daher weder systematisch noch transparent.

Auffällig ist zudem, dass sich die genannten Ablehnungsgründe überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte wie Grundstücksverfügbarkeit oder bestehende Nutzungen beziehen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen jedoch insbesondere auch Umweltbelange, Flächenverbrauch, Auswirkungen auf Landschaft, Verkehr sowie die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Fehlende Alternativenprüfung

Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Standortentscheidung zugunsten von Mühlhausen ist das Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Die Behauptungen zum Standort Höchststadt entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Entgegen der Darstellung in der Einwendung handelt es sich beim Standort in Höchststadt nicht um ein im Eigentum der Firma Lekkerland stehendes Objekt. Die Fläche und die Gebäude sind lediglich angemietet. Damit besteht für das Unternehmen keine rechtliche Handhabe, eigenmächtig bauliche Erweiterungen auf benachbarten Grundstücken (z.B. der erwähnten Ackerfläche) vorzunehmen. Die Verfügbarkeit von Flächen liegt allein in der Hand des Eigentümers bzw. der Stadt Höchststadt.

Der Standort Höchststadt (ca. 9.000 m² Lager) bietet keine ausreichende Perspektive für den zukünftigen Bedarf. Eine Erweiterung am Altstandort wurde geprüft, ist jedoch nicht darstellbar. Die benötigte Logistikfläche von ca. 35.000 m² Hallenfläche lässt sich auf der dortigen Restfläche nicht realisieren.

Die Stadt Höchststadt hat für die angrenzenden Flächen mittlerweile einen Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe angemeldet. Unabhängig vom Zeitpunkt dieser Entscheidung ist für die Gemeinde Mühlhausen maßgeblich, dass zum Zeitpunkt der jetzigen Planung keine gesicherte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen in Höchststadt für das Vorhaben Lekkerland besteht.

Darüber hinaus fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von möglichen Planungs- oder Größenvarianten des Vorhabens. Ebenso wird die sogenannte Nullalternative - also die Entwicklung des Gebiets ohne Umsetzung des Projekts - nicht ausreichend dargestellt. Wir sind daher der Auffassung, dass die Alternativenprüfung unvollständig ist und ein Abwägungsdefizit vorliegt. Wir fordern deshalb eine umfassende, transparente und nachvollziehbare Prüfung möglicher Standort- und Planungsalternativen sowie eine vollständige Darstellung der Nullalternative im Rahmen der weiteren Planung.	<u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhart</u> Die genannten Alternativen wurden geprüft, erwiesen sich jedoch als rechtlich oder tatsächlich nicht verfügbar bzw. ungeeignet. Die wichtigste Voraussetzung für eine realisierbare Planungsalternative ist die Verfügbarkeit der Flächen. Nach Prüfung durch die Gemeinde und Rücksprache mit dem Vorhabenträger steht das Gelände der Firma Kabel Meinhart für die geplante Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern. Da die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf Enteignungsverfahren zur Ansiedlung eines privaten Gewerbebetriebs zurückgreifen kann, stellt dieses Areal keine rechtlich gesicherte Alternative dar. Selbst bei einer theoretischen Verfügbarkeit würde das Gelände der Firma Kabel Meinhart nicht die erforderliche zusammenhängende Fläche bieten, um das geplante Logistikzentrum mit ca. 35.000 m² Hallenfläche sowie die notwendigen Rangier- und Stellflächen für den Logistikbetrieb prozessoptimal abzubilden. Eine Aufteilung des Betriebs auf verschiedene, räumlich getrennte Standorte ist aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Die Gemeinde ist sich des Gebots der Innenentwicklung bewusst. Dieses Gebot entfaltet jedoch keine absolute Sperrwirkung gegen Außenentwicklungen, wenn – wie hier – keine geeigneten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in der notwendigen Größenordnung existieren. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche ist daher zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort notwendig. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Gemeinde nicht verpflichtet, eine erschöpfende, flächendeckende Analyse des gesamten Gemeindegebiets oder gar der Region vorzunehmen. Die Gemeinde muss lediglich solche Alternativen in Betracht ziehen, die sich im Rahmen der Planungshoheit als ernsthaft realisierbar aufdrängen. Die Entscheidung für den vorliegenden Standort basierte auf einer sachgerechten Gewichtung spezifischer Anforderungskriterien, die sich insbesondere auf Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Anbindung fokussieren. Für das Plangebiet spricht dabei insbesondere die Lagegunst durch den direkten Anschluss an die BAB A3. Dies wurde entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (Kapitel 1.4).
Schlussfazit Aufgrund der dargestellten Punkte bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Insbesondere die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naherholung, Natur- und Artenschutz, Trinkwasser, Lärmbelastung sowie die ungelöste Altlastenproblematik werfen grundlegende Fragen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Anforderungen einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Ortsentwicklung auf.	<u>Schlussfazit</u> Das Schlussfazit des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln behandelt.

Darüber hinaus bestehen Zweifel an der ausreichenden Klärung der Abwasserentsorgung, an der Belastbarkeit der vorliegenden Gutachten sowie an der Vollständigkeit der durchgeführten Alternativenprüfung. Auch mögliche wirtschaftliche Nachteile für die Anwohner wurden bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund halten wir die Planung in der derzeit vorliegenden Form für nicht vertretbar. Wir lehnen das geplante Projekt daher ab und fordern eine grundlegende Überprüfung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Einwenden.	
Hiermit fordern wir, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch Bürgermeister Herrn Klaus Faatz, die rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche möglichen negativen Folgen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können. Die Gemeinde trägt dabei die volle Verantwortung, dass alle gesetzlichen Vorgaben sowie technischen und rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und der rechtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich bewusst. Der Vorwurf einer potenziellen strafrechtlichen Relevanz (z.B. nach §§ 324 ff. StGB) entbehrt jeder Grundlage. Ein Bebauungsplanverfahren ist ein hoheitlicher Akt, der auf Basis von Recht und Gesetz sowie unter Einbeziehung zahlreicher Fachbehörden und Gutachter durchgeführt wird.
	Eine persönliche Haftung von Ratsmitgliedern oder des Bürgermeisters setzt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Amtspflichtverletzung voraus. Dies ist ausgeschlossen, da die Entscheidung des Gemeinderats auf Basis umfangreicher, fachlich fundierter Gutachten (Umweltbericht, Lärmgutachten, geologische Prüfungen) erfolgt. Die Berücksichtigung dieser Expertisen ist gerade der Beleg für ein pflichtgemäßes und sorgfältiges Handeln der Mandatsträger. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 7

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“, sowie gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein. Als gewähltes Gemeinderatsmitglied fühle ich mich verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit Entscheidungen zu treffen. Ich bin der Überzeugung, dass diese Planung schwerwiegende Risiken in Abwägung mit möglichem Nutzen für die Allgemeinheit bringen wird. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten einzustellen. Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln. Begründung des Einspruchs:	

1. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen

Im Anschluss an das geplante Sondergebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwasserversorgungsanlage von Mühlhausen. Mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (WWA-N) vom 23.10.2025 wurde der Markt Mühlhausen seit 2016 aufgefordert das dort befindliche Wasserschutzgebiet nach den gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Es wird sogar von dem Gewerbegebiet abgeraten

Zitat: „Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, Seite 3).

Zusätzlich wird angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung im Jahr 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab. Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist absolut notwendig darüber Klarheit herzustellen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich.

Zitat: „Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen. Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden. Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden...“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, 23.10.2025, Seite 2/3)

Zitat: „Die Ausführungen zum Wasserschutzgebiet Mühlhausen sind zu beanstanden und zu kurz gegriffen. Hier wird völlig unterschlagen, dass der Markt Mühlhausen schon sehr lange aufgefordert ist, Untersuchungen durchzuführen, die Wasserschutzgebietsunterlagen zu aktualisieren und dem LRA zur Neuausweisung vorzulegen. Auch auf das Trinkwassereinzugsgebiet ist zwingend einzugehen.“ (Landratsamt (LRA) Erlangen-Höchstädt, SG 40.1 - Umweltamt, 17.10.2025, E-Mail: Herr Leuchs)

Zitat: „Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser) ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 - Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine ordnungsgemäße Reinigung des Oberflächenwassers von Fahrflächen aufgrund von Niederschlagswasser ist notwendig, da die Ableitung des Niederschlagswassers durch das Wasserschutzgebiet verläuft. Der derzeitige Planungsstand weist meiner Meinung nach keine ausreichende Reinigungsanlage auf, um die Trinkwassersicherheit zu gewährleisten.

Auf dem Gelände des Logistikzentrums ist für die Reinigung des verschmutzten Niederschlagswassers deshalb entweder eine

Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planarisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.

effektive Reinigungsanlage zu installieren, oder das kontaminierte Niederschlagswasser der Park- und Fahrflächen ist in die Kläranlage Mühlhausen einzuleiten.

Zitat: „Auch die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 - Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch die Erdarbeiten am geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) oder für Stützwände, etc. in der Nähe der alten Mülldeponie kann nicht ausgeschlossen werden.

Forderung:

Ich fordere eine Neufestlegung des Wasserschutzgebietes seitens des Marktes Mühlhausen für die Neuausweisung entsprechend der aktuell gültigen Vorgaben und im Anschluss eine neue öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen und Gutachten.

Ich fordere deshalb eine mindestens monatliche Messung der Trinkwasserqualität der Trinkwasserbrunnen für Mühlhausen während der Bauphase und vierteljährliche Messung während der Nutzungszeit des Logistikzentrums. Die Ergebnisse der Trinkwassermessungen sind unverzüglich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch eine Haftungsübernahmeerklärung von Fa. Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Faatz persönlich für Kosten, die mit den genannten Risiken im Zusammenhang stehen.

2. Altdeponie Schirnsdorf - Altlasten

Im Zuge der Amtsermittlung wurde 2006 im Umgriff der Altdeponie Schirnsdorf (FI-Nr.249) eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Demnach liegen für die Wirkungspfad Boden - Grundwasser Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Im Zuge des Untersuchungskonzepts wurden in Abstimmung mit der Gesellschaft für Altlastensanierung in Bayern (GAB) und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) Maßnahmen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung empfohlen.

GMP Geotechnik GmbH & Co. KG wurde von VG-Höchstadt, mit Schreiben vom 17.03.2022 mit der Durchführung einer Detailuntersuchung beauftragt. Ziel der Detailuntersuchung ist eine Gefährdungsbeurteilung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser zur Bewertung durchzuführen, ob weiterer Handlungsbedarf (z.B. Sanierung) erforderlich ist.

An der Grundwassermessstelle 1 (GWM 1) im Abstrom der Deponie wurden die Barium-Grenzwerte (Stufe 1 Wert: 300 pg/l und Stufe 2 Wert: 1200 pg/l erheblich überschritten. Der Messwert beträgt 2200 pg/l (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26)

Zitat: „Im Zuge der bisherigen technischen Erkundungen wurden folgende Schadstoffe nachgewiesen:

- Barium (Ba) - Feststoff und Grundwasser
- Atrazine - Grundwasser
- Blei (Pb) - Feststoff und Eluat

Altdeponie Schirnsdorf – Altlasten & Gefahr infolge Erdarbeiten an Altdeponie Schirnsdorf

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

- PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Feststoff
- Methan (CH₄) - Bodenluft“

(GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 27)

Zitat: „Aufgrund der Untersuchungsergebnisse schlagen wir folgende weitere, gegebenenfalls schrittweise durchzuführende Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung vor:

- Erneute Untersuchung der Grundwassermessstellen (Parameter: Barium, Blei, PAK, PSMBP) sowie Durchführen von Stichtagsmessungen zur Verifizierung der bisherigen Untersuchungsergebnisse möglichst bei hohen und niedrigen Grundwasserständen (insgesamt 4 Untersuchungskampagnen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027);
- Gegebenenfalls Untersuchung zur Ermittlung der Fahnenausdehnung mittels weiterer DN 125 Grundwassermessstellen (Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen befindet sich ca. 450 m nordwestlich, in der Abstromrichtung der Altdeponie.“ (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 32)

Zitat: „Aufgrund der festgestellten Grundwasserverunreinigungen ist dieses Gutachten mit allen Anlagen im Rahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ unverzüglich an die zuständige Genehmigungs- und Fachbehörde zur Stellungnahme weiterzuleiten. Eine rechtsverbindliche Entscheidung über weitere, unmittelbar oder zukünftig erforderliche Maßnahmen trifft das Landratsamt Erlangen-Höchstädt sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.“ (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 33)

Im Umweltbericht zur „Offenlage“ - Entwurf erfolgt das Fazit:

Zitat: „Zusammenfassend kommt das Fachgutachten zu dem Schluss, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Es verbleibt somit ein weiterer Untersuchungsbedarf, um eine abschließende Gefährdungsbeurteilung vorzunehmen und über etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden“ (Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf, 10.02.2025, Seite 10)

Es wurde Barium Konzentrationen in Höhe von 2200 pg/l (Grenzwert Stufe 1: 300 pg/l) gemessen. Außerdem wurde der Nachweis über Atrazine, Blei, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Methan bestätigt. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass weitere, insgesamt 4 Untersuchungskampagnen, jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig sind. (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26 ff.)

Davor kann die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans in dieser Form nicht entschieden werden. Das Gutachten ist mitteilungspflichtig. Die Ergebnisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden.

Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde in einem so genannten Faktencheck III seitens der Gemeinde behauptet, dass unabhängige Gutachter bestätigen würden, dass keinerlei

Gefahr für das Trinkwasser bestehe. Jedoch lagen die oben genannten Gutachten zu diesem Zeitpunkt bereits vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung) wird gefordert, dass *„Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“* (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)

Die Risiken einer wesentlichen und langfristigen ökologischen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen durch die Deponie ist sorgfältig zu prüfen und eine geeignete und angemessene Folgenabschätzung durchzuführen.

Forderung:

Ich fordere, dass die im Gutachten von GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung vom 24.07.2025 bestätigte Gefährdung durch Barium von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt wird.

Außerdem fordere ich eine Richtigstellung der, in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“, gezeigten Behauptungen:

„Die frühere Deponie ist stabil und nicht aktiv“, „Das Trinkwasser ist nicht gefährdet“ „Wichtig, Es besteht keinerlei Gefahr für das Trinkwasser - das bestätigen unabhängige Gutachter“

Ich weise darauf hin, dass der Umweltbericht zu „Offenlage“ mit dem Revisionsstatus „Entwurf“ gekennzeichnet ist. Es handelt sich hier offensichtlich um einen Formfehler. Deshalb fordere ich Sie auf, den endgültigen Umweltbericht erneut öffentlich auszulegen.

Ich fordere die Fortführung des Verfahrens zu unterbrechen und erst fortzusetzen, wenn die im Gutachten von GMP-Geotechnik und im Umweltbericht vorgeschlagenen 4 Untersuchungskampagnen im Herbst 2027 abgeschlossen sind und der Verdacht einer Bodenveränderung ausgeschlossen werden kann.

Außerdem fordere ich, dass das Gutachten über die Grundwasserunreinigungen mit allen Anlagen (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025) unverzüglich entsprechend der Mitteilungspflicht, gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ an die zuständigen Genehmigungsbehörden weitergeleitet werden.

Zusätzlich fordere ich Trinkwasseruntersuchungen in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte zeitnah durchzuführen. Derzeit sind der Öffentlichkeit nicht bekannt, ob Barium oder die anderen im Gutachten genannten Schadstoffe gemessen werden und wenn ja, in welcher Konzentration sie in Trinkwasserbrunnen in Mühlhausen bereits nachgewiesen werden können.

3. Gefahr infolge Erdarbeiten an Altdeponie Schirnsdorf

Aus dem derzeitigen Bebauungsplan ist ersichtlich, dass eine Fläche von ca. 730 qm in der Nord-Ost Ecke (siehe gelbes Rechteck) des Lekkerland Geländes auf der alten Deponie zu liegen kommt. Aus dem Bebauungsplan geht ebenfalls hervor, dass an der nord-östlichen Ecke das Gelände mittels ca. 6 m hoher Stützwand abgefangen werden soll. Es muss vermieden werden, dass beim Ausheben der Baugruben für die Stütz-

wände der Logistik Fahrfläche und beim Ausheben der Baugruben für das Regenrückhaltebecken in die Fläche der Altdeponie gegraben wird und dadurch das Grundwasser, das in einem ca. 65 m breiten Grundwasserstrom unmittelbar unter der Deponie fließt, mit Gefahrstoffen aus der Deponie kontaminiert wird.	
Das gleiche gilt für das Regenrückhaltebecken (RRB), das in unmittelbarer Nähe zur Altdeponie errichtet werden soll. Aufgrund des geringen Abstands zwischen Altdeponie und Regenrückhaltebecken kann ein Ausgraben auf der Fläche der Altdeponie und Kontaminationsgefahr von Boden und Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte der Bebauungsplan überarbeitet werden, so dass das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohe Stützwand an einer, von der Altdeponie weiter entfernten Stelle positioniert werden, oder zumindest ein angemessener Sicherheitsabstand zur Altdeponie gewährleistet wird. Forderung: Ich fordere eine Änderung des Bebauungsplans, mit dem Ziel das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohen Stützwände zum Abstützen der Fahrflächen an einer anderen Stelle zu positionieren, um einen Sicherheitsabstand zur Altdeponie einzuhalten und die Fläche von 730 qm auf der nord-östlichen Ecke der Altdeponie unangetastet zu belassen. Ziel muss sein, eine mögliche Kontamination von Boden und Grundwasser infolge einer Kontamination durch Gefahrstoffe aus der Altdeponie zu vermeiden. Zusätzlich fordere ich Grundwasseruntersuchungen während der gesamten Bauphase in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte im monatlichen Intervall durchzuführen.	
4. Kläranlage Mühlhausen Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat seit 2016 nur noch eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis. Ein Antrag aus dem Jahr 2025 auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre wurde meiner Kenntnis nach seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden nicht genehmigt. Forderung: Ich fordere eine Lösung für die Kläranlage in Mühlhausen sicherzustellen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentral-lagers fortgesetzt wird. Die Genehmigung für die Einleitung, lediglich am Einleitungspunkt in die Kläranlage Höchststadt durch den Stadtrat in Höchststadt, wie in der Gemeinderatsitzung am 10.03.2026 kommuniziert, ist nicht ausreichend. Es muss eine genehmigungsfähige vollständige Planung aller Trassen, Rohrleitungen und Pumpstationen bis zum Einleitungspunkt nach Höchststadt, oder eine genehmigungsfähige Planung einer eigenen Kläranlage den Auslageunterlagen beigelegt werden. Deshalb fordere ich eine erneute Öffentliche Auslage, nachdem eine genehmigungsfähige Planung der Kläranlage gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis von den Genehmigungsbehörden unerlässlich. Laut derzeitiger Planung sei die Abwassermenge gering. Beim Bau der A3 Autobahnraststätte oberhalb von Wachenroth sowie beim Bau von Edeka in Hirschaid wurden ursprünglich Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich Jahre später jedoch herausgestellt, dass die Auslegung zur Dimensi-	<u>Kläranlage Mühlhausen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

onierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Erforderliche Mehrkosten für den Ausbau der Kläranlagen wurden in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit abgewälzt.

Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss zugunsten vom Markt Mühlhausen und eine schriftliche Haftungsübernahmeerklärung von Rewe Lekkerland für etwaige Mehrkosten für eine spätere Kläranlagenerweiterung oder sonstige anfallenden Kosten, die mit der Entwässerung von Rewe Lekkerland im Zusammenhang stehen.

5. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Aus der Planung geht hervor, dass die Logistikhalle erheblich über die Autobahn A3 hinausragt. Dies ist jedoch nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Deshalb ist vom Vorhabensträger nachvollziehbar zu begründen, dass mit der geplanten Logistikhalle keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten ist.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt stellt fest, dass die Begründung in den ausgelegten Unterlagen unzureichend ist.

Zitat: „Auf die im LEP angegebenen Ausnahme und die Erfüllung ist näher einzugehen. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt“ (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Bauamt, 30.10.2025. Herr Kraus)

Forderung:

Ich fordere die Begründung zur LEP-Abweichung zu überarbeiten und in einer erneuten Öffentlichen Auslage zur Verfügung zu stellen.

6. Lärmemission

Das Bauvorhaben wird erheblich zu einer Lärmbelastigung für Anwohner im Markt Mühlhausen führen. Das Argument, dass der Lärm von der Autobahn bereits ebenso hoch sei wie vom zu erwartenden zusätzlichen Logistikbetrieb, ist als irreführend einzuschätzen. Spätestens wenn eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wurde, ist dieses Argument hinfällig. Beinahe für alle Gemeinden entlang der Autobahn A3 wurden Lärmschutzwände errichtet. Deshalb ist davon auszugehen, dass innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, ebenfalls für Mühlhausen/Schirnsdorf eine Lärmschutzwand errichtet wird und infolgedessen die Lärmemission darauf zu beziehen sein wird.

Forderung:

Ich fordere, dass das aktuelle Lärmgutachten dahingehend angepasst wird, bei dem eine Lärmschutzwand zugrunde gelegt wird und anschließend die Planunterlagen neu öffentlich ausgelegt werden.

Der „Faktencheck V“, der bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 gezeigt wurde und die Annahme von 1000 Fahrzeugen pro 24 Stunden, die die Lekkerland Ein- und Ausfahrt passieren in Zweifel ziehen sollte, wurde durch das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten widerlegt.

Das von Lekkerland beauftragte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind. (Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar.

Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen.

Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.

Lärmemission

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Forderung: Ich fordere, dass die Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.“ dass 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind, von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt werden. Außerdem fordere ich eine Richtigstellung, der in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“ gezeigten Behauptungen, dass der PKW- und LKW-Verkehr insgesamt unter 1000 Fahrten pro Tag betragen würde.	
7. Nördlich gelegenes gemeindeeigenes Gewerbegebiet Es ist davon auszugehen, dass Rewe Lekkerland Gewerbesteuern von unter 100.000 Euro/Jahr an den Markt Mühlhausen entrichtet, da dieser Betrag bei mehreren Veranstaltungen, z.B. Informationsveranstaltung am 23.09.2025, Infomarkt am 15.11.2025 und Bürgerversammlung am 25.11.2025 dieses immer wieder genannten Betrags von Rewe Lekkerland, einen Multi-Milliarden Konzern, nie dementiert oder klargestellt wurde. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Größenordnung von unter 100.000 Euro/Jahr Gewerbesteuern zutrifft. Dieser geringe Betrag steht in einem krassen Missverhältnis zu dem massiven Eingriff in die Natur und Kulturlandschaft. Es wurde erklärt, dass sich aus der Realisierung von Lekkerland ein wesentlicher Nutzen für den Markt Mühlhausen ergeben wird, da dadurch eine vorbereitende Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nördlich von Lekkerland von Rewe Lekkerland finanziert wird. Ohne die Finanzierung durch Rewe Lekkerland wäre das Gewerbegebiet von der Gemeinde finanziell nicht tragbar. Dieses gemeindeeigene Gewerbegebiet ist für die Weiterentwicklung des Markt Mühlhausen wichtig und könne allerdings nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die erforderliche Infrastruktur z.B. Abbiegespur, Zufahrt, Versorgungsleitungen für das gemeindeeigene Gewerbegebiet finanziert. Aus den Unterlagen der Bürgerversammlung am 25.11.2025 geht hervor, dass ein Bebauungsplan des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nur bei Realisierung von Lekkerland vom Gemeinderat beschlossen werden soll. <i>Zitat: „Bebauungsplan nur bei Realisierung von Lekkerland → Satzungsbeschluss erst nach Fertigstellung Bauleitplanverfahren Lekkerland.“ (Abbildung aus der Bürgerversammlung am 25.11.2025)</i> Aus den Gutachten und Stellungnahmen der Öffentliche Auslage ergeben sich allerdings Anhaltspunkte, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes gar nicht realisiert werden kann. Hinderungsgründe: • Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme: <i>Zitat: „Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden!“</i>	<u>Nördlich gelegenes gemeindeeigenes Gewerbegebiet</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Deshalb wird vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg von dem Gewerbegebiet abgeraten: Zitat: „Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden. Auch die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3)

Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen.

- Zusätzlich liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Deshalb ist eine Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich.

- Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Umweltamt schreibt in seiner Stellungnahme: Zitat: „Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden Lärmkontingents, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft.“

Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, (...) so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.“ (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Umweltamt, 13.10.2025, Seite 2)

Ich habe in den Unterlagen der Öffentlichen Auslage keine Lärmkontingentierung für Lekkerland, wie vom LRA-Erlangen-Höchstadt empfohlen wird, finden können.

Forderung:

Ich fordere deshalb den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung für Lekkerland sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird.

Zusätzlich fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines „Nördlich gelegenes gemeindeeigenen Gewerbegebietes“ bevor das „Sondergebiet Logistik an der der A3“ beschlossen wird.

Ich fordere die Finanzierbarkeit des gemeindeeigenen Gewerbegebietes, die Erweiterung des Wasserschutzgebietes und das Konzept der Kläranlagensanierung in einer Bürgerversammlung vorzustellen, bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird.

Schlussfolgerung:

Aufgrund der zitierten Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Bezug auf die fehlende Neuausweisung des Wasserschutzgebietes und die nicht erteilte wasserrechtliche Genehmigung für die Kläranlage (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3), sowie das von Lekkerland voraussichtlich bereits ausgeschöpfte Lärmkontingent (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Umweltamt,

13.10.2025, Seite 2), ist eine Erschließung des nördlich gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes voraussichtlich nicht möglich.	
8. Zusammenfassung: Ich bin der Meinung, dass der Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind und deshalb überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt werden sollten. In der derzeitigen Form würde die Fortführung des Verfahrens erhebliche Risiken für Anwohner sowie Natur und Landschaft mit sich bringen. Daher fordere ich Sie auf, meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 zu stoppen. Außerdem fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben. Des Weiteren beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung z.B. in einer Bürgerversammlung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzutragen und sich darüber auszutauschen. Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren.	<u>Zusammenfassung</u> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.
9. Fazit: Ich bitte darum meinen Einspruch und meine Argumente ernsthaft zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu ändern bzw. zu beenden. Für einen konstruktiven Dialog, um Lösungen zu finden, die sowohl den Interessen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch den Anwohnern gerecht werden, stehe ich gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie mir bis zum 19.05.2025 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	<u>Fazit</u> Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 8

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Sehr geehrter Herr Höveler, Herr Kammerer, Herr Stoll und Herr Faatz, sehr geehrte Gemeinderäte, hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen ein. Ich bin der festen Überzeugung, dass dieser Plan mein Eigentum und meine Rechte in erheblichem Maße beeinträchtigen würde. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten unverzüglich einzustellen.	
1. Begründung des Einspruchs:	<u>Begründung des Einspruchs</u> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Bereits in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung habe ich einen Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes für das Lekkerland Zentrallager eingereicht. Leider wurden durch die Offenlegung der Gutachten und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange alle meine Befürchtungen bestätigt. Die Kläranlage Mühlhausen hat bis heute keine wasserrechtliche Genehmigung, der Verdachtsfall Deponie Schirndorf wurde von mehreren Behörden und Gutachten bestätigt, die Gefahr für unser Trinkwasser wurde vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bestätigt, die Unzulässigkeit des Baus entsprechend LEP wurde von mehreren Seiten bestätigt. Das Lärmgutachten übersteigt bei weitem unsere Befürchtung von 1000 Fahrzeugbewegungen täglich, es bestätigt 1474 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Ich sehe mich daher gezwungen erneut Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes einzulegen.	
Wichtige Hinweise: Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln. Nach der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurde im Gemeinderat entschieden, für die Abwägung nur die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu lesen, nicht aber die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, und der Bürger. Ich halte dieses Vorgehen für grob fahrlässig. In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise zu Risiken für die Bürger von Mühlhausen auf die in der Abwägung seitens des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros nicht mehr eingegangen wurde. Ich fordere hiermit den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu lesen. Es ist schlimm genug, wenn die Bürger in keinsten Weise ernst genommen werden. Im Folgenden gehe ich detailliert auf die wichtigsten Risiken für die Bürger in Mühlhausen ein.	Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der Gemeinderat verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt der Gemeinderat vollumfänglich nach. Entgegen der Behauptung des Einwenders werden sämtliche eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens erfasst, fachlich geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die Aufbereitung der Stellungnahmen in Form einer Abwägungstabelle durch ein qualifiziertes Planungsbüro ist ein gängiges und rechtlich zulässiges Verfahren. Dies dient der strukturierten Darstellung der komplexen Sachverhalte und ermöglicht dem Gemeinderat eine fundierte Entscheidung. Die Ratsmitglieder erhalten die vollständigen Unterlagen einschließlich aller eingegangenen Stellungnahmen zur Vorbereitung der Sitzung. Die abschließende Abwägung und Beschlussfassung erfolgt eigenverantwortlich durch den Gemeinderat als Hoheitsträger der Planung. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor, da alle vorgetragenen Belange in die Entscheidungsfindung einfließen und fachlich bewertet werden.
2. Die Bürger wurden getäuscht 2.1. Nutzen von Lekkerland für die Gemeinde Markt Mühlhausen Die Aussage, dass Lekkerland nur eine geringe Gewerbesteuer von unter 100.000€ bezahlen wird, wurde von Lekkerland zu keiner Zeit dementiert. Daher ist davon auszugehen, dass die Größenordnung korrekt ist. Die Gewerbesteuerentnahmen rechtfertigen nicht einen Eingriff in unsere Natur und Kulturlandschaft, der in der Auslage veröffentlichten Größenordnung. Die Argumentation der Gemeinde in allen Veranstaltungen (23.9.25, 15.11.25, 25.11.25) war die Ermöglichung eines nördlich der Lekkerland Fläche gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes. Dieses Gewerbegebiet ist zur Weiterentwicklung des Marktes Mühlhausen wichtig, und kann nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die Erschließung der Einfahrt finanziert. Das gemeindeeigene Gewerbegebiet soll direkt im Anschluss an die Lekkerland Fläche erschlossen werden.	<u>Nutzen von Lekkerland für die Gemeinde Markt Mühlhausen</u> Die Gemeinde weist darauf hin, dass betriebsinterne, arbeitsrechtliche und sozialpolitische Aspekte keine städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind. Sie dürfen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung keine Berücksichtigung finden.

Siehe Abbildung aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.11.2025 (https://markt-muehlhausen.de/wp-content/uploads/20250923_MHL_GG-Schirnsdorf_Buergerinfo.pdf)	
2.2. Mögliche Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes Aus den ausgelegten Unterlagen geht eindeutig hervor, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes keinesfalls sichergestellt werden kann. Das Landratsamt Erlangen Höchststadt schreibt in seiner Stellungnahme: „Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden Lärmkontingents, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft. Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, [...] so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.“ Eine solche Lärmkontingentierung für Lekkerland habe ich in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden. Ich fordere daher den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird.	<u>Mögliche Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. <u>Lärmkontingentierung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme auf Seite 2: „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen.“ Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten“. Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen Des Weiteren liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Somit ist die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich. Außerdem fordere ich eine Klärung der Besitzverhältnisse der Fläche für das geplante Gemeindeeigene Gewerbegebiet. Hat die Gemeinde ausreichend Kapital das Grundstück zu erwerben	<u>Wasserrechtliche Erlaubnis</u> Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das „Sondergebiet Logistik“. Die vom Einwander angesprochene nördliche Fläche für ein geplantes gemeindeeigenes

ben, und in welchem Zeitraum veräußert der Verkäufer das Gelände an die Gemeinde. Bevor das „Sondergebiet Logistik an der A3“ beschlossen wird, fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines gemeindeeigenen nördlich des Lekkerland Gebietes gelegenen Gewerbegebietes! Ich fordere eine offene und ehrliche Kommunikation an die Bürger bezüglich Kaufes, Finanzierbarkeit, Wasserschutzgebiet und Kläranlage in einer Bürgerversammlung bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird! 3. Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften „Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind“. (<u>Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie</u>) (LEP) (LEP) 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung • (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.	Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Über dessen Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant. Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB bezieht sich auf den Entwurf des aktuellen Bebauungsplans. Ein Anspruch auf eine gesonderte Bürgerversammlung zur Finanz- und Eigentumsstrategie künftiger Projekte besteht im Rahmen dieses Verfahrens nicht. <u>Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Eine Verletzung des Vorrangs ökologischer Belange im Sinne des LEP liegt nicht vor. Das LEP (Z 1.1.2) sieht einen Vorrang ökologischer Belange nur dann vor, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Die Einstufung eines Eingriffs als „erheblich“ im Sinne des Naturschutzrechts ist ein Standardbefund bei größeren Bauvorhaben im Außenbereich und bedeutet nicht automatisch eine Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen in der vom LEP gemeinten Dimension. Die Erheblichkeit des Eingriffs führt im Rahmen der Bauleitplanung nicht zum Planungsverbot, sondern zur Pflicht zum Ausgleich. Durch die geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
3.1. Ökologischer Eingriff: Der „Umweltbericht zur „Offenlage“ bestätigt auf Seite 11 „Der Eingriff durch Bodenabtrag und nachfolgende großflächige Versiegelung ist insgesamt als erheblich einzustufen“. Der Standort ist ungeeignet. Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Ich fordere einen anderen Standort für das Lekkerland Zentrallager zu prüfen, wo der Eingriff ins Gelände nicht so gravierend wäre.	<u>Ökologischer Eingriff</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
3.2. Ökologische Belastung durch Mülldeponie neben dem Plangebiet Direkt im Anschluss an den geplanten Bebauungsplan befindet sich eine alte Mülldeponie. Der „Umweltbericht zur „Offenlage“ bestätigt auf Seite 10 „...dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchge-	

fürten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann". Die vom Markt Mühlhausen beauftragte Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf durch die Firma GMP Geotechnik GmbH & Co. KG bestätigt auf Seite 10 den Verdacht weiter: „Aufgrund der Ergebnisse wurde der Gefahrenverdacht erhärtet. Es wurden weitere Maßnahmen empfohlen.“ Die Details auf Seite 26 sind sehr beunruhigend. Ein Barium-Wert von 2.200 pg/l wurde gemessen, bei einem Grenzwert Stufe 1 von 300 pg/l. Außerdem findet sich auf Seite 27 der Nachweis von Atrazinen, Blei, PAK und Methan. Das Gutachten kommt auf Seite 32 zu dem Schluss, dass weitere Untersuchungen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig sind. Davor kann keinesfalls über die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans in dieser Form entschieden werden. Das Gutachten ist wie in Seite 33 angegeben mitteilungs-pflichtig. Die Ergebnisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden. Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 im Faktencheck III wird seitens der Gemeinde behauptet, dass unabhängige Gutachter bestätigen, dass keinerlei Gefahr für das Trinkwasser besteht. Die oben genannten Gutachten lagen zu diesem Zeitpunkt alle bereits vor! Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für eine ökologische Belastung durch die Deponie ist zu hoch. Ich fordere hiermit, dass die im Gutachten bestätigte Gefährdung durch Barium seitens der Gemeinde im Mitteilungsblatt oder durch eine Bürgerversammlung spätestens bis zum 31.05.2026 an alle Bürger von Mühlhausen kommuniziert wird. Der Faktencheck war eine Fehlinformation an die Bürger, die richtig gestellt werden muss! 3.3. Ökologische Gefahr durch Eingraben in die alte Deponie Schirnsdorf	
Der in der Auslage beschriebene Bebauungsplan sieht vor, dass sich ein Stück des Lekkerland-Geländes auf der alten Deponie befindet. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch das Anfüllen und das Errichten der 3m hohen Stützwand die Deponie unser Trinkwasser verschmutzt werden kann. Dasselbe gilt für die Errichtung der Stützwand des Regenrückhaltebeckens. Auch hier ist der Abstand zur Deponie im aktuellen Plan viel zu gering. Ich fordere hiermit wie in meiner letzten Stellungnahme, eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Zum Wohle der Allgemeinheit muss eine Haftung für mögliche Schäden für die Bürger von Mühlhausen ausgeschlossen werden. Sofort ab Baubeginn, muss alle 4 Wochen auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz eine Überwachung des Grundwassers erfolgen, um den möglichen Austritt giftiger und umweltschädlicher Stoffe frühzeitig zu bemerken. Die entsprechende Analyse muss jeweils veröffentlicht werden.	
3.4. Ökologische Gefahr für Trinkwasserschutzgebiet In der Nähe des geplanten Bebauungsplans befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.25 auf Seite 2 darauf hin, dass vom Markt Mühlhausen „bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 [...] die Anpassung des Wasserschutz-	

gebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert" wurde. „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen." Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten". Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch das Graben in der Nähe der alten Deponie kann nicht ausgeschlossen werden. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Des Weiteren fordere ich hiermit eine mindestens monatliche Überprüfung der Trinkwasserqualität, während der gesamten Bau- und Nutzungszeit. Die Kosten hierfür muss Rewe Lekkerland oder Sie Herr Faatz persönlich übernehmen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Ergebnisse der Überprüfung der Trinkwasserqualität müssen alle 4 Wochen veröffentlicht werden. Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für das Trinkwasser ist zu hoch. (LEP) (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.	
3.5. Erhalt von speichernden Medien im Landschaftsbild Durch die massive Versiegelung der Fläche wird die regulierende puffernde Wirkung des heutigen Geländes außer Kraft gesetzt. Der Boden auf der Höhe ist sandiger, der im Tal lehmiger. Der sandige Boden auf der Höhe nimmt bei Regen proportional mehr Wasser auf als der lehmige Boden im Tal. Eine Versiegelung auf der Höhe kann somit bei Starkregenereignissen überproportional stark zu Überflutungen führen. In den aktuellen Planungen werden die Bodenbeschaffenheit und die Aufnahmefähigkeit des zu bebauenden Grundstücks und der nördlich angrenzenden lehmigeren Bodenstrukturen nicht berücksichtigt. Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr einer Überflutung des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko zum Wohle der Allgemeinheit. Die Folgekosten von Überflutungen, die durch die massive Versiegelung entstehen, dürfen nicht auf die Bürger von Mühlhausen abgewälzt werden. Das Umweltgutachten bestätigt den erheblichen Eingriff in die Landschaft. Es werden über 6 m an der südlichen Planungsgrenze abgegraben, und über 6m an der nördlichen Planungsgrenze aufgefüllt. Es sind erhebliche bauliche Abstützmaßnahmen und erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur nötig. Es ist daher nach den Regeln des LEP ein anderes Grundstück für dieses Projekt zu suchen.	<u>Erhalt von speichernden Medien im Landschaftsbild</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
3.5. Logistiklager laut LEP in Mittel oder Oberzentren Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt.	<u>Logistiklager laut LEP in Mittel oder Oberzentren</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche

Der Kindergartenbau des Marktes Mühlhausen hat zuerst erhebliche Mehrkosten in etwa der doppelten Höhe der initialen Kostenplanung erzeugt, und anschließend aufgrund eines Wasserschadens im Jahr 2023 zusätzlich erhebliche Kosten verursacht. Diese Kosten werden jetzt in erheblichem Maße auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt. Der Markt Mühlhausen hat maßgeblich durch den Bau des Kindergartens ca. 3 Millionen Euro Schulden. Da der Markt Mühlhausen bereits mit einem Projekt der Dimension 3-6 Mio. € völlig überfordert ist, muss angezweifelt werden, ob der Markt Mühlhausen die Folgen des Bebauungsplans für ein 100 Mio. € Projekt bewerten kann. Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle etwaigen Folgekosten, die durch den Bau des Zentrallagers durch Rewe Lekkerland entstehen können für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit.	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschuthecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
4. Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung 4.1. Lärmbelästigung Die geplante Bebauung wird in erheblichem Maße zu Lärmbelästigung für alle Anwohner in Mühlhausen führen. Die Argumentation, dass die Autobahn derzeit genauso viele Geräusche emittiert, ist nicht korrekt. Sobald eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wird, ist dieses Argument hinfällig. Da fast alle anderen Gemeinden entlang der A3 Lärmschutzwände haben, ist davon auszugehen, dass auch in Mühlhausen innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, eine Lärmschutzwand errichtet wird und deshalb ist die Geräuschemission darauf zu beziehen. Ich fordere das aktuelle Lärmgutachten dahingehend anzupassen, dass eine Lärmschutzwand berücksichtigt wird, und die Planunterlagen neu auszulegen! Die Kühlaggregate auf den LKWs, die in das Lekkerland Zentrallager Nord ein- und ausfahren und dort stehen, erzeugen schon jetzt einen deutlich höheren Lärmpegel als die Autobahn. Beispielsweise werden nachts in der Wedemark die LKWs auch außerhalb des Zentrallagers abgestellt und infolgedessen erheblicher Lärm durch die Kühlaggregate emittiert. Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt. Auch der Faktencheck V von Klaus Faatz an der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde leider durch das aktuelle Verkehrsgutachten widerlegt, und unsere persönliche Verkehrszählung in der Wedemark wurde bestätigt, bzw. übertroffen! Das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten kommt im Januar 2026 zu dem Schluss, dass nicht wie wir befürchtet hatten 1000 Fahrzeuge pro Tag die Lekkerland Einfahrt passieren, sondern 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind (https://www.vg-hoehstadt.de/wp-content/uploads/2026/02/Schalltechnische-Untersuchung.pdf). Diese Information muss von der Gemeinde bis zum 31.5.2026 im Mitteilungsblatt oder bei einer Bürgerversammlung richtiggestellt werden.	<u>Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung</u> <u>Lärmbelästigung</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
4.2. Sicherheit für Schul- und Kindergartenkinder In der Wedemark kam es auf der Stauumfahrgsstrecke des Rewe Lekkerland Zentrallagers Nord im Mai 2025 zu einem	

tödlichen LKW-Unfall mit einem Kleinkind. Ich fordere von der Gemeinde Markt Mühlhausen und Rewe Lekkerland geeignete Maßnahmen, um einen solchen Unfall im Markt Mühlhausen zu verhindern. 4.3. Ausgleichszahlung von Lekkerland an den Markt Mühlhausen Ich fordere, dass sich Lekkerland als Gegenleistung für die erheblichen Lärmbelästigungen und Sicherheitsrisiken für unsere Kinder und die Umwelteingriffe in unser Ökosystem finanziell, über die reguläre Steuerabgabe hinaus, an der kulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Mühlhausen beteiligt. Ich halte eine Beteiligung von ca. 2-3 Millionen Euro pro Jahr für angemessen und schlage vor dies durch eine Stiftung zu realisieren. Dies entspricht ca. 2-3% der Investitionskosten. Ein Bürger aus Mühlhausen mit Stiftungsexpertise hat Herrn Bürgermeister Klaus Faatz bereits einen konkreten Vorschlag zur Umsetzung unterbreitet. So können sowohl der Markt Mühlhausen als auch Rewe Lekkerland davon profitieren.	<u>Sicherheit für Schul- und Kindergartenkinder</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. <u>Ausgleichszahlung von Lekkerland an den Markt Mühlhausen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5. Die im Plan vorgesehene Nutzungsart widerspricht unseren bestehenden Eigentumsrechten. 5.1. Ausgleichszahlung von Lekkerland bei Wertverlust meiner Immobilie Ich gehe durch die starke Lärmbelästigung (Laut Verkehrsgutachten 1474 Fahrzeuge täglich) von einer Wertminderung meiner Immobilie aus. Ich fordere hiermit ein Wertgutachten meiner Immobilie vor Baubeginn auf Kosten von Rewe Lekkerland. Im Falle einer Wertminderung meiner Immobilie fordere ich einen 100% Ausgleich zum Wert vor Baubeginn des Zentrallagers von der Firma Rewe Lekkerland, oder ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz. Ein entsprechendes Wertgutachten auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz hat alle 2 Jahre zu erfolgen, um eine Wertminderung direkt ermitteln zu können. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen Vergleichswert im Landkreis. Sobald der Wert meiner Immobilie proportional sinkt, fordere ich einen Ausgleich über die gesamte Nutzungszeit des Logistik Zentrallagers von Rewe Lekkerland.	<u>Ausgleichszahlung von Lekkerland bei Wertverlust meiner Immobilie</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
5.1. Ausschluss von Mehrkosten für die Bürger bei der Kläranlage Die Kläranlage des Marktes Mühlhausen hat derzeit keine wasserrechtliche Genehmigung. Die Kläranlage muss seit mindestens 10 Jahren saniert werden. Diese Sanierung wurde jedoch bisher nicht geplant oder umgesetzt. Ich fordere zuerst eine ordnungsgemäße Sanierung der Kläranlage durchzuführen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentrallagers fortgesetzt wird. Laut Gutachten ist die Wassermenge, die von	<u>Ausschluss von Mehrkosten für die Bürger bei der Kläranlage</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis

Rewe Lekkerland gereinigt werden muss, verhältnismäßig gering. Sowohl in Wachenroth, beim Bau der Autobahnraststätte, als auch in Hirschaid, beim Bau von Edeka, wurden initiale Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich später herausgestellt, dass die Dimensionierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Der Ausbau der Kläranlagen wurde in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt. Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss für die Bürger von Mühlhausen für etwaige Mehrkosten infolge einer späteren Kläranlagenerweiterung oder sonstige aufkommende Kosten für eine Entwässerung von Rewe Lekkerland.	zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor. Die Befürchtung, dass zusätzliche Kosten auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt werden, ist kommunalrechtlich unbegründet. Gemäß den Bestimmungen des bayerischen Kommunalabgabengesetzes und der darauf basierenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die Abrechnung strikt nach dem tatsächlichen Verursacherprinzip. Sollte das Abwasseraufkommen höher ausfallen als prognostiziert, trägt der Betreiber über die laufenden Verbrauchsgebühren auch die entsprechenden Mehrkosten vollumfänglich selbst. Eine systemwidrige Überwälzung gewerblicher Betriebskosten auf private Haushalte ist rechtlich ausgeschlossen.
6. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz. 6.1. Gefahr, dass Brunnen versiegen Der Bau des Rewe Lekkerland Zentrallagers in der geplanten Größe auf der geplanten Fläche im Markt Mühlhausen würde zu einem massiven Eingriff in die Bodenstrukturen führen. Es müssten 12 m Gelände abgetragen und aufgefüllt werden. Der Massive Eingriff wird im Umweltgutachten bestätigt. In dem Gelände befinden sich wasserführende Schichten, die heute unsere Brunnen speisen und somit unsere Trinkwasserversorgung sicherstellen. Ich fordere die Haftungsübernahme von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz für den Fall, dass einer oder beide derzeit in Betrieb befindlichen Brunnen für den Markt Mühlhausen nach Beginn der Baumaßnahmen weniger Wasser führen oder gar versiegen. Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit. 6.2. Gefahr von Leerstand des Lekkerland Gebäudes in Schirnsdorf	<u>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz</u> <u>Gefahr, dass Brunnen versiegen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. <u>Gefahr von Leerstand des Lekkerland Gebäudes in Schirnsdorf</u>

Ich fordere eine Rücklage in ausreichender Höhe bei Baubeginn zu bilden, um das Logistiklager im Markt Mühlhausen zu jedem Zeitpunkt wieder vollständig beseitigen zu können, falls der Bau nie fertiggestellt wird, oder nach einigen Jahren wie in Höchststadt ein Neubau an einer anderen Stelle geplant wird, und das Lager nicht in vollem Umfang weiter genutzt werden kann. Diese Rücklage muss die Gemeinde aus Mitteln, die nicht von der Allgemeinheit getragen werden, oder Lekkerland selbst bilden, und der Gemeinde vor Baubeginn überschrieben werden. Das Gebäude muss inklusive aller Fundamente in jeder Tiefe rückgebaut werden können, um die Natur so weit wie möglich wiederherstellen zu können. Die aktuelle geopolitische Lage hat dieses Risiko, das ich bereits im September genannt hatte, deutlich erhöht. Die Convenience- sowie die Logistik Branche sind nachweislich unter Druck.	Die Ausweisung eines Sondergebiets Logistik erfolgt auf Basis einer langfristigen städtebaulichen Strategie. Im Gegensatz zu zeitlich befristeten Anlagen im Außenbereich ist für bauliche Anlagen innerhalb eines Bebauungsplans eine gesetzliche Rückbauverpflichtung nach Nutzungsaufgabe nicht vorgesehen. Das wirtschaftliche Risiko der Verwertbarkeit der Immobilie trägt primär der Vorhabenträger als Eigentümer. Die Forderung nach einer Sicherheitsleistung für einen vollständigen Rückbau inklusive aller Fundamente wird zurückgewiesen. Eine solche Maßnahme ist im Rahmen einer regulären Gewerbeansiedlung unüblich und rechtlich nicht durchsetzbar, da sie gegen das verfassungsrechtliche Übermaßverbot verstößt. Ein städtebauliches Erfordernis für eine solche Absicherung ist nicht gegeben, da das Gebäude aufgrund seiner Konzeption auch für potenzielle Nachnutzungen im Bereich Logistik und Gewerbe geeignet ist. Die Gemeinde sieht in der Ansiedlung eine dauerhafte Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Zudem liegt die Pflicht zu einem etwaigen Rückbau oder einer Beräumung des Grundstücks in der Zukunft ausschließlich beim jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die dafür erforderlichen rechtlichen und ordnungsbehördlichen Grundlagen müssen zum gegebenen Zeitpunkt in der Zukunft vorliegen und von den dann zuständigen Behörden durchgesetzt werden. Die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage bei der Gemeinde ist daher weder sachlich sinnvoll noch zielführend. Eine Finanzierung oder Verwahrung solcher privaten Rücklagen aus bzw. durch öffentliche Mittel ist zudem haushaltsrechtlich unzulässig.
7. Die geplante Infrastruktur ist unzureichend und würde zu einer Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen. Die Umleitung der Autobahn bei Stau auf der A3 darf für LKWs nicht über Nackendorf-Höchststadt erfolgen. Deshalb müssen alle LKWs durch Mühlhausen und Wachenroth bzw. Steppach fahren. Dies wird zu einer deutlichen Mehrbelastung der Staatsstraßen und der Gemeindestraßen führen. Ich fordere einen Haftungsausschluss zum Wohle der Allgemeinheit und eine Haftungsübernahme von Straßenschäden durch Rewe Lekkerland.	<u>Die geplante Infrastruktur ist unzureichend und würde zu einer Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen</u> Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
8. Zusammenfassung: Ich bin der Auffassung, dass der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner und Umwelt mit sich bringen würde. Daher fordere ich Sie auf meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan zu stoppen. Des Weiteren fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben.	<u>Zusammenfassung und Schlussfolgerung</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf eine zusätzliche öffentliche Anhörung wird abgelehnt. Die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde und wird vollumfänglich durchgeführt. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für das Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen keine mündliche Erörterung oder öffentliche Anhörung vor.

Außerdem beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Parteien die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzubringen und sich darüber auszutauschen. Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren. Die Informationsveranstaltung am 23.9.2025 war nicht geeignet, um Bedenken zu äußern. Bedenken konnten nur auf kleine Zettel geschrieben werden und sollten im Anschluss bis spätestens 13.10.2025 auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung veröffentlicht werden (<i>Mitteilungsblatt vom 2.10.2025</i>). Bis zum 13.04.2026 wurde nur ein Teil der Fragen beantwortet. Die Beantwortung der Fragen zeigt sich als ausweichend und sehr allgemein. 9. Schlussfolgerung: Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Ich bin bereit an einem konstruktiven Dialog teilzunehmen und alternative Lösungen zu finden, die sowohl den Interessen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch der Anwohner gerecht werden. Bitte teilen Sie mir bis zum 15.5.2026 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	Die Informationsveranstaltung am 23.09.2025 war ein freiwilliges Zusatzangebot der Gemeinde, das über das gesetzliche Maß hinausging. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.
---	---

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 9

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Einwendungen gegen geplante Ansiedlung von Lekkerland Hiermit möchte ich mich zu dem Lekkerlandprojekt in meinem Heimatort Mühlhausen äußern, das ich entschieden ablehne und dies bereits in einer längeren Stellungnahme während der vergangenen Auslegung ausführlich begründet habe. Ich plädiere dringend darauf, auf die Argumente der betroffenen Anwohner in Schirnsdorf zu hören, sie müssen schließlich in Zukunft mit dem Klotz vor der Tür leben. Es ist UNSERE Heimat, viele haben ihr ganzes bisheriges Leben hier verbracht und Lekkerland kommt von außen her, hat sich einfach den Platz ausgesucht und keinerlei Beziehung zu dem Ort. Die Anbiederung an die Bevölkerung, um das Bürgerbegehren für sich zu gewinnen, war schon teilweise regelrecht peinlich, so wie z.B. die Aktion mit der Verteilung von Schokonikoläusen mit Aufdruck von der Gemeinde im Abend vor dem Bürgerentscheid vor die Hauseingänge. Auch die übertriebene Anzahl von Bannerplakaten am Sportplatz (7 Stück, alle anderen Firmen haben jeweils eines) sagt schon alles. Ich empfand es als unfair, daß die aufklärenden Protestplakate der Gegner immer wieder abgenommen werden mußten, obwohl sie die Wahrheit zeigten. Mit Chancengleichheit, die gerade bei so einem Projekt wichtig gewesen wäre, hat das nichts zu tun.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Rahmen eines Bürgerentscheids am 10.02.2026 mehrheitlich befürwortet wurde. Die Gemeinde ist an das Ergebnis dieses demokratischen Prozesses gebunden.
Ich sehe die Gefahr von längeren Verkehrsbehinderungen durch die Bauarbeiten (Abbiegespur!) mit Ampel bzw. Umleitungen über Pommersfelden, wie es mehrfach während des Ausbaus der A3 im Bereich der Anschlußstelle Höchststadt-Nord geschehen ist. Eine noch größere Beeinträchtigung, vor allem	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt

der Menschen in Schirnsdorf, sehe ich durch die Bauarbeiten selbst, vor allem die Erdarbeiten durch jede Menge Bagger, die teilweise sehr tieffrequente Betriebsgeräusche produzieren, die sämtliche Wände durchdringen und sich auf die Gesundheit negativ auswirken.	gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Die berechnete Frage, wie Schirnsdorf von der Ansiedlung profitieren soll, wurde nicht wirklich beantwortet. Schirnsdorf wird gar nicht profitieren, sie bekommen nur Lärm und Verkehr und auch eine verschandelte Landschaft. Die Aussage, es können Schallschutzfenster eingebaut werden, grenzt an Unverschämtheit: erstens wollen die Anwohner auch zwischendurch das Fenster öffnen und auch sich im Garten aufhalten. Und auch die Behauptung, daß "Schulabgänger nicht mehr woanders hinfahren brauchen, weil sie ja jetzt Ausbildungsplätze vor Ort haben": nicht jeder will bei Lekkerland lernen, auch wenn sich der Konzern das einreden mag.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Auf dem Areal befindet sich ein sehr schöner Heckenzug mit alten Bäumen, von dem auch viele Tiere und auch Spaziergänger profitieren (es sind oft Spaziergänger unterwegs, auch wenn das schon in Abrede gestellt wurde, ich fahre jeden Tag nach Höchststadt und sehe sie). Ich bitte dringend darum, diesen stehen zu lassen. Man kann das Projekt dementsprechend etwas verkleinern. Der Heckenzug steht so lange ich es mir denken kann und darf nicht einfach, nur weil irgendein Konzern daherkommt und sich breit macht, zerstört werden. Eine Ersatzpflanzung irgendwo ist keine Alternative.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft Detailfestsetzungen, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar; die parzellenscharfe Ausformung und die verbindlichen Festsetzungen bleiben der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten. Da der Markt Mühlhausen die Bauleitplanung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchführt, wird bezüglich dieses Einwands vollumfänglich auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen, in welchem dieser Belang sachgerecht geprüft und abgewogen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Es wäre fairer den Bürgern gegenüber gewesen, sie über das Vorhaben nicht erst zu informieren, als es schon so gut wie ausgemacht ist mit der Gemeinde, sondern gleich, nachdem es der Gemeinde angeboten wurde. Dann hätten die Bürger gleich sagen können, was sie darüber denken und ob sie es überhaupt	Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) präzise. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgt, sobald die Planungs-

wollen und die Firma hätte die Menschen auch nicht mit ihrer anbietenden Werbung beeinflussen können.	grundlagen hinreichend konkretisiert sind, um eine fundierte Stellungnahme zu ermöglichen. Vorabgespräche zwischen potenziellen Investoren und der Gemeindeverwaltung sind ein üblicher und notwendiger Verwaltungsvorgang zur Prüfung der generellen Machbarkeit, bevor ein öffentliches Verfahren eingeleitet wird. Im vorliegenden Fall wurde die Bevölkerung über die gesetzlichen Anforderungen hinaus durch einen Bürgerentscheid umfassend und frühzeitig in den Entscheidungsprozess einbezogen. Damit wurde das höchste Maß an direkter demokratischer Mitbestimmung realisiert.
Der Firma geht es bei dem Projekt, wie ich es sehe und auch etliche meiner Mitbürger, nur ums Geld und den Profit durch die Vergrößerung. Die mehrfach getätigte Aussage "wir wollen gute Nachbarn sein" ist meiner Meinung nach mit Vorsicht zu genießen, mir wurde u.a. die Aussage über Dritte zugetragen "was geht mich dieses blöde Kaff an", das ein Zitat aus Lekkerlandkreisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ich bitte eindringlich darum, die Realisierung des Projektes, das mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere Konzerne anziehen wird mit entsprechenden Auswirkungen, nochmal zu überdenken und dabei auch an die Bürger zu denken, die aus gutem Grund und mit Menschenverstand dagegen sind. Denn erst wenn der letzte Baum gefällt, der letzte Vogel vertrieben ist und alles zugebaut ist, wird der Mensch merken, daß man Geld nicht essen kann (nach einem Zitat eines bekannten Mannes).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung für die natürlichen Lebensgrundlagen bewusst. Daher wurde ein Standort gewählt, der durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 bereits vorbelastet ist und die Zersiedelung des restlichen Gemeindegebiets verhindert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

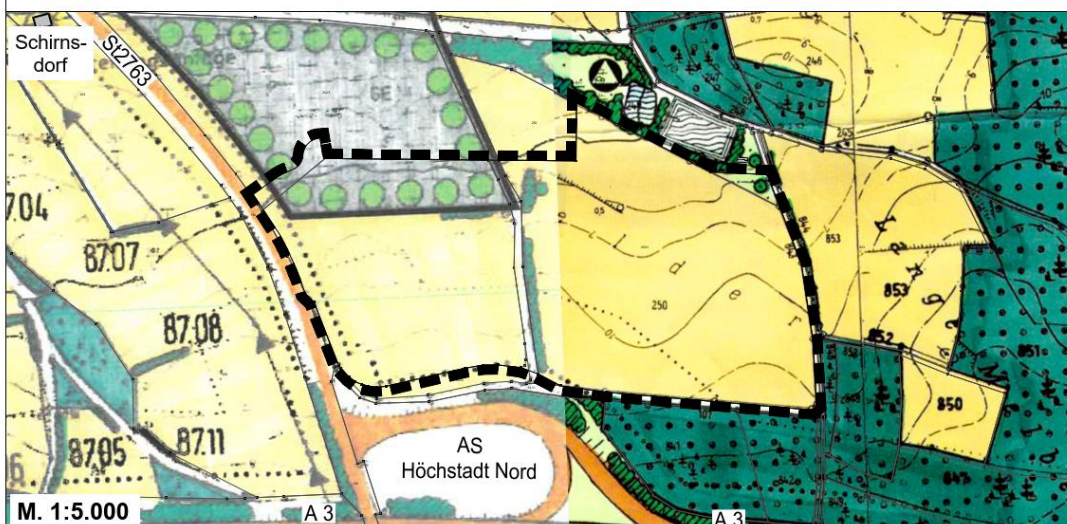
Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

1.1.3 Billigung des Planentwurfes

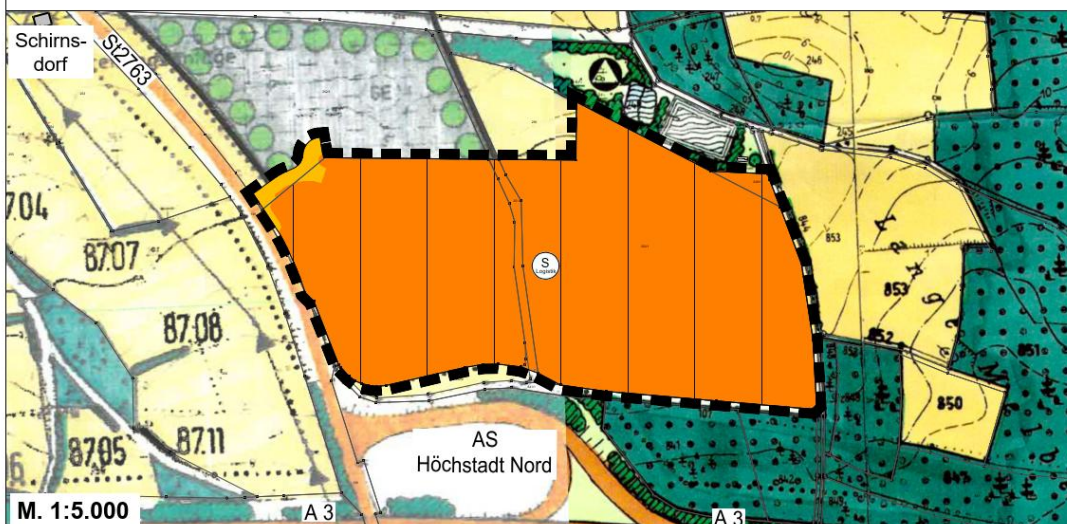
Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten. Darstellung des Planblattes der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.06.2026.

Derzeit gültiger Flächennutzungsplan (1998) mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001)



15. Änderung des Flächennutzungsplans



Stand: 30.06.2026



räumlicher Geltungsbereichsgrenze der 15. FNP-Änderung: ca. 9,2 ha



Sonderbaufläche "Logistik"



Straßenverkehrsfläche

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.02.2025 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Markt Mühlhausen beschlossen.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 24.09. bis 24.10.2025 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im digitalen Amtsblatt Markt Mühlhausen vom 17.09.2025.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 24.09. bis 24.10.2024 stattgefunden.
- d) Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03. bis 20.04.2026 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im digitalen Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom 19.03.2026.
- e) Die Gemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 15. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 10 Abs. BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Mühlhausen,

.....
(Faatz, 1. Bürgermeister)

- f) Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Landratsamt)

- g) Ausgefertigt,

Mühlhausen,

.....
(Faatz, 1. Bürgermeister)

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mühlhausen,

.....
(Faatz, 1. Bürgermeister)

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:



PGSJ Skribbe-Jansen GmbH
Gildenstrasse 2s 48157 Münster
Tel.: 0251 / 14335-0 Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de

Münster,
(Unterschrift)

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt das Planblatt der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Markt Mühlhausen) mit Planzeichnung und Verfahrensvermerken in der Fassung vom 30.06.2026.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

1.1.4 Feststellungsbeschluss**Sachverhalt:**

Nachdem der Planentwurf für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen ist, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt die Feststellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Markt Mühlhausen) inkl. Begründung, Umweltbericht und Abwägungen in der Fassung vom 30.06.2026 fest.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

TOP 1.2	Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3"; Abwägung der regulären Beteiligung, Billigung und Satzungsbeschluss
----------------	--

1.2.1 Abwägung der Stellungnahmen aus den regulären Behörden und sonstigen Träger Beteiligung

Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.03. – 20.04.2026 statt.

BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ (Markt Mühlhausen)

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **20. März 2026 bis 20. April 2026**.

Folgende Stellungnahmen und Hinweise der Beteiligung der Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

NR	Stellungnahme von:	Hinweise	Einwände	keine Einwände	Schreiben vom
1	Regierung von Mittelfranken	☐	☐	☒	25.03.2026
2	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Umweltamt	☐	☒	☐	13.03.2026
3	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Naturschutz	☒	☐	☐	16.03.2026
4	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Gesundheitsamt	☒	☐	☐	03.03.2026
5	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Bauamt	☒	☐	☐	20.04.2026
6	Planungsverband Region Nürnberg	☒	☐	☐	20.03.2026 20.04.2026
7	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	☐	☒	☐	02.04.2026
8	Staatliches Bauamt Nürnberg	☐	☐	☒	25.02.2026
9	Autobahndirektion Nordbayern	☐	☐	☐	
10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	☒	☐	☐	10.03.2026

11	Amt für Ländliche Entwicklung	☒	☐	☐	02.03.2026
12	Bayerischer Bauernverband (Höchststadt a. d. Aisch)	☒	☐	☐	24.03.2026 20.04.2026
13	Bayernwerk AG	☒	☐	☐	09.03.2026
14	N-Ergie AG	☐	☐	☒	27.02.2026 08.04.2026
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	☐	☐	☐	
16	PLEdoc	☐	☐	☒	19.02.2026
17	Mittelfränkischer Fischereiverband	☐	☐	☒	16.04.2026
18	Ferngas Nordbayern GmbH	☐	☐	☐	
19	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	☐	☐	☒	09.03.2026
20	Finanzamt Erlangen	☐	☐	☐	
21	Bund Naturschutz KG Höchststadt-Herzogenaurach	☐	☒	☐	17.04.2026
22	Naturpark Steigerwald	☐	☐	☐	
23	Kreisbrandrat (Matthias Rocca)	☐	☐	☐	
24	Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)	☐	☐	☐	
25	Handwerkskammer für Mittelfranken	☐	☐	☐	
26	IHK Mittelfranken	☐	☐	☒	23.03.2026
27	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	☐	☐	☐	
28	Landesverein für Heimatpflege	☐	☐	☐	
29	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH	☐	☐	☐	
30	Stadt Höchststadt a. d. A.	☐	☐	☒	15.04.2026
31	Markt Wachenroth	☐	☐	☐	
32	Stadt Schlüsselfeld	☐	☐	☐	
33	Markt Burgebrach (VG)	☐	☐	☐	
34	Gemeinde Pommersfelden	☒	☐	☐	16.03.2026

* Keine weitere Beteiligung am Verfahren gewünscht, Verzicht auf das Ergebnis der Würdigung der Stellungnahme

Beteiligung der Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Autobahndirektion Nordbayern
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Finanzamt Erlangen
- Naturpark Steigerwald
- Kreisbrandrat (Matthias Rocca)
- Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)

- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesverein für Heimatpflege
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Markt Wachenroth
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burgebrach (VG)

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen abgegeben:

- PLEdoc
- N-Ergie AG
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- IHK Mittelfranken
- Regierung von Mittelfranken
- Stadt Höchstädt a. d. A.
- Mittelfränkischer Fischereiverband

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Beteiligung der Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange, den Eingang und das Ausbleiben von Stellungnahmen sowie die Abgabe von Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 10 Nein: 1 pers. beteiligt: 0

01 – AMT FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG MITTELFRAKEN

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Der mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB neu vorgelegte Entwurf enthält nun einen Teilbereich B (TB B). Die dort aufgeführten Flurstücke sind teils in der Dorferneuerung Mühlhausen II als auch im direkt angrenzenden Bereich der Staatsstraße 2763 in dem Flurneuordnungsverfahren Mühlhausen III beteiligt. Die Ausgleichsflächen A1 (Gmkg. Pommersfelden, Flst. 466 bzw. Gmkg. Steppach, Flst. 1592 u. 1597) befinden sich im Regierungsbezirk Oberfranken - örtlich zuständig ist hier das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken mit Sitz in Bamberg (Nonnenbrücke 7 a, 96047 Bamberg - poststelle@ale-ofr.bayern.de). Zu den Ausgleichsflächen A2 kann keine Aussage getroffen werden, da die Lage der entsprechenden Flächen noch nicht definiert vorgegeben wurde.	Die Hinweise zur Beteiligung von Flurstücken an den Verfahren „Dorferneuerung Mühlhausen II“ und „Mühlhausen III“ sowie die Zuständigkeit des ALE Oberfranken für die Flächen A1 werden zur Kenntnis genommen.
Die flurstücksgenaue Abgrenzung der in den jeweiligen Verfahren beteiligten Flächen kann im BayernAtlas dem Layer „Projekte der Ländlichen Entwicklung“ entnommen werden.	Der Hinweis, dass sich die Flurstücke des TB B im Dorferneuerungsverfahren Mühlhausen II und im Flurneuordnungsverfahren Mühlhausen III befinden, wird zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Die Aussage zu den Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen.
Falls aufgrund der Bauleitplanung bzw. der im Anschluss daran geplanten Baumaßnahmen katastertechnische Änderungen an der Grundstückssituation vorgenommen werden sollen, bitten wir um entsprechende Benachrichtigung und Einbindung über das jeweils zuständige Notariat, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bzw. Amtsgericht (Grundbuchamt).	Die Gemeinde sagt zu, bei anstehenden katastertechnischen Änderungen an der Grundstückssituation die genannten Stellen (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Grundbuchamt) über die zuständigen Notariate einzubinden. Die Stellungnahme wird damit vollständig berücksichtigt.

--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

02 – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, BEREICH LANDWIRTSCHAFT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<u>Bereich Landwirtschaft</u> Die Kombination der natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf ein und derselben Fläche (= multifunktionaler Ausgleich) und unter Hinzuziehung der bereits vorhandenen Ökoflächen des Marktes Mühlhausen (Fl.-Nr. 1592 u. 1597 in der Gemarkung Steppach und Fl.-Nr. 466 in der Gemarkung Pommersfelden) nehmen wir zur Kenntnis und begrüßen diese. Wir empfehlen eine frühzeitige Absprache mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern dieser Grundstücke.	Die positive Kenntnisnahme des AELF wird vermerkt. Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche in Gemeinde Pommersfelden / Gemarkung Steppach um bereits bestehende Ökokontoflächen der Gemeinde Mühlhausen. Die Abstimmungen mit dem Flächenbewirtschaftern sind bereits geschehen. Die Ausgleichsfläche in Pommersfelden / Gemarkung Pommersfelden entfällt aufgrund von Einwänden der Unteren Naturschutzbehörde zugunsten einer Fläche in Gemeinde Mühlhausen / Gemarkung Mühlhausen, Fst. 363 und 373/1. Dort sind die Maßnahmen mit dem Flächenbesitzern und – bewirtschaftern positiv abgestimmt.
Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Sondergebietsnutzung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs, bitten wir darum, vorsorglich folgenden Hinweis in die vorliegende Planung und die daraus resultierenden Verwaltungsakten mit aufzunehmen: Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden. Abschließend bleibt zu erwähnen, dass die Erreichbarkeit von Flurstücken, die an das Ausweisungsgebiet angrenzen, auch während der Bauphase mit land- und forstwirtschaftlichen Geräten gegeben sein muss. Sollte das Wegenetz durch Baufahrzeuge beschädigt werden, ist dieses wieder instand zu setzen.	Die Gemeinde folgt der Empfehlung des AELF. Unter Hinweise, Ziffer C.6 wird folgender Passus aufgenommen: <i>Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, sind diese zu tolerieren.</i> Die Sicherstellung der Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird als Auflage in die bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (Lekkerland) aufgenommen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, etwaige baubedingte Schäden an öffentlichen Feld- und Waldwegen auf eigene Kosten fachgerecht instand zu setzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

02 – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, BEREICH FORSTEN

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.	Die Gemeinde sagt zu, das AELF umgehend zu beteiligen, sollten sich im weiteren Planungsverfahren Änderungen ergeben, die forst- oder landwirtschaftliche Flächen betreffen. Dies ist jedoch unwahrscheinlich, da zwischenzeitlich passende Flächen für den Ausgleich gefunden wurden.
	Die Stellungnahme wird damit vollständig berücksichtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

03 – BAYERISCHER BAUERNVERBAND (HÖCHSTADT A. D. AISCH) (DECKUNGSGLEICH MIT SN VOM 20.04.2026)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker, Wiesen und Wälder durch Überbauung und Versiegelung entzogen. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Der Entzug dieser Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bringt außerdem eine weitere Anspannung des Pachtmarktes mit sich. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.	Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen werden berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendige Maß begrenzt, und bei der Planung von Ausgleichsflächen wurde darauf geachtet, Bewirtschaftungserschwernisse durch Grenzflächen zu vermeiden.
Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungserschwernisse wie z.B. Abstandsauflagen beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten. Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden land- forstwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern als auch von Mietern unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier die Lärmbelästigung durch Fahrverkehr von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr durch erniedrigten Fahrverkehr oder sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.	Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Bei der Konzeption der Ausgleichsflächen (A1 und A2) wurde darauf geachtet, diese möglichst großflächig und kompakt zu gestalten, anstatt kleinteilige Strukturen zu schaffen. Dies minimiert die Grenzlinien zu aktiv bewirtschafteten Äckern und reduziert somit potenzielle Konflikte durch Abstandsauflagen.
Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.	
Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der Land- und Forstwirtschaft aufgrund parkender Fahrzeuge, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernissen im Planungsgebiet sollten diesbezüglich vermieden werden. Grundsätzlich ist bei der Verlegung der Leitung darauf zu achten, dass eine Bündelung mit anderen Leitungen angestrebt wird. Des Weiteren soll möglichst	Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen werden berücksichtigt; deren Hinnahme durch zukünftige Nutzungen wird sichergestellt.

eine Verlegung der Leitung entlang von öffentlichen Wegen oder in Grundstücken der öffentlichen Hand durchgeführt werden. Die Grundstücke von Privateigentümern sollen so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden.	Zufahrten, Drainagen, Vorfluter und Flurwege werden während der Erschließung und im Endzustand freigehalten.
Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.	Die Hinweise zu ausreichend dimensionierten Straßen sowie einer gebündelten, wegegebundenen Leitungsverlegung werden beachtet.
Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.	Die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

04 – BAYERNWERK AG

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise zu den im Plangebiet verlaufenden Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt.
Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information Übersichtspläne im Maßstab 1:2.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen: 20 kV-Kabel mit Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.	Ein Prüfung ergab, dass die entsprechenden Leitungen innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Die Mittelspannungsleitungen werden in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.	Da die entsprechenden Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen und in jedem Fall der angegebene Abstand zu Gehölzen vorhanden ist, besteht bei diesem Punkt kein Handlungsbedarf.
Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.	
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/309323-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Kabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.	Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wird eine erneute Einweisung zur genauen Leitungsführung angefordert. Sicherungsmaßnahmen und die Kontrolle freigelegter Kabel durch Betriebspersonal werden gewährleistet. Die in den genannten Richtlinien (FGSV 939, DVGW GW125, GW315, VDE, BGV A3/C22) enthaltenen Vorgaben finden im weiteren Verfahren Beachtung.
Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunftsportal einzuholen. Das	

Portal erreichen Sie unter https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer oder mehreren Transformatorenstationen erforderlich. Hierfür werden entsprechende Flächen für den Bau und Betrieb von Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit benötigt. Bei dem aktuellen Kenntnisstand können noch keine genaueren Angaben bezüglich der Anzahl und Fläche gemacht werden. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Gemeinde erkennt die Notwendigkeit der Errichtung von Transformatorenstationen zur Sicherstellung der Energieversorgung des Sondergebiets an. Die erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauantragsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Bayernwerk festgelegt.
--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

05 – GEMEINDE POMMERSFELDEN

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Der Gemeinderat der Gemeinde Pommersfelden nimmt die durchzuführenden Bauleitplanverfahren - 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A 3“ in Mühlhausen zur Kenntnis. Grundsätzliche Einwände werden hiergegen nicht erhoben.	
Aus Sicht der Gemeinde Pommersfelden ist jedoch planerisch sicherzustellen, dass der im Zusammenhang mit der geplanten Logistikansiedlung zu erwartende überörtliche Ziel- und Quellverkehr nicht über die naheliegende Gemeindeverbindungsstraße „Schirnsdorf - Limbach“ führen darf, da diese hinsichtlich ihres Ausbauzustandes nicht für eine stärkere Frequentierung durch Lieferverkehr geeignet ist und - zumindest im Bereich des Gemeindegebietes Pommersfelden - auf Fahrzeuge bis max. 3,5 t widmungsbeschränkt ist.	Der Hinweis zur Widmungsbeschränkung der Gemeindeverbindungsstraße „Schirnsdorf - Limbach“ auf 3,5 Tonnen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde bei der räumlichen Verteilung des Neuverkehrs angenommen, dass dieses Verbot dauerhaft umgesetzt wird.
Das anfallende Oberflächenwasser auf den neu entstehenden Gewerbeflächen ist ausreichend zu drosseln und schadlos abzuleiten.	Durch die Festsetzung des großdimensionierten Regenrückhaltebeckens sowie durch die geplante Geländemodellierung wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser der neu versiegelten Flächen im Plangebiet zurückgehalten und nur gedrosselt auf das Maß des natürlichen Abflusses abgeleitet wird. Zur dauerhaften Gewährleistung der Entwässerungssicherheit wird der derzeit mittig verlaufende wasserführende Graben durch wasserbauliche Maßnahmen in ein neu anzulegendes Grabensystem am Rand des Gebiets übergeleitet und kontrolliert in die bestehende Vorflut abgegeben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

06 – PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG (ZWEI DECKUNGSGLEICHE STN, 20.03.2026 UND 20.04.2026)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hinweis: Im beigefügten Umweltbericht (Kap. 1.2) ist die tabellarische Angabe zur geplanten baulichen Nutzung zu korrigieren. Die dortige Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ ist an die tatsächliche Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Logistik) anzupassen.	Der Hinweis wird berücksichtigt und die genannte Stelle im Umweltbericht entsprechend korrigiert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 11 Nein: 0 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.22-GRUNDWASSER-SCHUTZ)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Zur Ermittlung des Grundwasserstands sind, wie vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, die Grundwasserstände an den neu errichteten Grundwassermessstellen GMS1, GMS4 und GMS7 regelmäßig einzumessen. Insbesondere da der Baugrundgutachter eine temporäre Wasserhaltung während der Bauzeit nicht ausschließt. Grundwasser in geschlossener Form wurde in den Grundwassermessstellen mit Flurabständen zwischen ca. 6,9 m und 7,5 m auf Höhen zwischen ca. 305,0 mNN und 306,3 mNN eingemessen. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Durch Tiefgaragen können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) entstehen. Vor Errichtung von Gebäuden, die großflächig in den Grundwasserkörper eingreifen, ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Einfluss auf das Grundwasser zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu planen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.	Der Forderung, die Grundwasserstände an den neu errichteten Messstellen GMS1, GMS4 und GMS7 regelmäßig einzumessen, wird im Zuge der weiteren Objekt- und Ausführungsplanung nachgekommen. Aus den bisher vorliegenden Messergebnissen ist nicht erkennbar, dass für die geplante Maßnahme eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Sollte jedoch eine temporäre Wasserhaltung für die Phase der Erdarbeiten und Gründungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird der Vorhabenträger vor Beginn der Arbeiten die hierfür zwingend erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 WHG i.V.m. Art. 70 BayWG beim Landratsamt beantragen. Die fachbehördlichen Hinweise zur Ausbildung von Kellern als wasserdichte Wannen sowie zu den Risiken von Tiefgaragen sind für das konkrete Bauvorhaben gegenstandslos. Im gesamten Plangebiet sind für das Logistikzentrum weder Kellerschosse noch Tiefgaragen geplant.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.22-ALTLASTEN)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 23.10.2025 ist folgender Passus noch zu berücksichtigen: Nachdem das Wasser aus dem Regenrückhaltebecken RRB über den	Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde durch Büro IfG im 3. Bericht vom 25.09.2023 (Gegenstand der Bebauungsplanunterlagen) festgestellt, dass in diesem Bereich keine unzulässigen Belastungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSCHV) vorhanden sind. Der anschließende Graben für den Drosselabfluss aus dem RRB verläuft zwar entlang der Altlast, Flurstück 249, aber nicht im ausgewiesenen Bereich der Altlast.

Grabenverlauf entlang der bekannten Altlast auf der Flurnummer 249, Gemarkung Schirnsdorf, abgeleitet werden soll, ist auch der Graben aufgrund der zusätzlichen Wassermengen auf Höhe der Altablagerung nach unten hin dicht auszuführen.	Das RRB wird so bemessen, dass als Drosselabfluss ausschließlich der Abfluss des natürlichen unbebauten Geländes zulässig ist, wodurch keine Erhöhung der Abflussmenge im Graben gegeben ist. Der abschließende Bericht der Altlast auf Flurstück 249 liegt noch nicht vor. Die im Bericht GMP unter Ziffer 8 aufgeführten Empfehlungen werden derzeit durch die Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt ausgeführt.
--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (FACHBEREICH W2 -BODENSCHUTZ)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Am Standort wurden bindige und verdichtungsempfindliche Böden erkannt, die aufgrund der wechselgelagerten Substrate eine hohe natürliche Wasserführung aufweisen. Die Eingriffsfläche ist zudem deutlich größer als 3.000 m² (s. §4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Im Zuge der Planungen ist deshalb eine fundierte Bodenfunktionsbewertung vorzulegen, die insbesondere auf die Funktion des Bodens im Wasserkreislauf (s. §2 Bundes-Bodenschutzgesetz) abhebt. Dementsprechend sind Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorzusehen. Spätestens im Zuge der Genehmigungsplanung ist weiterhin ein Bodenschutzkonzept inkl. Bodenschutzplan zu erstellen, auf dessen Grundlage die Bodenfunktionen bestmöglich erhalten werden können. Weiterhin ist aufgrund der abzusehenden erheblichen Massenbewegungen ein Bodenmanagementkonzept zu Bodenaushub, -lagerung und -verbringung inkl. Massenbilanz zu erstellen. Die Maßgaben der DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind dabei jeweils zu beachten. Für die Bodenfunktionsbewertung, das Bodenschutzkonzept sowie das Bodenmanagementkonzept ist eine fachliche geeignete Person gemäß DIN 19639 Anhang C zu beauftragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Bodenschutz- sowie ein Bodenmanagementkonzept von einer fachlich geeigneten Person vorgelegt, in denen auch Bodenfunktionsbewertungen und Maßnahmenvorschläge enthalten sind. Auch die genannten DIN werden darin beachtet. Dieses Vorgehen wurde bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan so dargestellt (Kap. 2.1). Im Zuge der bisherigen Planungen wurden in mehreren geotechnischen Berichten und mit vielen Untersuchungen des Instituts für Geotechnik bereits die Grundlagen dafür umfangreich erarbeitet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.4-GEWÄSSER/HOCHWASSER/STARKREGENEREIGNISSE)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Den Beschlussvorschlag vom 10.02.2026 nehmen wir zur Kenntnis. Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird hingewiesen. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Erforderliche Anpassungen bestehender oberhalb des Plangebiets liegender Entwässerungsanlagen werden geprüft und deren Funktionsfähigkeit sichergestellt. Der gesetzliche Uferandstreifen am Gewässer III. Ordnung wird eingehalten; eine Bebauung oder Nutzung innerhalb des fünf Meter breiten Bereichs erfolgt nicht. Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers wird weder behindert noch nachteilig beeinflusst. Das dem Plangebiet zufließende Wasser aus Gräben wird in einem Graben um das Grundstück des Plangebietes schadlos abgeleitet. Die genannten Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenrisiken werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, treffen nicht zu oder werden ggfs. redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt:

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.21-WASSERVERSORGUNG)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Das geplante Gewerbegebiet (Teilbereich A) liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen im direkten Zustrombereich der Wassergewinnungsanlage und lediglich ca. 750 Meter zum Trinkwasserbrunnen entfernt. Nach Ausweisung eines wirksamen Wasserschutzgebietes nach den derzeit gültigen a.a.R.d.T. wird das Vorhaben voraussichtlich innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen. Der Teilbereich B (für die geplante Schmutzwasserleitung) verläuft östlich der St 2763 und reicht somit in die engere und weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Mühlhausen. Nach der gültigen WSG-Verordnung vom 22.04.1997 § 3 Nr. 5.1 ist das Durchleiten von Abwasser in der Zone II verboten und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Von einer nachteiligen Beeinträchtigung der WGA ist daher auszugehen. Dennoch werden in dem vorliegenden Entwurf zu Begründung und Umweltbericht kein Konflikt gesehen bzw. keine gegenseitige Beeinträchtigung mit der Wassergewinnungsanlage erwartet. Eine Begründung für diese Einschätzung liegt jedoch nicht bei. Zum Teil wird sich auf den Grundwasserflurabstand von 15 Meter u.GOK bezogen, der in der hydrogeologischen Stellungnahme der Dr. Brehm & Grünz GbR vom 26.01.2026 genannt wird. Ungeachtet der vorliegenden Daten aus den neu errichteten drei Grundwassermessstellen. Hier liegt der Grundwasserspiegel zwischen ca. 5 und 7 Metern u.GOK, wobei der höchste zu erwartende Grundwasserstand noch nicht bekannt ist. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Dies weist ebenfalls auf ein hoch anstehendes Grundwasser hin. Im vorliegenden Plan werden unter dem Punkt Ver- und Entsorgung keine Angaben zur Wasserversorgung mit Trink- bzw. Brauchwasser gemacht. Dies ist entsprechend zu ergänzen. Fazit Mit den vorliegenden Unterlagen wurden auf die Bedenken gemäß unserem Schreiben vom 23.10.2025 nicht eingegangen. Auf die Stellungnahme wird daher nochmals verwiesen. Der geplante Schmutzwasserkanal ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung in der Zone II nicht und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Zudem ist die Wasserversorgung derzeit nicht gesichert.	Im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Das ursprünglich im B-Plan-Entwurf vorgesehene Leitungsrecht in diesem Abschnitt ist damit technisch entbehrlich geworden und wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Ein Widerspruch zur WSG-Verordnung ist somit ausgeschlossen; schutzgutbezogene Belange werden nicht mehr berührt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

07 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG (SACHGEBIET 4.3-ABWASSERBESEITIGUNG)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Die Abwasserbeseitigung der Flächen des Bebauungsplanes Nr.25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ ist laut Bebauungsplan im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet soll über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem „Sondergebiet Logistik an der A3“ soll in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den nördlich gelegenen Graben eingeleitet werden. Der Graben mündet im weiteren Verlauf in den Stegwiesengraben. Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung des geplanten, kombinierten Geh- und Radweges wurden in den Unterlagen nicht gemacht.	Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist das Entwässerungskonzept gem. Plan Nr. 3.0.013 C (Anlage 3) beigelegt. Danach ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der Dachflächen und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in getrenntem Leitungssystem abzuleiten.

Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf Folgendes nochmals ausdrücklich hinzuweisen (siehe auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.10.2025). Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Bei einer Versickerung muss zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab Unterkannte Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV i. V. m. TRENGW fallen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig. Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Vorsorgende Berücksichtigung von Starkregenereignissen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der Überflutungsvorsorge durch den Vorhabenträger gemacht werden. Im Falle einer Einleitung in ein Oberflächengewässer, sind die entsprechenden technischen Regelwerke (insbesondere DWA Arbeitsblatt-A 102-2, A 117, A 166, DWA Merkblatt M-153, usw.) anzuwenden. Aufgrund erhöhter Belastung von Verkehrsflächen im Zusammenspiel mit der Einleitung in ein wenig aufnahmefähiges Gewässer sowie der Ableitung durch das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen ist die Planung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung nach DWA-A 102-2 um die Betrachtung nach DWA-Merkblatt M 153 (qualitativer Nachweis der Gewässerbelaastung) zu erweitern. Aufgrund der Errichtung eines kombinierten Geh- und Radweges und dessen Entwässerung in die Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße St 2763 und der Verbreiterung der Fahrflächen der Staatsstraße St 2763 sind die abwassertechnischen Nachweise gemäß den geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu überrechnen. Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Unterlagen nicht gemacht. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Betreiber sicherzustellen. Ggf. ist ein Änderungsantrag der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis oder ein Neuantrag auf wasserrechtlichen Erlaubnis bzgl. der Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu stellen.	Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll direkt in das RRB eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird vor der Einleitung in das RRB einer Reinigung mit einer DIBt-zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage, z.B. Sedipipe-Substrator, unterzogen und vor der Einleitung je ein Abwasserbehandlungsschacht mit eingestellter Tauchwand vorgeschaltet, so dass noch verbleibende mineralöhlhaltige Stoffe abgehalten werden. In der Abwägung der zu Sachgebiet W2 Bodenschutz aufgeführten Baugrunduntersuchung ist nachgewiesen, dass eine Versickerung weder im jetzt geplanten Regenrückhaltebecken noch an anderer Stelle möglich ist. Im Antragsverfahren wird nachgewiesen, dass der Drosselabfluss aus dem RRB den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A102, A117, A166 und DWA-Merkblatt M153 entspricht. Die Ableitung des Drosselabflusses aus dem RRB erfolgt wie im Plan Nr. 3.0.033 C (Anlage 2) dargestellt.
Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem zusätzlich anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist zudem zu überrechnen und nachzuweisen. Für eine gesicherte Erschließung muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. der Mischwassereinleitung in ein Gewässer vorliegen. Ggf. ist ein Änderungsantrag der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis oder ein Neuantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. einer Einleitung von Mischwasser in ein Gewässer bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu stellen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung ist es erforderlich, dass für die Kläranlage, der das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten „Sondergebiet Lo-	Hinsichtlich der Abwasserfracht besteht nach der Überprüfung Valentin Maier ausreichend Kapazität, um das Abwasser Lekkerland in der Kläranlage Mühlhausen aufzunehmen. Die Pumpstation Schirnsdorf ist derzeit kombiniert mit einem Abschlagbauwerk Mischwasser. Das heißt, die

gistik an der A3“ zugeführt wird, eine wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. der Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage in ein Gewässer vorliegt. In der der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrundeliegenden Planung (abwassertechnische Nachweisen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) muss das zusätzliche anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet enthalten sein. Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist. Aufgrund der fehlenden abwassertechnischen Nachweise und wasserrechtlichen Erlaubnisse bzgl. der Gewässerbenutzungen ist eine Erschließung des geplanten Gewerbegebietes derzeit nicht gesichert. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sind die Straßenbaulastträger zu beteiligen.	Einleitung des Schmutzwassers Lekkerland in die Bestandspumpstation würde die Dimensionierung des Abschlagbauwerks so verändern, dass erhebliche Änderungsmaßnahmen erforderlich würden. Es sollte daher neben dem Bestandspumpwerk ein neues Pumpwerk gebaut werden, in das sowohl das Schmutzwasser aus der Pumpstation des Bestandes, das Schmutzwasser Lekkerland sowie ggf. aus dem gemeindlichen geplanten Gewerbegebiet eingeleitet und von hier aus über die vorhandene Druckrohrleitung bis zur Kläranlage Mühlhausen transportiert werden.
---	---

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

08 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – UMWELTAMT (SG 40.1)

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Zu den beiden Verfahren (Flächennutzungsplanänderung, Aufstellung Bebauungsplan Sondergebiet Logistik) wurden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde Stellungnahmen abgegeben, welche die massiven Defizite der Planung im Bereich der Belange der öffentlichen Wasserversorgung aufgezeigt haben. Diese Defizite bestehen weiterhin fort. Die Tatsache, dass der Markt Mühlhausen seinen Pflichten in Bezug auf die Fortschreibung des Wasserschutzgebietes seit ca. 10 Jahren nicht nachkommt und auch die gesetzliche Frist (12.11.2025) zur Vorlage einer Dokumentation des Trinkwassereinzugsgebietes nunmehr 4 Monate überschritten ist, ohne dass Unterlagen vorgelegt wurden, darf nicht dazu führen, dass der extrem wichtige Belang der öffentlichen Wasserversorgung hier ohne inhaltliche Substanz mit wenigen Pauschalsätzen abgehandelt wird. Man kann keinesfalls ohne weitere substantielle Prüfung davon ausgehen, dass „negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind“. Im Auftrag des Marktes Mühlhausen erfolgt seit vielen Jahren durch ein Fachbüro die Überprüfung und Fortentwicklung des Wasserschutzgebietes, was auch bereits zu Berichten und Zwischenergebnissen geführt hat. Diese Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Aktualisierung des Wasserschutzgebietes werden völlig ignoriert und dies, obwohl der fragliche Bereich vermutlich in das Wasserschutzgebiet als Zone III b einzubeziehen sein wird. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025 ganz ausdrücklich darauf hingewiesen. Mit dem gesetzlich definierten Begriff des Trinkwassereinzugsgebietes setzt sich die Planung weiterhin überhaupt nicht auseinander. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange der Trinkwasserversorgung bisher nicht ausreichend ermittelt wurden, so dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht möglich ist.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes. Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

09 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – BAUAMT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
I. Formelle Anforderungen <u>Planblatt:</u> <u>Festsetzungen:</u> B.1 Im Geltungsbereich sollen Tiefgaragen und Parkhaus/-decks für zulässig erklärt werden. Hierfür fehlen jedoch entsprechende Angaben in der Begründung. B 2.2 Diese Nummer wurde 2x angegeben. Die Festsetzungen sind nahezu identisch. B 4.2 In die Festsetzung sowie in die Begründung sind hierzu nähere Angaben zu den möglichen betriebstechnischen Gründen aufzunehmen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die Nichteinhaltung der Bepflanzung evtl. negativ auf das Ort- und Landschaftsbild auswirken kann. C. Die hier unter Hinweise aufgenommenen Angaben stellen keine Festsetzungen dar und sind rechtlich weder verbindlich noch vollziehbar. Die Angaben sind daher zu prüfen, da hier teilweise ein Hinweis nicht ausreicht, sondern eine Festsetzung erfolgen muss. Zudem fehlt für die zeichnerische Darstellung der Ausgleichsfläche die Legende. Diese ist zu ergänzen.	<u>Planblatt:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend für weitere Erläuterungen inhaltlich ergänzt und die zweifache Nennung der textlichen Festsetzungen B.2.2 wird redaktionell berichtigt. Die Nichteinhaltung der Bepflanzung widerspricht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplans, dies ist nicht anzunehmen. Die unter Hinweisen stehenden Angaben werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mühlhausen verbindlich geregelt. Die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung entfällt daher. Die Darstellung der Ausgleichsfläche ist selbsterklärend.
<u>Begründung:</u> Da inzwischen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik festgesetzt wurde, wird gebeten, die Textpassagen, in denen noch ein Gewerbegebiet angegeben ist, nach Prüfung entsprechend zu überarbeiten. Im Geltungsbereich sollen Tiefgaragen und Parkhaus/-decks für zulässig erklärt. Hierfür fehlen jedoch Angaben in der Begründung. Diese sind zu ergänzen. Wie bereits mitgeteilt, ist jede Festsetzung zu begründen. Dies wurde weiterhin nicht ausreichend beachtet. Die Begründung ist daher zwingend zu ergänzen. Auf Seite 8 der Begründung wurde ein Auszug aus dem Ursprungsplan aufgenommen. Dieser stellt aber nicht die aktuelle Planungsgrundlage dar. Es wird gebeten, hier als Skizze auch die derzeit rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen aufzunehmen. Auf Seite 14 der Begründung unter Punkt 2, Absatz 1, letzter Satz, ist die korrekte Angabe für die Staatsstraße zu ergänzen. Auf Seite 20 wurde angegeben, dass der Geltungsbereich <u>drei</u> Teilbereiche unterteilt. Dies ist nach Prüfung zu überarbeiten. Zudem wurde unter den Darstellungen auf Seite 20 und 21 angegeben, dass es sich um Planungen im Bereich der Marktgemeinde Buttenheim handelt. Dies ist ebenfalls zu korrigieren. Weiterhin ist zu begründen, warum für den Teilbereich B die Fläche für Landwirtschaft in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Bezüglich der Festsetzung der GRZ wird nochmals darauf hingewiesen, dass alle relevanten baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören auch die von § 19 Abs. 4 BauNVO erfassten Nebenanlagen (s. Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 01.12.2020). In der Begründung ist die Einhaltung der GRZ (Angebe GRZ I und GRZ II) zu dokumentieren. Dies wurde bisher nicht beachtet und ist ebenfalls zu ergänzen. Die Gebäudepositionierung ist noch mittels Ansichten zu ergänzen. In der Begründung und im Umweltbericht wurde auf den Höhenunterschied von 15m des betreffenden Geländes hingewiesen. Festsetzungen zu Abgrabungen bzw. Auffüllungen fehlen.	<u>Begründung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend für weitere Erläuterungen und Abbildungen inhaltlich ergänzt bzw. berichtigt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage die GRZ I und GRZ II dokumentiert werden muss. Der gleiche Sachverhalt ergibt sich hinsichtlich der Gebäudeposition. Der Vorhabenträger hat im Angebotsbebauungsplan einen Handlungsspielraum, wie er seine Bebauung umsetzt. Die genaue Position und Versiegelung wird im Bauantrag dokumentiert.
<u>Umweltbericht:</u> Die auf Seite 3 in der Tabelle erfolgte Angabe, dass es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, ist zu korrigieren. Auf Seite 19, letzter Absatz, wird darauf hingewiesen, dass ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht, um eine abschließende Gefährdungsbeurteilung vornehmen zu können und über etwaige Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden. Wann diese Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht erwähnt. Dies ist anzugeben. Laut Umweltbericht wird durch die textliche Festsetzungsziffer B.4.2 bestimmt, das Plangebiet TB A durch eine hohe Baum-Strauchhecken unter Einbeziehung	<u>Umweltbericht:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell berichtigt. Der angemerkte Absatz im Umweltbericht (S. 19) bezieht sich auf das Altlastengutachten der Gemeinde, das auf dem benachbarten Flurstück nördlich

von schnellwüchsigen Pioniergehölzen zu den Ortsteilen Schirnsdorf und Mühlhausen sowie zur St2763 einzugrünen. Diese Angabe stimmt nicht mit Festsetzung B.4.2 überein. Der Baukörper soll zudem laut Umweltbericht farblich so gestaltet werden – mit dunkleren Farben unten und hellen oben, dass er sich besser in die Landschaft einfügt. Auch hierzu gibt es keine Festsetzung und ist daher rechtlich nicht vollziehbar. Hierfür ist eine Festsetzung vorzunehmen.	an den räumlichen Geltungsbereich, Teilbereich A, anschließt. Dies wurde der Vollständigkeit halber aufgeführt. Hier wurde bemerkt, dass die Untersuchungen weitergeführt werden. Das für das Vorhabengrundstück entscheidende Altlastengutachten, der „Umwelt-/bodenschutz-rechtliche Vorbericht“ des Instituts für Geotechnik (Sept. 2023) kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass alle ermittelten Analyseergebnisse an Bodenproben bzgl. schädlicher Bodenverhältnisse weit unterhalb des jeweiligen Grenzwertes der BBodSchV liegen. Ein Handlungsbedarf ist somit nicht zu erkennen. Die farbliche Gestaltung des Baukörpers wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhaben-träger und der Gemeinde Mühlhausen verbindlich geregelt. Die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung entfällt daher. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Auf Seite 35 wurde auf die aufgenommenen Hinweise zum Artenschutz und Lichtimmissionen unter C.3 und C.4 hingewiesen. Diese Hinweise sind ebenfalls nicht vollziehbar. Hierzu ist eine Festsetzung vorzunehmen.	Die maßgeblichen Regelungen zur Lichtimmission werden in der textlichen Festsetzungsziffer B.4.3.2 verbindlich geregelt. Darüberhinausgehende Belange werden bei entsprechender Wichtigkeit im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mühlhausen verbindlich geregelt. Die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung entfällt daher. Auch der artenschutzrechtliche Ausgleich wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung entfällt daher ebenfalls. Da der Abstimmungsprozess langwierig ist, ändert sich eine Teilfläche des Ausgleichs. Die Maßnahme wird in den Hinweisen aktualisiert.
<u>Abwägung:</u> Da der vorgelegte Abwägungsbeschluss nicht vollständig ist, wird um Prüfung der vorgenommenen Abwägung gebeten. Die VG Höchststadt wurde ausdrücklich gebeten, in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob die Abwägung der Stellungnahmen vollständig erfolgte und die Änderungen in die Planung eingearbeitet wurden. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.	<u>Abwägung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Belange sind mittlerweile erfasst und abgewogen. Die Abwägungen werden dem Stellungnehmenden final vollständig vorgelegt. In den Planunterlagen wurden die entsprechenden Änderungen bereits übernommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

10 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – STAATL. GESUNDHEITSAMT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unsere Stellungnahme vom 23. September 2025 (Vorgangs-ID: 57201000827070). Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit. Wir weisen nochmals gesondert darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe der weiteren Schutzzone des mit Verordnung vom 22. April 1997 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Marktes Mühlhausen befindet. Das Bauvorhaben darf sich nicht nachteilig auf die Wassergewinnung aus dem vorgenannten Schutzgebiet auswirken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes. Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

11 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT – NATURSCHUTZ (SG. 40.2)

STELLUNGNAHME)	ABWÄGUNG
Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist erst nach Nachreichung des fehlenden Nachweises für die CEF-Maßnahmenfläche für die 2 Schafsstelzenbrutpaare möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Zwischenzeitlich wurden vom Vorhabenträger adäquate artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen für die zwei Brutpaare der Wiesenschafstelze eingebracht, die von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert wurden. Derzeit werden die Details abgestimmt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

12 – BUND NATURSCHUTZ - KG HÖCHSTADT-HERZOGENAURACH

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Vielen Dank an der Beteiligung des Verfahrens und der allgemeinen Verlängerung des Abgabetermins. Aufgrund offener Themen können wir das Verfahren nicht befürworten und bitten dringend die offenen Einwände abzuschließen. Hier benennen wir vor allem die Festlegung des Trinkwasserschutzgebiets bei Mühlhausen und damit in Folge die Altdeponie. Details siehe nachfolgend.	
1. Landes Entwicklungsprogramm Bayern (LEP) In „BP-Nr.-25-SO-Logistik-Begründung“ Seite 5 findet man die richtige Aussage „Zur eindeutigen Zweckbindung und zur Sicherstellung der Zielkonformität mit dem Landesentwicklungsprogramm wird der Bereich daher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Aber auf Seite 16 findet man „Die Anbindung des Logistikzentrums erfolgt gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet über einen neu herzustellenden Knotenpunkt an der ST2763.“ Dies ist mit dem Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP) nicht vereinbar und fördert damit Zersiedelung. Der BN lehnt ein weiteres Gewerbegebiet nördlich anschließend an den Teilbereich A ab, da es rechtswidrig und somit nicht erlaubt ist.	<u>Landes Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Sondergebiet Logistik ein eigenständiges Vorhaben ist. Die Darstellung eines gemeinsamen Knotenpunkts von Sondergebiet Logistik und nördlichem Gewerbegebiet in den Planunterlagen bezieht sich lediglich auf eine mögliche infrastrukturelle Synergie. Allerdings ist eine zukünftige gewerbliche Entwicklung nördlich des Plangebiets derzeit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und spielt für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Sondergebiets Logistik keine Rolle.
2. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen Bereits 2016 wurde der Markt Mühlhausen aufgefordert das Wasserschutzgebiet nach den derzeit gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Selbst in der ersten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) wird darauf hingewiesen (Wasserwirtschaftsamt Nbg, SG 4.21). Es wird sogar „von dem Gewerbegebiet abgeraten“ und angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab. Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist aus BN Sicht absolut notwendig, darüber Klarheit zu schaffen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im nördlichen Bereich der BAB A3 im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich. 2026 wurde im Auftrag von Leckerland vom Büro BGU eine Hydrogeologische Stellungnahme verfasst. Oberflächennahes Grundwasser in diesem Bereich wird dort ausgeschlossen, aber das Gefahrenpotential generell für die Wasserversorgung Mühlhausen wird nicht betrachtet. Dem BN fehlt eine definierte Schutzzone und die damit erhöhten Anforderungen im Planungsgebiet, die für die nachfolgenden Problempunkte wesentlich sind.	<u>Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen</u> Im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Das ursprünglich im B-Plan-Entwurf vorgesehene Leitungsrecht in diesem Abschnitt ist damit technisch entbehrlich geworden und wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Ein Widerspruch zur WSG-Verordnung ist somit ausgeschlossen; schutzgutbezogene Belange werden nicht mehr berührt.
3. Altdeponie Schirnsdorf	<u>Altdeponie Schirnsdorf</u>

Zu den Altlasten wird selbst im Umweltbericht der Schluss gezogen, dass „der Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann.“ (Umweltbericht Seite 19). Das Büro für Geotechnik GMP kommt in seiner Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf zu dem Fazit, dass „Aufgrund der Ergebnisse der Gefahrenverdacht erhärtet [wurde]“ und dass „die durchgeführten Untersuchungen nicht abschließende beurteilt werden [können]. Es sind weitere Untersuchungen erforderlich.“ (Altdeponie Schirnsdorf GMP Text, Seite 32).

Aussagen zu den nachgewiesenen Schadstoffen wie Barium, Atrazine, Blei, PAK und Methan müssen vor allem wegen der voraussichtlich geänderten Wasserschutzzone neu bewertet werden. Laut dem Gutachten von GMP wird Barium als geogen bewertet. Weitere Untersuchungen für 2026 und 2027 zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung sollten jedenfalls zur endgültigen Bewertung erfolgen. Wir erwarten von der Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes die Wassereinzugsbereiche, Wasserschutzgebiete und Altlasten im Sinne sauberer, nachhaltiger Umweltressourcen zu lösen.

Der BN fordert eine aussagekräftige und abgeschlossene Aussage zur Absicherung des Mühlhausener Trinkwassers.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

1. Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuf. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan 1. Bericht vom 01.09.2023

In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).

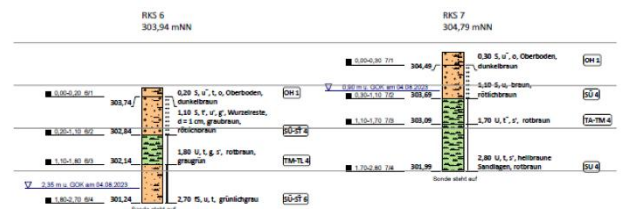


Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

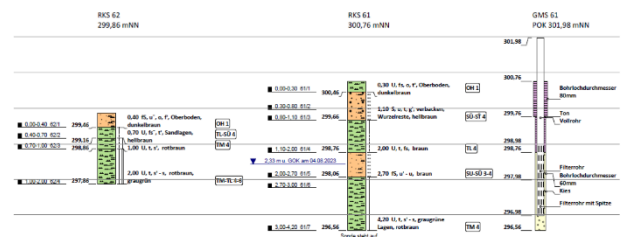


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den obenstehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorge-
werte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehal-
ten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Para-
meter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen
wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte,
liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Pa-
rameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hinter-
grundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufge-
führt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes
2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen,
wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in
dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenver-
hältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Be-
dingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast
oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von
Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist
keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die ge-
ologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätz-
lich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es
sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 –
nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249
sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufge-
führt:

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus
und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme
ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu be-
sorgen, wenn

1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4
dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Ta-
belle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenma-
terial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* –
BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung
keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materi-
alien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der
Auf- oder Einbringung in einem Abstand von min-
destens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten er-
mittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht
dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung
unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und
Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsab-
stands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden
und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien
eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare
Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6
und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden
Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet wer-
den soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall

	geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“ Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser. <u>2. Bebauung Flurstück 249</u> Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. <u>3. Grundwasserbelastungen</u> Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet. Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinne. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert. Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249.
4. Erdarbeiten in der Nähe der Altdeponie Es muss sichergestellt sein, dass entlang der Nord-Ost-Ecke des Plangebiets durch Stützmauer und Regenrück-	<u>Erdarbeiten in der Nähe der Altdeponie</u> Der Markt Mühlhausen teilt die Auffassung, dass die Bauarbeiten im Nahbereich der Altdeponie mit Sorgfalt erfolgen

haltebecken keine Verletzungen/Schäden an der Altdépone und damit eine Aktivierung von Schadstoffen erfolgt. Eine explizite Bauüberwachung ist dabei angebracht. 5. Schmutzwasserbehandlung Wir gehen davon aus, dass alles anfallende Schmutzwasser von z.B. Fahrbahnen, Waschanlagen u.a. auch unter Starkregenereignissen seine Vorreinigung erfüllt und über die Schmutzwasserleitung einer Kläranlage zugeführt wird.	müssen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Stützmauer und das Regenrückhaltebecken im Nordost-Bereich des Plangebiets wird durch geeignete bautechnische Maßnahmen sichergestellt, dass keine Beschädigungen am Deponiekörper auftreten und eine potentielle Aktivierung von Schadstoffen ausgeschlossen ist. Der Forderung nach einer expliziten Bauüberwachung wird entsprochen: Die Erdarbeiten in diesem sensiblen Teilbereich werden verbindlich durch eine fachgutachterliche, umwelttechnische Bauüberwachung lückenlos begleitet. <u>Schmutzwasserbehandlung</u> Der Forderung wird entsprochen. Dies entspricht der geplanten Entsorgungsvertragspraxis und den technischen Planungszielen für das Logistikzentrum.
6. Kläranlage Mühlhausen Bereits seit 2016 hat Mühlhausen nur eine beschränkte Erlaubnis vom WWA für den Kläranlagenbetrieb. Die Einleitung der Abwässer in die Reiche Ebrach ist seit 01.07.2025 vom WWA untersagt. Für den BN ist Voraussetzung, dass eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sichergestellt werden muss, bevor eine Erweiterung eines großen Abwasseremittenten freigegeben werden kann. Der BN fordert eine genehmigungsfähige und durchplante Lösung für die Kläranlage.	<u>Kläranlage Mühlhausen</u> Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
7. Monitoring Wir empfehlen für das Monitoring zumindest in kritischen Bauphasen und auch bei der Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen auf freie Büros zurückzugreifen.	<u>Monitoring</u> Der Empfehlung zur Beauftragung eines freien Büros für das Monitoring sowie bei der Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen wird entsprochen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

1.2.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung

STELLUNGNAHME 1

Hinweis: Es wurden zwei wortgleiche Stellungnahmen von Bürger 1 eingereicht.

Die nachfolgende Abwägung bezieht sich auf beide Stellungnahmen (16.03.2026 und 14.04.2026).

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bauge- setzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebau- ungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billi- gung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf. Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere - Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließ- lich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie - Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf. Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Plan- vorhaben geltend.	
I. Unzutreffende planerische Einordnung des Vorhabens Das Planvorhaben wird faktisch als Neuentwicklung behandelt, obwohl es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung mit gleichzeitiger Kapazitätserweiterung eines bereits ansässigen Lo- gistikunternehmens handelt. Diese Einordnung ist rechtlich relevant, da sich aus der Standort- verlagerung zusätzliche, eigenständige Folgewirkungen ergeben (insbesondere Leerstand, Funktionsverlust und infrastrukturelle Folgekosten am bisherigen Standort), die nicht losgelöst vom Neubau betrachtet werden dürfen. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang die absehbare Folgeentwicklung am bisherigen Standort. Mit der Verlagerung des Logistikbetriebs entsteht dort voraussichtlich eine großflä- chige, monofunktional geprägte Gewerbeimmobilie, deren Nach- nutzung aufgrund ihrer baulichen Auslegung, Flächendimensio- nierung und spezifischen logistischen Zweckbestimmung erheb- lich eingeschränkt ist. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ist daher ein längerfristiger Leerstand nicht nur theoretisch möglich, sondern realistisch zu erwarten. Ein solcher Leerstand birgt erhebliche Risiken, insbesondere im Hinblick auf: • die Entstehung städtebaulicher Missstände, • den Verlust gewerblicher Nutzungsqualität, • sowie potenzielle Folgekosten für die Kommune im Rahmen von Sicherung, Instandhaltung oder späterer Revitalisierung. Diese Entwicklung steht im klaren Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Bauleitplanung insbesondere die Be- lange der Wirtschaft sowie der Erhalt funktionsfähiger Siedlungs- strukturen zu berücksichtigen sind.	<u>Unzutreffende planerische Einordnung des Vorha- bens</u> Der Markt Mühlhausen nimmt die Einwendung zur Kenntnis und hat die vorgebrachten Bedenken hin- sichtlich der Standortverlagerung, des Flächenver- brauchs und möglicher Leerstände in die Gesamtab- wägung eingestellt. Der Gemeinde ist bekannt, dass es sich bei dem Vor- haben um eine Standortverlagerung mit Kapazitäts- erweiterung eines ansässigen Logistikunternehmens handelt. Diese Erweiterung ist am bisherigen Stand- ort aus räumlichen und betrieblichen Gründen nicht realisierbar. Um das Unternehmen mit seinen Ar- beitsplätzen am Wirtschaftsstandort Mühlhausen zu sichern, ist die Ausweisung einer neuen, bedarfsge- rechten Fläche erforderlich. Dies entspricht den Vor- gaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zur Berücksichti- gung und Sicherung der Belange der Wirtschaft. Die geäußerte Befürchtung, am bisherigen Standort entstehe ein dauerhafter städtebaulicher Missstand durch Leerstand, wird in der Abwägung berücksich- tigt. Angesichts der anhaltend hohen Marktnachfrage nach bestehenden Gewerbe- und Logistikimmobilien geht die Gemeinde davon aus, dass sich für den auf- zugebenden Standort eine gewerbliche Nachnutzung realisieren lässt. Die Kommune hat ein hohes Eigen- interesse an der Nachnutzung bestehender Gewer- beflächen und wird diesen Prozess im Rahmen ihrer Möglichkeiten begleiten. Ein Bauleitplanverfahren für die zwingend notwendige betriebliche Erweiterung kann jedoch rechtlich nicht an das Vorliegen eines konkreten Nachnutzungskonzepts für den in Privatei- gentum befindlichen Altstandort geknüpft werden.

Aus kommunaler planerischer und landesplanerischer Perspektive ist diese Konstellation besonders problematisch. Sie widerspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung, wie sie unter anderem im Rahmen der Innenentwicklung, der Reduzierung von Flächenverbrauch sowie der Vermeidung struktureller Leerstände verfolgt werden. Zudem steht die Schaffung neuer großflächiger Gewerbestandorte bei gleichzeitiger Aufgabe bestehender Standorte in einem Spannungsverhältnis zu den Zielsetzungen einer bedarfsgerechten und sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auszurichten, die insbesondere soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange miteinander in Einklang bringt. Die vorliegende Planung wird diesem Grundsatz nicht gerecht, da sie zusätzlichen Flächenverbrauch generiert, ohne einen entsprechenden strukturellen Nutzen zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben nicht isoliert am neuen Standort zu bewerten, sondern unter Berücksichtigung seiner gesamten örtlichen und regionalen Folgewirkungen, insbesondere der Entwicklungsperspektiven des bisherigen Standorts. Eine solche Gesamtbetrachtung ist aus planerischer Sicht zwingend erforderlich, um Fehlentwicklungen und dauerhafte Strukturprobleme zu vermeiden. Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung ebenfalls kritisch zu bewerten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese verfolgen regelmäßig das Ziel, Flächen sparsam und effizient zu nutzen, bestehende Standorte zu sichern und strukturelle Leerstände zu vermeiden. Die Errichtung eines neuen, großflächigen Logistikstandortes bei gleichzeitiger Aufgabe eines bestehenden Standorts steht im Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen: • der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, • der Reduzierung des Flächenverbrauchs, • sowie die Vermeidung von Doppel- und Fehlstrukturen. Die Planung begünstigt faktisch eine flächenintensive Standortverlagerung, ohne die Folgen für den aufgegebenen Standort planerisch zu steuern oder abzusichern. Eine solche Vorgehensweise widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen einer koordinierten und nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung. Das Vorhaben darf daher nicht isoliert und standortbezogen bewertet werden. Vielmehr ist eine gesamt örtliche und regionale Gesamtbetrachtung zwingend erforderlich, die sowohl die Auswirkungen am neuen Standort als auch die Folgenutzung bzw. Nichtnutzung des bisherigen Standorts einbezieht. Ohne eine verbindliche Perspektive für die Nachnutzung oder Sicherung des bestehenden Standorts besteht die Gefahr einer dauerhaften strukturellen Fehlentwicklung, die den Grundsätzen einer verantwortungsvollen kommunalen und regionalen Planung widerspricht. Die Nichtberücksichtigung dieser Wechselwirkungen stellt einen Abwägungsausfall dar.	Hinsichtlich des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächenverbrauchs (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde geprüft, ob geeignete Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs für das Logistikunternehmen stehen jedoch keine innerörtlichen Baulücken oder Brachflächen in entsprechender Dimensionierung zur Verfügung. Die Inanspruchnahme einer neuen Fläche im Außenbereich ist daher im vorliegenden Fall der einzige städtebauliche Weg, die erforderliche betriebliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Planung steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die zuständigen Fachbehörden der Landes- und Regionalplanung wurden im Verfahren beteiligt und haben keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken hinsichtlich einer strukturellen Fehlentwicklung oder nicht bedarfsgerechten Flächeninanspruchnahme erhoben. Zusammenfassend stellt der Markt Mülhausen fest, dass die städtebaulichen Wechselwirkungen zwischen dem alten und dem neuen Standort erkannt und abgewogen wurden. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Standortsicherung und der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Risiko eines temporären Leerstands am Altstandort. Ein Abwägungsausfall liegt somit nicht vor.
---	--

II. Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung erheblichen Belange vollständig zu ermitteln, sachgerecht zu bewerten und in die planerische Entscheidung einzustellen. Diese Verpflichtung umfasst nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen der Planung am vorgesehenen Standort, sondern auch die mittelbaren und absehbaren Folgen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Aus den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass

- die vollständige oder teilweise Aufgabe des bestehenden Logistikstandortes,
- das hieraus resultierende Leerstands- und Funktionsverlust Risiko,
- sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen überhaupt systematisch ermittelt, untersucht und bewertet worden sind.

Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, welche Entwicklungsperspektiven für den bisherigen Standort bestehen und welche Folgen sich aus einem möglichen längerfristigen Leerstand für die betroffene Kommune ergeben. Eine solche Betrachtung wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen, da diese Auswirkungen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Standortverlagerung stehen und damit Abwägung erheblich im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB sind.

Das Unterlassen dieser Ermittlungen stellt ein Ermittlungsdefizit dar. In der Folge kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Abwägung auf einer unvollständigen Tatsachengrundlage beruht. Dies beeinträchtigt die Abwägungsentscheidung in erheblicher Weise und wirft durchgreifende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung auf.

Sofern dieses Ermittlungsdefizit im weiteren Verfahren nicht behoben und die entsprechenden Belange nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt werden, besteht die konkrete Gefahr eines beachtlichen Abwägungsmangels, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO geltend gemacht werden kann. Eine entsprechende Normenkontrollantragstellung wäre in diesem Fall ernsthaft in Betracht zu ziehen.

Logistikimmobilien weisen aufgrund ihrer erheblichen Dimensionierung, ihrer regelmäßig peripheren oder verkehrsbezogenen Lage sowie ihrer hochgradig spezialisierten baulichen Ausgestaltung eine nur sehr eingeschränkte Flexibilität hinsichtlich alternativer Nutzungen auf. Die Gebäude sind typischerweise auf spezifische logistische Prozesse zugeschnitten (z. B. Hallenhöhen, Rampenanlagen, großflächige versiegelte Verkehrsflächen, eingeschränkte Tageslichtnutzung, geringe Aufenthaltsqualität) und lassen sich daher weder funktional noch wirtschaftlich ohne erhebliche bauliche Eingriffe einer anderen Nutzung zuführen.

Ein eintretender Leerstand ist vor diesem Hintergrund regelmäßig nicht nur vorübergehender Natur, sondern als langfristig bis dauerhaft einzustufen. Anders als bei kleinteiligen Gewerbe- oder Büroimmobilien existiert für großmaßstäbliche Logistikflächen kein breiter, kurzfristig aktivierbarer Nachnutzungsmarkt. Die Wiederverwertung ist vielmehr von seltenen, Standort- und gebäudespezifischen Konstellationen abhängig und unterliegt erheblichen wirtschaftlichen Risiken.

Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort

Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Ermittlungsdefizit oder ein Abwägungsfehler liegt nicht vor.

Die Ermittlungspflicht der Gemeinde nach § 2 Abs. 3 BauGB erstreckt sich auf die Auswirkungen der *eigenen* Planung. Die wirtschaftlichen Folgen einer Standortaufgabe in einer Nachbarkommune (Höchststadt) sind keine mittelbaren Folgen der Mühlhausener Planung im rechtlichen Sinne, sondern Ergebnis einer unternehmerischen Entscheidung des Vorhabenträgers. Die Gemeinde Mühlhausen ist weder befugt noch verpflichtet, Nutzungskonzepte oder Leerstandsprognosen für Immobilien auf fremdem Gemeindegebiet zu erstellen.

Die pauschale Behauptung, moderne Logistikimmobilien seien nicht nachnutzbar, widerspricht der aktuellen Marktrealität. Logistikflächen in Autobahnnähe gehören zu den am stärksten nachgefragten Gewerbeimmobilien. Die baulichen Merkmale (Hallenhöhen, Rampen) sind Standardanforderungen für eine Vielzahl von Logistikdienstleistern und Industrieunternehmen. Eine hochgradige Spezialisierung, die eine Nachnutzung ausschließt, liegt bei einem klassischen Zentrallager nicht vor.

Vor diesem Hintergrund genügt es planerisch und rechtlich nicht, eine spätere Nachnutzung pauschal als „marktbedingt möglich“ zu unterstellen. Eine derartige Annahme bleibt spekulativ, solange sie nicht durch belastbare Nutzungskonzepte, konkrete planerische Zielvorstellungen oder rechtlich gesicherte Verpflichtungen (z. B. vertragliche Nachnutzungsbindungen, Rückbau- oder Umnutzungspflichten) unterlegt wird. Reine Marktverweise ersetzen keine abwägungsfeste Prognose.

Insbesondere im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die mit der Errichtung großflächiger Logistikimmobilien einhergehenden Auswirkungen - etwa Flächenverbrauch, Versiegelung, Verkehrszunahme sowie Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild - dauerhaft wirken, während eine spätere Nutzungsaufgabe nicht automatisch zu einer Entlastung führt. Vielmehr besteht die konkrete Gefahr der Entstehung städtebaulich problematischer Dauerleerstände, die weder städtebaulich integrierbar noch kurzfristig reaktivierbar sind.

Die planerische Annahme einer folgenlosen Nachnutzbarkeit ohne konzeptionelle Absicherung stellt daher eine unzulässige Verkürzung der Prognose dar und genügt den Anforderungen an eine sachgerechte, realitätsnahe Planung nicht. Ohne nachvollziehbare und rechtlich abgesicherte Aussagen zur Perspektive nach einer Nutzungsaufgabe verbleibt ein erhebliches städtebauliches Risiko, das im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigen und zu bewerten ist.

Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, unternehmerische Risiken oder die Marktgängigkeit von Immobilien über Jahrzehnte im Voraus rechtlich abzusichern. Die Gemeinde Mühlhausen sichert durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Nutzung. Das Risiko des wirtschaftlichen Erfolgs oder eines späteren Leerstands trägt der Eigentümer. Die Annahme, dass eine Fläche bei Bedarf dem Markt wieder zur Verfügung steht, ist eine realitätsnahe und zulässige Prognose.

Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Ermittlungsdefizit oder ein Abwägungsfehler liegt nicht vor.

III. Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB - Grundsatz der Flächensparsamkeit

1. Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen

Der geplante Neubau bewirkt eine erhebliche Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, obwohl zugleich davon auszugehen ist, dass eine bereits vollständig versiegelte und infrastrukturell erschlossene Fläche in absehbarer Zeit aufgegeben wird und leertfällt.

Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch planungsrechtlich zugelassen, obwohl geeignete, vorbelastete Flächen vorhanden sind bzw. frei werden. Eine solche Planung steht in klarem Widerspruch zum gesetzlichen Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Der Grundsatz der Flächensparsamkeit verlangt nicht lediglich eine abstrakte Zielbekennung, sondern eine konkrete planerische Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwieweit neue Inanspruchnahmen von Boden tatsächlich erforderlich sind. Diese Prüfung unterbleibt hier.

Stattdessen wird zusätzlicher Freiflächenverbrauch hingenommen, während bestehende Versiegelungen funktionslos zurückbleiben.

Ein planerisches Vorgehen, das die Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen ermöglicht, ohne die Nutzung oder Reaktivierung bereits versiegelter Standorte ernsthaft zu prüfen oder sicherzustellen, stellt eine strukturelle Fehlgewichtung in der Abwägung dar. Die gleichzeitige Aufgabe bestehender Flächen bei paralleler Neuinanspruchnahme neuen Bodens ist mit dem Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar.

Der Planung liegt damit ein Flächenkonzept zugrunde, das dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung widerspricht und den ge-

Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB - Grundsatz der Flächensparsamkeit

Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen

Die Gemeinde ist sich des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bewusst. Die Planung ist jedoch aus folgenden Gründen mit diesem Grundsatz vereinbar:

Die Gemeinde hat im Rahmen der Vorbereitung der Planung das Gemeindegebiet auf verfügbare und geeignete Innenentwicklungspotenziale untersucht. Es existieren im Markt Mühlhausen keine bereits versiegelten Flächen in der erforderlichen zusammenhängenden Größe, die für eine Ansiedlung dieser Art nutzbar wären. Eine Nachverdichtung im Bestand scheidet aus, da keine entsprechenden Gewerbebrachen vorhanden sind.

Die Prüfung einer Weiterentwicklung am Altstandort (Höchststadt) obliegt primär der dortigen Planungshoheit. Ungeachtet dessen wurde im Verfahren dargelegt, dass eine bloße Nachverdichtung oder Umstrukturierung des Bestandsstandortes aufgrund der dortigen Flächenknappheit und der logistischen Anforderungen (moderne Hochregallager, Schleppkurven für Lang-Lkw, Stellplatzbedarf) technisch und funktional unmöglich ist. Das Festhalten an einem objektiv ungeeigneten Standort kann nicht durch den Grundsatz der Flächensparsamkeit erzwungen werden.

setzlich normierten Vorrang der Innenentwicklung und Flächenreduktion faktisch unterläuft.	<u>Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u>
<u>2. Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u> Die vorliegende Planung setzt unmittelbar auf eine Außenentwicklung und damit auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, ohne nachvollziehbar darzulegen, dass eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig und ernsthaft geprüft wurde. Insbesondere fehlt eine belastbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Weiterentwicklung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung des bestehenden Standortes oder anderer bereits versiegelter, erschlossener Flächen möglich und zumutbar wäre. Eine solche Prüfung ist jedoch zwingende Voraussetzung, bevor eine zusätzliche Außenentwicklung planungsrechtlich eröffnet werden kann. Stattdessen wird die Außenentwicklung faktisch allein mit den wirtschaftlichen Präferenzen des Vorhabenträgers begründet. Ein bloßer Verweis auf Kosten-, Effizienz- oder Standortvorteile genügt den rechtlichen Anforderungen jedoch nicht. Wirtschaftliche Interessen eines Vorhabenträgers können die gesetzlich normierte Priorität der Innenentwicklung weder ersetzen noch aushebeln. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verlangt eine nachvollziehbare, dokumentierte und abwägungsfeste Prüfung realistischer Alternativen. Das vollständige Fehlen einer solchen Alternativenprüfung stellt eine Verletzung des § 1a Abs. 2 BauGB dar und führt zu einem erheblichen Abwägungsdefizit.	Die Entscheidung für die Außenentwicklung beruht nicht allein auf wirtschaftlichen Präferenzen des Investors, sondern auf dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, durch eine leistungsfähige Gewerbeansiedlung in Autobahnnähe die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken und Emissionen aus den Ortskernen fernzuhalten. Die Standortwahl ist somit das Ergebnis einer fachlich fundierten Standortalternativenprüfung, die den Vorrang der Innenentwicklung als Abwägungsdirektive ordnungsgemäß berücksichtigt hat. Ein Abwägungsdefizit liegt nicht vor.
IV. Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft, wenn naheliegende, realistische und weniger eingriffsintensive Alternativen nicht ermittelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt werden. Die Alternativenprüfung ist kein fakultativer Programmpunkt, sondern integraler Bestandteil der planerischen Abwägungspflicht. Vorliegend lassen die Planunterlagen eine solche Prüfung vollständig vermissen. Insbesondere ist weder dargelegt noch nachvollziehbar dokumentiert, dass folgende naheliegenden Alternativen ernsthaft untersucht und aus sachlichen Gründen ausgeschlossen wurden: • eine Modernisierung, Umstrukturierung oder maßvolle Erweiterung des bestehenden Standortes, • eine Nachnutzung bereits bestehender, teilweise leerstehender Logistik- oder Gewerbeflächen im Gemeindegebiet oder in zumutbarer räumlicher Nähe, • flächensparendere, gestufte oder dezentrale Lösungsansätze, die den zusätzlichen Freiflächenverbrauch reduzieren oder vermeiden könnten. Stattdessen wird die getroffene Standort- und Planungsauswahl faktisch als gesetzt behandelt. Eine echte Alternativenabwägung findet nicht statt. Die Planung verengt den Betrachtungsrahmen unzulässig auf die vom Vorhabenträger präferierte Lösung und blendet damit planerisch relevante Optionen aus.	<u>Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung</u> Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, jede theoretisch denkbare Alternative bis ins letzte Detail zu prüfen, sondern nur solche, die sich nach den Planungszielen als naheliegend erweisen. Eine Modernisierung oder Erweiterung am bestehenden Standort wurde bereits im Vorfeld der Planung als nicht zielführend verworfen. Es hat sich gezeigt, dass die vorhandene Erschließungsstraße das dahinterliegende Gewerbegebiet erschließt und eine Umsetzung daher nur in einem langwierigen Verfahren erfolgen kann. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass die Flächen Meinhardt vermietet sind und ein Erwerb des Grundstücks nicht möglich war. Die notwendigen Kapazitäten für ein Zentrallager dieser Größenordnung lassen sich somit am Altstandort funktional nicht abbilden. Im Gemeindegebiet existieren keine leerstehenden Logistikimmobilien oder Industriebrachen, die das geforderte Flächenmaß von ca. 14 ha zusammenhängend aufweisen. Dezentrale Lösungen (Splitting des Lagers) widersprechen dem Planungsziel eines effizienten Zentrallagers zur Bündelung von Verkehrsströmen und zur Vermeidung unnötiger Pendelverkehre. Die Standortwahl "Sondergebiet Logistik an der A3" basiert auf der strategischen Entscheidung der Gemeinde, gewerbliche Entwicklung dort zu konzentrieren, wo die unmittelbare Autobahnanbindung die geringsten Belastungen für die Bevölkerung verursacht.

Dieses Vorgehen überschreitet den zulässigen planerischen Prognose- und Gestaltungsspielraum. Die vollständige oder nur pauschale Ausblendung naheliegender Alternativen stellt ein beachtliches Abwägungsdefizit dar. Die Behörde ist damit nicht in die Lage versetzt, die widerstreitenden Belange sachgerecht zu gewichten, da wesentliche Entscheidungsgrundlagen fehlen. Der Abwägungsfehler ist auch erheblich, da die unterlassene Alternativenprüfung unmittelbar flächen- und umweltrelevante Belange betrifft und bei ordnungsgemäßer Ermittlung und Bewertung zu einer anderen planerischen Entscheidung hätte führen können. Damit liegt ein Abwägungsdefizit durch Alternativenausblendung vor.	Die Abwägung zwischen dem Erhalt der Freifläche und den wirtschaftlichen/verkehrlichen Vorteilen des Standortes wurde korrekt durchgeführt. Die Auswahl der Fläche ist somit das Ergebnis eines bewussten Abwägungsprozesses und nicht einer pauschalen Ausblendung. Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine sachgerechte Alternativenprüfung hat stattgefunden.
V. Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch Die Bauleitplanung darf sich nicht auf eine isolierte Betrachtung des Plangebietes beschränken, wenn nach den Umständen des Einzelfalls erhebliche und konkret absehbare Auswirkungen auf andere Kommunen eintreten. Interkommunale Auswirkungen stellen eigenständige, abwägungserhebliche Belange dar und sind zwingend in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die geplante Neuansiedlung unmittelbar zu einer Verlagerung logistischer Funktionen führt und damit erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch als bisherigen Standort des Logistikzentrums hat. Diese Auswirkungen sind weder fernliegend noch spekulativ, sondern konkret vorhersehbar. Gleichwohl finden sie in den Planunterlagen keine erkennbare Berücksichtigung. Insbesondere wurden folgende absehbaren Folgen für die Stadt Höchststadt a.d. Aisch nicht ermittelt, bewertet oder in die Abwägung eingestellt: • das Entstehen eines großflächigen, strukturellen Leerstands am bisherigen Logistikstandort, • der nachhaltige Funktionsverlust eines etablierten Gewerbe- und Arbeitsstandortes, • eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücke, • fortbestehende Infrastruktur- und Unterhaltungskosten bei gleichzeitigem Wegfall der Nutzung und der wirtschaftlichen Erträge. Die Planung bewirkt damit eine einseitige Verlagerung städtebaulicher, wirtschaftlicher und infrastruktureller Risiken auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch, ohne diese Folgen planerisch zu erfassen, zu bewerten oder ausgleichend zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen werden faktisch externalisiert. Dieses Vorgehen widerspricht dem interkommunalen Rücksichtnahmegebot sowie dem Grundsatz einer gerechten Lastenverteilung zwischen Gemeinden. Das vollständige Ausblenden der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch stellt keinen bloßen Bewertungsfehler, sondern einen Abwägungsausfall interkommunaler Belange dar.	<u>Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen</u> Die Pflicht zur interkommunalen Abstimmung bezieht sich primär auf die Vermeidung von städtebaulichen Kollisionen (z.B. Lärmschutzkonflikte an der Gemeindegrenze). Ein Schutz vor wirtschaftlichem Wettbewerb oder der Abwanderung von Unternehmen in eine Nachbargemeinde lässt sich daraus nach ständiger Rechtsprechung nicht ableiten. Jede Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, attraktive Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe zu schaffen. Das Vorhaben in Mühlhausen verhindert nicht, dass die Stadt Höchststadt ihre eigenen Flächen planerisch neu ordnet. Die Nachnutzung des freiwerdenden Altstandorts in Höchststadt liegt in der alleinigen Verantwortung und Gestaltungshoheit der Stadt Höchststadt. Ein struktureller Leerstand ist nicht zwangsläufig, da die Fläche für andere Gewerbebezüge zur Verfügung steht. Die Gemeinde Mühlhausen hat die Stadt Höchststadt als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Da von dort keine Einwendungen erhoben wurden, die eine schwerwiegende Beeinträchtigung der dortigen Stadtentwicklung belegen, darf der Markt Mühlhausen von der Zulässigkeit seiner Planung ausgehen. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor, da die Verlagerung von Betrieben ein marktüblicher Vorgang ist, der keine abwägungserhebliche negative Auswirkung im Sinne des BauGB darstellt. Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Verletzung des interkommunalen Rücksichtnahmegebots liegt nicht vor.

Die Abwägung leidet insoweit an einem erheblichen rechtlichen Mangel, da ein wesentlicher, naheliegender und planungsrelevanter Belang von vornherein nicht in den Abwägungsvorgang eingestellt wurde.	
VI. Zusammenfassende rechtliche Bewertung Zusammenfassend weist die vorliegende Planung eine Vielzahl gravierender rechtlicher Mängel auf, die sich nicht isoliert, sondern kumulativ auswirken und die Abwägung insgesamt in Frage stellen. Insbesondere liegen folgende, jeweils abwägungserheblichen Fehler vor: • ein Ermittlungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, da wesentliche tatsächliche Grundlagen - insbesondere zu Leerstandsrisiken, Nachnutzbarkeit und interkommunalen Auswirkungen - nicht ermittelt oder bewertet wurden, • ein Abwägungsausfall hinsichtlich der absehbaren Entstehung eines strukturellen Leerstands am bisherigen Standort, • ein Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB durch zusätzliche Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufgabe bereits versiegelter Flächen und die Missachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, • eine unzureichende und damit abwägungsfehlerhafte Alternativenprüfung, da naheliegende, weniger eingriffsintensive Optionen nicht geprüft oder ohne tragfähige Begründung ausgeblendet wurden, • eine vollständige Nichtberücksichtigung der interkommunalen Auswirkungen, insbesondere der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch. Diese Mängel betreffen zentrale, gesetzlich geschützte Belange der Bauleitplanung und sind daher abwägungserheblich. Sie sind geeignet, das Abwägungsergebnis maßgeblich zu beeinflussen und stellen die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Planvorhabens insgesamt in Frage. Ohne eine vollständige, nachvollziehbare und rechtlich belastbare Nachholung der Ermittlungen sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung kann das Planvorhaben den Anforderungen des Baugesetzbuches nicht genügen.	<u>Zusammenfassende rechtliche Bewertung</u> Wie zuvor ausgeführt, hat die Gemeinde sämtliche abwägungserheblichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB mit der gebotenen Sorgfalt ermittelt und bewertet. Da kein Ermittlungs- oder Abwägungsdefizit vorliegt, besteht keine Veranlassung für eine Überarbeitung der Planung oder eine erneute Auslegung.
VII. Forderungen Vor dem Hintergrund der dargestellten Ermittlungs- und Abwägungsmängel wird gefordert: • die vollständige und nachvollziehbare Nachholung der Ermittlungen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung aller abwägungserheblichen Belange, • die verbindliche und belastbare Klärung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen für den bestehenden Logistikstandort, insbesondere im Hinblick auf Leerstand, Funktionsverlust und Folgekosten, • die ernsthafte, dokumentierte Prüfung flächensparender sowie innenentwicklungsorientierter Alternativen unter Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,	<u>Forderungen</u> Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.

• die Überarbeitung der Planung unter konsequenter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 2 und 2 Abs. 3 BauGB. Solange diese Anforderungen nicht erfüllt sind und die aufgezeigten Abwägungsdefizite fortbestehen, kann dem Planvorhaben aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.	
VIII. Schlussformel Ich bitte um vollständige und nachvollziehbare Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Verfahren sowie um deren ordnungsgemäße Einstellung und Dokumentation in der Abwägung.	<u>Schlussformel</u> Der Bitte wird entsprochen. Sämtliche vorgetragenen Belange wurden von der Gemeinde und den beauftragten Fachplanern detailliert geprüft, fachlich bewertet und in die vorliegende Abwägung eingestellt. Die Entscheidung über die Gewichtung der einzelnen Belange obliegt dem Gemeinderat als zuständigem Entscheidungsorgan im Rahmen seiner Planungshoheit. Die Dokumentation der Abwägung erfolgt gesetzeskonform in der Abwägungstabelle. Mit der Beantwortung der Einzelsachverhalte und deren Aufnahme in das Protokoll des Satzungsbeschlusses kommt die Gemeinde ihrer Dokumentationspflicht gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) vollumfänglich nach.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 2

Es wurden zwei weitestgehend wortgleiche Stellungnahmen von Bürger 2 eingereicht.

Die nachfolgende Abwägung bezieht sich auf die Stellungnahme vom 13.04.2026. Die Unterschiede in Form von Ergänzungen zur Stellungnahme vom 16.03.2026 sind türkis markiert.

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch im Rahmen der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und zur Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein - Auslegung in der Zeit vom 20.03.2026 bis 20.04.2026 Dies beinhaltet den Teilbereich A (TB A) Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1), Gemarkung Schirnsdorf und Teilbereich B (TB B) eine öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,7 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstigen Sondergebietes verbreitert und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Außerdem ist entlang der Westseite der St 2763 ein Geh- und Radweg bis zur nördlichen Bushaltestelle in Schirnsdorf vorgesehen. Zusätzlich werden am Ostrand der St 2763 Flächen für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung benötigt, die ebenfalls in den Geltungsbereich des	

Bebauungsplanes einbezogen sind. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 5 (tlw.), 19 (tlw.), 21/1 (tlw.), 130 (tlw.), 152 (tlw.), 159/1 (tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 170 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 176 (tlw.), 211 (tlw.), 252/1 (tlw.), 253 und 255, Gemarkung Schirnsdorf.	
I. Einleitung und persönliche Betroffenheit Als direkter Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben, sind ich und mein Umfeld von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen. Das betroffene Grundstück befindet sich seit 1696 im Familienbesitz und war bereits lange vor dem Bau der Autobahn und deren Ausbau in unserem Besitz. Diese historische Bindung an das Land ist nicht nur von persönlicher Bedeutung, sondern auch von rechtlicher Relevanz. Die geplante Nutzung des nahegelegenen Grundstücks als Logistikzentrum mit 24/7 Betrieb gefährdet unsere Nachtruhe sowie die allgemeine Lebensqualität. Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die zuständigen Behörden das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der historischen Eigentumsrechte sowie der nachbarschützenden Vorschriften sorgfältig prüfen und gegebenenfalls ablehnen.	<u>Einleitung und persönliche Betroffenheit</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erkennt die persönliche Bindung des Einwenders an sein Grundstück an. Rechtlich ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch eine objektive Abwägung der privaten Belange gegenüber den öffentlichen Interessen vorzunehmen. Eine historische Besitzdauer begründet keinen rechtlichen Vorrang gegenüber anderen Planungszielen. Hinsichtlich der befürchteten Beeinträchtigung der Nachtruhe wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, auf das an späterer Stelle detailliert eingegangen wird. Ein Anspruch auf das Unterbleiben jeglicher Veränderung in der Nachbarschaft besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte nicht.
II. Umwelt- und Naturschutz 2.1 Bodenschutz & Flächenversiegelung Der Bau des Gewerbegebiets führt zu einem erhöhten Ressourcenverbrauch und belastet die bestehende Infrastruktur. Der Klimawandel wird negativ beeinflusst und der Artenschutz nicht beachtet. Wie bereits im Aufstellungsbeschluss deutlich gemacht, gehören die Flächen des Bebauungsplanes zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese wurden auch seit Jahrzehnten von den Bauern aus der Gemeinde Mühlhausen bewirtschaftet. Die Bauern/Besitzer der Flächen werden durch Kaufangebote mit hohen Quadratmeterpreisen durch große Unternehmen quasi dazu genötigt, ihre Flächen zu verkaufen. Da die angebotenen Quadratmeterpreise die tatsächlichen Ackerlandpreise deutlich übersteigen. Der heimischen Landwirtschaft werden also einerseits Ackerflächen entzogen, andererseits werden die Bodenpreise (auch die Pachtpreise) in die Höhe getrieben. Das schwächt auf doppelte Weise die Landwirte vor Ort auf empfindliche Weise und somit auch die regionale Versorgung mit Lebensmitteln. Das ist ein klarer Verstoß gegen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche: Die geplante Fläche umfasst wertvolles Ackerland, das durch das Vorhaben dauerhaft versiegelt würde. Dies steht im Widerspruch zum Ziel des Bodenschutzes und zur Sicherung der regionalen Landwirtschaft. Quelle: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Bayern Atlas: Flurnummer 252 und 252/1: Bodenzahl: 38, Ackerzahl: 36, Zustandsstufe:4 Flurnummer: 250 und 250/1: Bodenzahl 37 und Ackerzahl 36	<u>Umwelt- und Naturschutz</u> <u>Bodenschutz & Flächenversiegelung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Artenschutz sowie die Auswirkungen auf Klima und Umwelt wurden im Verfahren keineswegs ignoriert, sondern sind obligatorischer Bestandteil der Bauleitplanung. Es wurde ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Die Inanspruchnahme von Ressourcen und Infrastruktur wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) kompensiert. Die Preisgestaltung auf dem privaten Grundstücksmarkt (Kauf- oder Pachtpreise) unterliegt der freien Marktwirtschaft und ist kein städtebaulicher Belang, der im Bebauungsplanverfahren geregelt werden kann oder abwägungsrelevant ist. Der rechtliche Verweis auf § 35 BauGB geht ins Leere: § 35 BauGB regelt das Bauen im baurechtlichen Außenbereich. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wird die Fläche jedoch in den Innenbereich (§ 30 BauGB) überführt, wodurch § 35 BauGB hier rechtlich nicht mehr zur Anwendung kommt. Der Verlust von Agrarfläche wird in der Abwägung dem öffentlichen Interesse an gewerblicher Entwicklung, Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen gegenübergestellt. Letzteres überwiegt hier aus städtebaulicher Sicht.
Zum Vergleich: Die durchschnittliche Ackerzahl im gesamten Landkreis Erlangen-Höchststadt beträgt lediglich	

38. Zwar liegen die genannten Ackerzahlen knapp darunter, jedoch ist dies im gesamten räumlichen Kontext der Gemeinde Mühlhausen deutlich zu relativieren: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Ackerflächen mit geringeren Werten und schlechteren Zustandsstufen. Die betroffenen Grundstücke gehören somit zu den besseren landwirtschaftlichen Böden der Gemeinde. Deshalb sollte es gerade für die Gemeinde Mühlhausen wichtig sein, diese landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten. Ein weiterer Punkt ist, dass die Böden bei guter Bewirtschaftung nachhaltig Erträge liefern und somit einen wertvollen Beitrag zur lokalen Landwirtschaft und Versorgungssicherheit leisten. Solche Flächen durch gewerbliche Nutzung zu verlieren, wäre in vielerlei Hinsicht nicht verantwortungsvoll - insbesondere, wenn weniger wertvolle Flächen in anderen Bereichen verfügbar wären.	Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird als negativer Umweltauswirkung im Umweltbericht bilanziert und in die Abwägung eingestellt. Eine Ackerzahl von 36 bis 38 kennzeichnet Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich somit nicht um hochgradig wertvolle Premium-Böden, deren Überbauung einem absoluten Ausschlusskriterium gleichkäme. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass das geplante Logistikzentrum zwingend auf die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Nord angewiesen ist, um den Schwerlastverkehr aus den Ortschaften herauszuhalten. Diese verkehrliche Eignung wiegt schwerer als der Erhalt von Böden mittlerer Bonität.
Der Boden als bedeutender Bestandteil eines Ökosystems unterliegt vielfältigen Belastungen durch die menschliche Nutzung. Zu den negativen Eingriffen zählen Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeintrag und Entwässerung. Durch den anhaltenden Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen wird der Boden immer mehr versiegelt. Das Regenwasser kann nicht versickern und fließt direkt in die Kanalisation. Entsiegelung ist nicht nur ein Beitrag zum Bodenschutz, sondern fördert auch die Lebens- und Wohnqualität: Das Kleinklima verbessert sich, die Grundwasserneubildung wird erhöht, der oberflächliche Abfluss und damit die Hochwassergefahr sinkt. Unbebaute Naturfläche ist für die Sicherung des Grundwasserspiegels von eminenter Bedeutung. Nicht allein deshalb drängen die Kommunen die Bürger, auf die Versiegelung des Bodens zu verzichten. Grundstückseigentümer werden für jeden Quadratmeter versiegelte oder überbaute Fläche durch Gebühren finanziell bestraft. Bei der Ausweisung von Baugebieten wird eine widersprüchliche Botschaft erkennbar: Es wird einerseits in Kauf genommen, dass der Grundwasserspiegel sinkt. Andererseits hat die Stadt die Gelegenheit, über die von den angesiedelten Firmen erhobene Gebühr für Niederschlagswasser ihre Einnahmen zu vermehren.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Bedeutung unbebauter Flächen für das Kleinklima und die Grundwasserneubildung ist der Gemeinde bewusst. Der Vorwurf, ein Sinken des Grundwasserspiegels werde in Kauf genommen, trifft nicht zu. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg verwiesen. Der Eingriff in den Boden wird zudem über naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bilanziert und zu 100 % kompensiert (vgl. Umweltbericht, S. 3f.).
Probleme durch Versiegelung: • Niederschlagswasser kann nicht versickern, der Grundwasserspiegel sinkt. Grundwasser gespeiste Bäche, sogenannte Gießen, können trocken fallen. • Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Dort vermischt es sich mit dem Schmutzwasser und treibt so die Kosten für die Abwasserbeseitigung in die Höhe. Bei starken Regenfällen ist die Kanalisation oft überlastet und das Wasser gelangt ungereinigt in Bäche und Flüsse. Durch den schnellen Abfluss aus den Siedlungsgebieten steigt die Hochwassergefahr. • Die Verdunstung nimmt ab, die Luft wird trockener und das Kleinklima verändert sich. • Versiegelte Flächen heizen sich stark auf. Daher ist die Temperatur in den Städten höher als in der freien Landschaft. Zusammen mit der Luftverschmutzung führt dies zu den typischen „Dunstglocken“ über den Städten. • Versiegelung führt zum unmittelbaren Verlust des Bodens als Naturgut und Schadstofffilter, als Lebens-	Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt nach modernen Standards der Siedlungswasserwirtschaft. Das Regenwasser wird ausdrücklich <i>nicht</i> im Mischsystem in die kommunale Schmutzwasserkanalisation geleitet (Trennverfahren). Das Bebauungsplankonzept sieht im Norden des Teilbereichs A ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben oder versickert, was die Grundwasserneubildung unterstützt und Hochwasserspitzen vollständig kappt. Negative mikroklimatische Effekte (Aufheizung) werden durch festgesetzte Durchgrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Parkplätzen, Dachbegrünung, Randeingrünung) minimiert.

raum für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungs- und Naturerlebnisraum für die Menschen	
2.2 Massive Erdverschiebung und Eingriff in den Bodenbereich Für den Bau der Hallen, Zufahrten und Stellplätze in Lekerland ist eine massive Modellierung des Geländes erforderlich. Die vorhandene Steigung von rund 7% macht es notwendig, große ebene Flächen zu schaffen - dies erfordert oft hunderttausende Kubikmeter Erdmaterial.	<u>Massive Erdverschiebung und Eingriff in den Bodenbereich</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist die Topografie des Plangebietes bewusst. Die Schaffung von ebenen Flächen für die Logistikknutzung erfordert zwangsläufig Erdarbeiten. Der Bebauungsplan setzt hierfür klare städtebauliche Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen absoluten Gebäudehöhe. Wie exakt das Gelände innerhalb des Baufensters terrassiert oder modelliert wird, obliegt der konkreten Objektplanung des Vorhabenträgers.
e) <u>Bodeninstabilität und Hangrutschungen</u> Bei lockeren Böden oder Lehm besteht ein erhöhtes Risiko von Setzungen und Hangrutschungen, auch Jahre nach Fertigstellung. Steile Böschungen können bei Regen oder Frost nachgeben, was zu Bodenbewegungen führt.	<u>Bodeninstabilität und Hangrutschungen</u> Die Untergrundverhältnisse wurden im Dezember 2025 durch tiefe Kernbohrungen (KB 1 bis KB 7) exakt ermittelt. Der geotechnische Bericht schreibt zur Gewährleistung der Standsicherheit der Auftragsböschungen und zur Minimierung von Setzungen exakte technische Maßnahmen vor. So wird das Bodenmaterial z. B. durch eine hydraulische Stabilisierung (Bodenbehandlung mit Bindemitteln) gezielt verfestigt (Gutachten Kap. 6.3.4). Diese Maßnahmen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durch statische Nachweise rechtlich verbindlich abgesichert, sodass Hangrutschungen und Instabilitäten technisch ausgeschlossen sind.
f) <u>Entwässerungsprobleme</u> Steile Hänge beschleunigen den Oberflächenabfluss, wodurch Erosion, Verschlammung tiefer liegender Flächen und Rückstau begünstigt werden. Nach Versiegelung durch Asphalt oder Beton kann Regenwasser nicht mehr versickern, sodass große Rückhaltebecken oder komplexe Versickerungssysteme nötig werden. Besonders bei Starkregen drohen Hangabtrag und Flutschäden, wenn Böschungen nicht fachgerecht gesichert sind.	<u>Entwässerungsprobleme</u> Um Erosionen an den Böschungen zu verhindern, empfiehlt das Baugrundgutachten (Kap. 6.3.3), die Einschnittsböschungen mit einem Belastungsfilter aus Grobschotter (mind. 0,5 m Stärke) zu sichern sowie Sickerstützschleiben aus Dränbeton zur gezielten Entwässerung einzubauen. Zudem ist im nördlichen Teilbereich (Teilbereich B) planungsrechtlich ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird dort geordnet gesammelt und nur stark gedrosselt abgeführt, wodurch unkontrollierte Sturzfluten und Verschlammungen tieferliegender Flächen bei Starkregen wirksam verhindert werden.
g) <u>Zusätzliche Geländeanpassungen</u> Stützmauern, Erdstützen, Auffüllungen oder Abgrabungen sind notwendig, um die Flächen planbar zu gestalten. Zufahrten müssen flacher gestaltet werden, was zusätzlichen Platzbedarf erzeugt. Tiefgründungen oder Bohrpfähle können erforderlich werden, um die Stabilität der Böschungen sicherzustellen.	<u>Zusätzliche Geländeanpassungen</u> Solche Maßnahmen sind gängige Verfahren des Spezialtiefbaus. Wie das geotechnische Gutachten bestätigt, ist der anstehende Buntsandstein für die Bauwerksgründung gut geeignet (Geotechnische Kategorie GK-2). Besondere unlösbare Gründungsrisiken wurden durch die Bohrungen nicht festgestellt. Der Bebauungsplan weist zudem ausreichend große überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) sowie Verkehrsflächen aus, um Böschungsbereiche, Stützanlagen oder Geländesprünge auf dem Vorhabengrundstück problemlos unterzubringen.
h) <u>Negative ökologische Auswirkungen</u> Der massive Eingriff zerstört natürliche Entwässerungssysteme und Vegetationsschichten, die Erosion und Wasserhaushalt regulieren. Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität gehen verloren, was sich auf Mikroklima und Grundwasser auswirkt. Für Tiere entstehen Verlust von	<u>Negative ökologische Auswirkungen</u> Der durch die Überbauung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt (Verlust von Boden und Lebensräumen) wurde im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfasst und wird über die Eingriffsregelung vollständig kompensiert.

Rückzugs- und Wanderflächen, insbesondere an Wald-rändern oder offenen Landschaften.	
2.3 Artenschutz Die Auswirkungen auf die verschiedenen Tierarten, die auf Ackerflächen ihren Lebensraum besiedeln, wurden nicht ausreichend betrachtet und berücksichtigt. Folgende Tierarten könnten betroffen sein: <u>Vögel:</u> • Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>): Dieser Vogel ist in Europa bedroht, und sein Lebensraum ist oft in offenen Ackerlandschaften zu finden. Kiebitze nisten in Feldern, und ihre Brutplätze müssen geschützt werden. Das Logistikzentrum wird an der Grenze eines vorrangig geschützten Kiebitz Gebiet gebaut. Die im Plan ausgewiesene Fläche überschneidet sich nachweislich mit einem bekannten Kiebitz-Gebiet, wie durch die schwarzen Linien im Kartenmaterial ersichtlich ist. Der Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>) steht auf der Roten Liste gefährdeter Brutvögel und ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt. Daher ist gemäß § 44 BNatSchG sowie nach den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen der FFH-Richtlinie vor einer weiteren Planverfolgung eine faunistische Untersuchung (Kiebitz-Prüfung) zwingend erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten dieser Art auftreten. Ich fordere daher, dass: 4. eine umfassende Untersuchung des betroffenen Bereichs auf Vorkommen und Brutaktivität des Kiebitz durchgeführt wird, 5. währenddessen keine weiteren Planungsschritte oder baulichen Eingriffe erfolgen, 6. die Ergebnisse dieser Untersuchung öffentlich zugänglich gemacht und in die weitere Planung vollständig integriert werden.	<u>Artenschutz</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2023 fand eine umfassende Brutvogelkartierung an sechs Terminen (April bis Juni) statt, die methodisch den Standards von SÜDBECK et al. entspricht. Ein Vorkommen des Kiebitzes konnte im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden. Gleichwohl wird bestätigt, dass sich der obere Teil des Teilbereichs B im Gebiet der „Feldvogelkulissee Kiebitz“ befindet (nördlich etwa ab der Bushaltestelle Schirnsdorf). Dies hat jedoch keine Auswirkungen, da in diesem Bereich lediglich landwirtschaftliche Flächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt wurden. Hinsichtlich des Leitungsrechts in diesem Bereich wird darauf hingewiesen, dass dies gelöscht wurde, da sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben hat. Durch diese optimierte Trassenführung wird das Gebiet der „Feldvogelkulissee Kiebitz“ nicht mehr tangiert. Um zusätzlich keine mögliche Aufgabe der Brut des Kiebitzes aufgrund des Baus der Schmutzwassertrasse in diesem Bereich hervorzurufen, wird in den Hinweisen bestimmt, dass der Baubeginn bis spätestens Ende Februar vorzunehmen ist.
• Lerche (<i>Alauda arvensis</i>): Die Feldlerche ist eine typische Acker Bewohnerin und steht unter Schutz. Ihre Bestände gehen aufgrund von intensiver Landwirtschaft und Flächenversiegelung zurück.	<u>Lerche</u> Der Einwand führt zu keiner Planänderung. Zwar wurden Feldlerchen im Umfeld kartiert, deren Brutreviere liegen jedoch nachweislich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine unmittelbare Betroffenheit von Brutplätzen im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen ist daher nicht zu erwarten.
• Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>): Das Rebhuhn ist eine weitere Vogelart, die auf Ackerflächen lebt und bedroht ist. Schutzmaßnahmen beinhalten den Erhalt von Wiesen, Säumen und weniger intensiven Ackerbau.	<u>Rebhuhn</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Rebhuhn wurde im Rahmen der umfangreichen avifaunistischen Kartierung 2023 im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen ist daher nicht zu erwarten.
<u>Säugetiere:</u> • Hasen (<i>Lepus europaeus</i>): Auch der Europäische Feldhase ist auf Ackerflächen zu finden und steht un-	<u>Säugetiere</u> Der Einwand wird zurückgewiesen.

ter Schutz, vor allem in Bezug auf die Jagdzeiten und den Verlust von Lebensräumen. • Maulwürfe (<i>Talpa europaea</i>): Diese Tiere sind auf Wiesen und Ackerflächen zu finden und genießen einen gewissen Schutz aufgrund ihrer Bedeutung im Ökosystem.	Der Fokus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auf europarechtlich geschützten Arten. Feldhase und Maulwurf sind zwar besonders geschützt, gehören jedoch zu den weit verbreiteten Arten ("Allerweltsarten"), für die bei einem Vorhaben dieser Art keine populationsgefährdende Wirkung ausgeht. Ein generelles Bauverbot lässt sich daraus nicht ableiten.
• Fledermäuse Im Gebiet des geplanten Bebauungsplans wurden Fledermäuse beobachtet. Diese Beobachtungen wurden am 21. Oktober 2025 mittels Videoaufnahmen dokumentiert. Bislang werden Fledermäuse nicht im vorliegenden Gutachten zu schützenswerten Tierarten aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gutachten in diesem Punkt unvollständig ist. Eine ergänzende faunistische Untersuchung bezüglich der Fledermausvorkommen erscheint notwendig, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen (§ 44 BNatSchG) gerecht zu werden. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Tierarten in Deutschland und der gesamten Europäischen Union. Rechtsgrundlagen: - § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG, Anhang IV) Das bedeutet: - Es ist verboten, Fledermäuse zu töten, zu fangen oder zu stören. Ihre Quartiere (Sommer-, Winter- und Wochenstuben Quartiere) dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. - Auch eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Winter Ruhezeiten ist unzulässig. In Deutschland leben über 25 heimische Fledermausarten, alle sind streng geschützt. Fledermäuse sind nachtaktive Insektenjäger und spielen eine wichtige Rolle im ökologischen Gleichgewicht, da sie enorme Mengen an Insekten (z.B. Mücken, Nachtfalter) vertilgen. Sie nutzen: - alte Bäume, Gebäude, Dachstühle oder Brücken als Quartiere, - strukturreiche Landschaften (mit Hecken, Gewässern, Waldrändern) als Jagdgebiete, - und benötigen ungestörte Dunkelzonen, da sie lichtscheu sind. Ein Logistikzentrum kann Fledermäuse auf mehreren Ebenen stark beeinträchtigen: a) <u>Verlust von Quartieren</u> Alte Bäume, Gehölze oder Gebäude, die als Unterschlupf dienen, werden gefällt oder abgerissen. Das führt zum Verlust von Sommer- oder Winterquartieren. b) <u>Verlust und Zerschneidung von Jagdgebieten</u>	<u>Fledermäuse</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Gutachten ist in diesem Punkt vollständig. Entgegen der Behauptung wurden Fledermäuse im Jahr 2023 umfassend kartiert (Detektorbegehungen und Horchboxen-Einsatz an mehreren Terminen). Dabei wurden Arten wie die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste festgestellt. Das Gutachten (AFB 2026) enthält eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artgruppe. Im Plangebiet wurden keine Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) nachgewiesen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen und die jungen Gehölzstrukturen weisen keine geeigneten Quartierstrukturen (insb. Baumhöhlen) auf. Die Beobachtungen des Einwenders im Oktober (Zugsaison/Jagdflüge) bestätigen lediglich die Funktion als nicht essentielle Nahrungshabitat-Teilfläche, nicht jedoch das Vorhandensein schützenswerter Fortpflanzungsstätten im Geltungsbereich. Der Einwender rügt zu Recht die Lichtempfindlichkeit. Die Gemeinde trägt dem durch ein dezidiertes Lichtschutzkonzept Rechnung (siehe Kapitel Lichtimmissionen). Vorgesehen sind insektenfreundliche LED-Leuchten (Warmweiß 2.700 bis 3.000K), eine blendfreie Lichtlenkung nach unten und der Verzicht auf unnötige Fassadenbeleuchtung, um "Dunkelkorridore" für Fledermäuse zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass keinerlei Quartiere nachgewiesen wurden, das mögliche Quartiersangebot ist durch den geringen Bestand lediglich an Gehölzen sehr gering. Lediglich eine hohle Weide mit Starkholz weist Höhlen auf, diese wurden fachgutachterlich kontrolliert, ein Besatz konnte nicht festgestellt werden. Um die mögliche Tötung von Individuen bei Rodungsarbeiten auszuschließen, sind die Maßnahme V1 (Bauzeitenregelung) und V2 (Gehölzrückschnitt nur während der Vegetationsruhe) festgesetzt. Da keine Quartiere verloren gehen und ausreichend Ausweichhabitate in der Umgebung vorhanden sind, wird das ökologische Gleichgewicht gewahrt. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Tierartengruppe kein Ausgleichserfordernis besteht.

- Versiegelte Flächen (Hallen, Parkplätze, Straßen) verdrängen Insekten und damit die Nahrungsgrundlage. - Flugrouten zwischen Quartieren und Jagdgebieten können unterbrochen werden. c) <u>Lichtemissionen</u> - Starke Dauerbeleuchtung (z. B. auf Parkplätzen, an Fassaden, bei Nachtbetrieb) stört den nächtlichen Flugverkehr der Fledermäuse. - Viele Arten meiden helle Bereiche und verlieren dadurch wichtige Nahrungs- und Flugräume. d) <u>Lärmemissionen und Dauerbetrieb</u> - Der ständige Betrieb (LKW-Verkehr, Rangieren, nächtliche Geräusche) kann Störungen verursachen und Fledermäuse vertreiben. Folgen für das Genehmigungsverfahren Da Fledermäuse streng geschützt sind, müssen ihre Vorkommen im Artenschutzgutachten zwingend berücksichtigt werden. Wenn sie dort nicht aufgeführt sind, obwohl Nachweise (z. B. Videos, Tonaufnahmen, Sichtungen) existieren, ist das Gutachten unvollständig. In einem solchen Fall ist eine ergänzende faunistische Untersuchung erforderlich, meist in der Hauptaktivitätszeit von Mai bis September. → Ohne eine korrekte Erfassung kann das Bebauungsverfahren oder die Baugenehmigung rechtswidrig sein. <u>Forderungen</u> Ich fordere daher: - Nachweisprüfung und Ergänzung des Gutachtens um die dokumentierten Fledermausvorkommen. - Artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG. - Schutzmaßnahmen	
<u>Insekten</u> • Bienen (<i>Apis mellifera</i>): Wild- und Honigbienen sind für die Bestäubung von Nutzpflanzen unerlässlich und unterliegen in vielen Ländern einem besonderen Schutz. Mühlhausen hat einen eigenen Imkerverein mit ca. 80 Mitgliedern. • Schmetterlinge (wie der Brauner Bär): Bestimmte Schmetterlingsarten sind auf landwirtschaftlichen Flächen auf Nahrungssuche angewiesen und müssen durch den Erhalt von Blühflächen und Hecken geschützt werden.	<u>Insekten</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Insektenschutzes werden durch umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen berücksichtigt. Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (Monokulturen) bieten für spezialisierte Insektenarten nur ein begrenztes Nahrungsangebot während kurzer Blühphasen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (PF 1-4) werden ökologisch wertvollere Strukturen geschaffen: artenreiche Heckenpflanzungen, extensive Saumstrukturen und standortheimische Gehölze bieten ein kontinuierliches und vielfältigeres Nahrungsangebot als der <i>Status quo</i>. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Tierartengruppe kein Ausgleichserfordernis besteht. Die Belange des lokalen Imkervereins werden durch die Pflanzgebote der Baum-Strauchhecke (PF 1 – 3) sowie der extensiven Altgrasbeständen aus regionalem Saatgut mit Gütesiegel (PF 4) gewahrt.

	Eine Beeinträchtigung der Imkerei durch den Logistikstandort ist nicht ersichtlich. Schmetterlingsschutz (z.B. Brauner Bär): diese Tiergruppe profitiert von den vorhandenen Minimierungsmaßnahmen der Baum-Strauchhecke (PF 1 – 3) sowie der extensiven Altgrasbeständen aus regionalem Saatgut mit Gütesiegel (PF 4), die als Trittsteinbiotope und Ersatzlebensraum für Insekten dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Tierartengruppe kein Ausgleichserfordernis besteht. Um die Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten (Nachtfalter) und nachfolgend deren Prädatoren, Fledermäuse, zu minimieren und das Insektensterben an künstlichen Lichtquellen zu verhindern, wird ein strenges Beleuchtungskonzept umgesetzt (warmweißes LED-Licht mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3000 K, ohne Blau- und Ultraviolettanteile, nach unten gerichtete Abstrahlung), usw. Vgl. textl. Festsetzungsziffer B.4.3.2.
<u>Amphibien und Reptilien:</u> Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>): Diese amphibische Art lebt in feuchten, offenen Flächen und Teichen, die auf einigen Ackerlandschaften zu finden sind.	<u>Amphibien und Reptilien</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Flächen auf Amphibien untersucht. Für die Gelbbauchunke konnten <u>keine Nachweise</u> im Plangebiet oder im unmittelbaren Wirkraum erzielt werden. Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen zudem nicht die für diese Art erforderlichen Pionierhabitate (temporäre Kleingewässer in Fahrspuren etc.) auf.
Eidechsen (z.B. Zauneidechse): Auch diese Tiere können in trockenen, offenen Ackerlandschaften vorkommen.	<u>Eidechsen</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Schutz der Zauneidechse ist durch konkrete Maßnahmen sichergestellt. Die Tiergruppe der Reptilien (hier insb. die Zauneidechse) wurde im Untersuchungsraum an 4 Kartiertagen von April bis August erfasst. Das Gutachten bestätigt ein Vorkommen der Zauneidechse direkt benachbart außerhalb des Plangebiets. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNat-SchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sieht der AFB verbindliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor: Pflanzgebot 4: es sind extensive Altgrasbestände aus regional zertifiziertem Saatgut zu entwickeln (ca. 70% der Flächen), zweimal jährlich (ab Anfang Juni und ab September) zu mähen und dauerhaft zu erhalten. In PF4 sind pro 200 m² eine Sträuchergruppe von 3 bis 5 Stück anzuordnen sowie sonnenexponierte Holzhaufen aus Totholz, Haufen von Wurzelstöcken / -stubben, Reisighaufen, groben Steinen von mind. 50 m² mit ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie zur Thermoregulation für die Art anzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Holz wird gegenüber Steinen präferiert. Pro 500 m² sind mind. 25 m² große Sandschüttungen (1 m hoch u. 3 - 4 m breit) oder drei Rohbodenstellen mit grabfähigem Substrat (ca. 100 m²) anzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Die Sandschüttungen sind dauerhaft von starkem Bewuchs freizuhalten, leichter Bewuchs zur Standsi-

	cherheit kann zugelassen werden. Dazu wird eine konkrete Gehölzartenauswahl getroffen. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen gilt folgende Vermeidungsmaßnahme: Vor Beginn der Bautätigkeiten wird am Rand der Lebensräume ein temporärer Sperrzaun errichtet, der so ausgestaltet wird, dass er weder von Reptilien noch von Amphibien übersteigbar ist. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase funktionsfähig zu unterhalten.
2.3.1 Mögliches Naturdenkmal Der Walnussbaum auf dem betroffenen Grundstück ist ca. 135 Jahre alt, misst 338 cm Stammumfang (entspricht ca. 107,6 cm Durchmesser) und gehört damit zu den besonders schützenswerten Bäumen, rechtlich, ökologisch und symbolisch. Warum dieser Baum erhalten bleiben muss: Rechtlich geschützt: In vielen Gemeinden sind Bäume ab 80 cm Durchmesser durch Baumschutzsatzungen geschützt. Dieser Baum liegt deutlich darüber – eine Fällung ohne Genehmigung wäre rechtswidrig. Ökologisch wertvoll: Er bietet Lebensraum für Vögel, Eichhörnchen und Insekten. Als CO₂-Speicher und Schattenspender trägt er aktiv zum lokalen Klima bei und prägt das Landschaftsbild. Kulturell und historisch bedeutend: Ein circa 135 Jahre alter Baum ist ein Zeitzeuge. Er lässt sich nicht ersetzen, weder ökologisch noch emotional, darum ist eine Fällung aus meiner Sicht unzulässig. Symbol für Verantwortung: Der Erhalt zeigt Umweltbewusstsein und Respekt gegenüber Natur und Anwohnern - auch für Unternehmen ein wichtiges Signal. Ein Erhalt des Walnussbaums ist daher im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen und bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend zu berücksichtigen. Der Walnussbaum ist bereits als Gehölzverlust erfasst. 2.4 Lichtverschmutzung Starke Beleuchtung in der Nacht beeinträchtigen die Anwohner in der Umgebung in ihrer Lebensqualität/Erholungsphase und Tiere in ihrem Lebensraum. Bestes Beispiel ist hier die Beleuchtung des neugebauten Amazon-Verteilzentrums in Limbach im Jahr 2021. Wobei es sich bei der Amazon Sortierhalle mit etwa 5700 m² nur um einen Bruchteil des geplanten Lekkerland Baus handelt.	<u>Mögliches Naturdenkmal</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt des Baumes ist aufgrund der notwendigen Geländemodellierung und der funktionalen Anforderungen des Vorhabens nicht möglich. Eine Baumschutzsatzung existiert im Bereich des Marktes Mühlhausen für den Außenbereich nicht. Der Baum ist zudem nicht als Naturdenkmal nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) förmlich unter Schutz gestellt. Die rechtliche Zulässigkeit der Entfernung ergibt sich aus der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Das geplante Logistikzentrum erfordert aufgrund der Topographie (7 % Gefälle) großflächige, ebene Plateaus und massive Geländemodellierungen (Abtrag/Auftrag). Der Walnussbaum befindet sich in einem Bereich, der für die funktionale Erschließung zwingend planiert werden muss. Eine Umpflanzung zur Umfahrung des Baumes würde die städtebauliche Ausnutzbarkeit der Fläche und die logistischen Abläufe (Schleppkurven Lkw) so massiv einschränken, dass die Ziele der Planung gefährdet wären. Der Verlust des Baumes wurde im Umweltbericht und in der Bestandsaufnahme (LBP) fachgerecht erfasst. Der ökologische Wert (Lebensraum, Biomasse) wird durch hochwertige Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote PF 1-4) und durch die Pflanzung von großkronigen Ersatzbäumen (z. B. Neupflanzung von Walnuss- oder Eichensolitären) im Plangebiet oder auf externen Kompensationsflächen überproportional ausgeglichen. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung alter Gehölze bewusst. Der Eingriff wird jedoch durch die Schaffung einer neuen, dauerhaft gepflegten Grünstruktur (u.a. immergrüne Lichtschutzhecken und neue Baumgruppen) kompensiert, die langfristig eine höhere ökologische Vielfalt als der isolierte Einzelbaum bietet. <u>Lichtverschmutzung</u> Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, im Hinblick auf das vorliegende Planverfahren jedoch zurückgewiesen. Die Gemeinde hat das Thema Lichtimmissionen detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Grundlage ist das Lichtimmissionsgutachten der ADU cologne (Januar 2026), welches nachweist, dass die Richtwerte der LAI-Hinweise am maßgeblichen Immissionsort im Ortsteil Schirnsdorf eingehalten werden. Ein pauschaler Vergleich mit Projekten in anderen Gemeinden ist nicht zielführend, da im vor-

Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen unabhängigen Gutachtens zur Lichtverschmutzung im Zusammenhang mit der geplanten Hallenbeleuchtung gefordert. Dabei sollen die Auswirkungen der Beleuchtung auf die umliegenden Gebiete, insbesondere auf die benachbarten Wohnbereiche und Naturräume, detailliert untersucht werden. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zum Lichtschutz sowie der spezifischen topographischen Gegebenheiten erstellt werden.	liegenden Bebauungsplan (über die textliche Festsetzung B.4.3.2) passgenaue, verbindliche Einschränkungen zur Beleuchtung getroffen werden, die eine unzumutbare Belästigung von Anwohnern und Tierwelt ausschließen. Diesbezügliche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan liegen beispielsweise beim Amazon-Verteilzentrum in Limbach nicht vor. Der Entwurf des Bebauungsplans stützt sich bereits auf das von sachverständiger Seite erstellte „Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen“ (ADU cologne GmbH, Januar 2026). Dieses Gutachten berücksichtigt explizit die geltenden Vorschriften (LAI-Hinweise) sowie die örtlichen topografischen Gegebenheiten. Die geforderten detaillierten Untersuchungen zu den Auswirkungen auf benachbarte Wohnbereiche und Naturräume liegen der Planung somit bereits vollumfänglich zugrunde.
Besondere Berücksichtigung sollten dabei die potenziellen Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf die biologische Umwelt (z. B. Flora und Fauna), die Beeinträchtigung der Nachtruhe der Anwohner sowie die Frage der Streuung von Licht in den Himmel (Himmelaufhellung) finden. Das Gutachten sollte zudem die Möglichkeit einer energieeffizienten und lichtreduzierten Beleuchtungslösung prüfen, um den negativen Effekt der Lichtverschmutzung auf das nahegelegene Umfeld zu minimieren.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.5.2) dargelegt, werden zur Vermeidung von Himmelaufhellung und zum Schutz der biologischen Umwelt strikte Vorgaben in den Bebauungsplan (Festsetzung B.4.3.2 und Hinweise C.4) aufgenommen. Es sind energieeffiziente LED-Lampen mit insektenverträglichen Farbspektren und lichtimmissionsbeschränkender Reflektortechnik, Abstrahlrichtungen nach unten und möglichst niedrige Aufstellpositionen, neben passiven Abschirmungen vorgesehen, um die potenziellen Lichtimmissionen so gering wie möglich zu halten, bei gleichzeitiger Mindestausleuchtung zur Betriebs- und Verkehrssicherheit auf dem Betriebsgelände.
Das bislang vorgelegte Gutachten zum Thema Lichtverschmutzung wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine objektive und belastbare Beurteilung der Lichtsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein. 2.4.1 Unzureichender Licht- und Sichtschutz durch Begrünungsmaßnahmen <u>a) Eibenpflanzung – eingeschränkte Eignung</u> Die vorgesehene Abschirmung des Logistikzentrums durch eine Eibenpflanzung wird als ausreichender Licht- und Sichtschutz dargestellt. Diese Annahme ist jedoch nur unter idealen Bedingungen zutreffend und nicht dauerhaft gesichert. Zwar handelt es sich bei der Eibe (<i>Taxus baccata</i>) um ein immergrünes Gehölz ohne jahreszeitlich bedingten Laubwurf, dennoch kann es in der Praxis zu einer erhöhten Lichtdurchlässigkeit kommen. Diese ist nicht jahreszeitlich, sondern nutzungs- und pflegebedingt: - Ein starker oder regelmäßiger Rückschnitt kann die Pflanzdichte zeitweise erheblich reduzieren. - Junge oder neu gepflanzte Eiben erreichen ihre volle lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren.	Anhaltspunkte für eine fachliche Unrichtigkeit liegen nicht vor. Das Gutachtenbüro ADU cologne GmbH ist eine sachverständige Fachstelle, die an wissenschaftlich-technische Normen und Richtlinien gebunden und zur Objektivität verpflichtet ist. <u>Unzureichender Licht- und Sichtschutz durch Begrünungsmaßnahmen</u> Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind aufgrund der konkreten Planfestsetzungen jedoch unbegründet. Die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen zur Blendschutzpflanzung schließen die befürchteten Defizite (wie zu junge Pflanzen oder zu weite Abstände) rechtssicher aus. Gemäß Bebauungsplan werden für die Blendschutzpflanzung (u. a. Eibe / <i>Taxus baccata</i>) zwingend „Solitärsträucher, Höhe 200 - 225 cm“ festgesetzt. Die Pflanzen werden also nicht als kleine Setzlinge, sondern bereits als über zwei Meter hohe, ausgewachsene und dichte Solitärgehölze gepflanzt, sodass die lichtabschirmende Wirkung sofort ab Herstellung gegeben ist. Auch das Argument zu großer Pflanzabstände greift nicht, da der Bebauungsplan (B.4.1) zwingend eine „einreihige Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m untereinander“ vorschreibt, was einen sofortigen und dauerhaften dichten Wuchs garantiert. Die fachgerechte Pflege und der dauerhafte Erhalt dieser Pflanzgebote (inkl. Ersatz bei Ausfall durch Trockenstress) sind gesetzliche Ver-

- Zu große Pflanzabstände führen dauerhaft zu einer verminderten Abschirmung. - Standortfaktoren wie Trockenstress oder ungünstige Bodenverhältnisse können die Nadeldichte zusätzlich beeinträchtigen. Damit ist der dauerhafte Schutz vor Lichtemissionen - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - nicht verlässlich gewährleistet.	pflichtungen des Grundstückseigentümers, die aus dem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) resultieren.
<u>b) Stechpalme – eingeschränkte Eignung</u> Auch die vorgesehene oder alternativ benannte Verwendung von Stechpalmen als immergrüne Begrünungsmaßnahme stellt keinen verlässlichen und sofort wirksamen Licht- und Sichtschutz dar. Erstens erreichen Stechpalmen ihre volle, lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren. In der Anwuchs- und Entwicklungsphase sind sie vergleichsweise schmal und weisen eine geringere Blattdichte auf, sodass insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine erhöhte Lichtdurchlässigkeit besteht. Zweitens reagiert die Stechpalme empfindlich auf ungünstige Standortbedingungen wie Trockenheit, Staunässe oder Bodenverdichtung. Derartige Stressfaktoren können zu Auslichtungen oder Blattverlust führen und damit die Schutzwirkung dauerhaft beeinträchtigen. Drittens ist die Abschirmwirkung der Stechpalme stark pflegeabhängig. Rückschnittmaßnahmen oder unzureichende Pflege können die Pflanzdichte vorübergehend oder dauerhaft reduzieren. Eine gleichbleibende, langfristig wirksame Abschirmung des Logistikbetriebs kann dadurch nicht sichergestellt werden. <u>c) Liguster – ungeeignet</u> Liguster ist nicht zuverlässig, immergrün und verliert in den Wintermonaten große Teile oder alle Blätter, wodurch die lichtabschirmende Wirkung stark eingeschränkt ist. Zudem hängt die verbleibende Dichte stark von Witterung, Pflege und Schnittmaßnahmen ab, sodass ein dauerhaft wirksamer Schutz vor Lichtmissionen nicht gewährleistet werden kann.	Auch für die Stechpalme gelten die identischen strikten Festsetzungen wie für die Eibe. Gemäß Bebauungsplan sind diese ebenfalls als „Solitärsträucher, Höhe 200 - 225 cm“ in einem engen Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen. Es wird Gemeiner Liguster der Sorte ‚Atrovirens‘ verwendet. Diese wintergrüne Sorte ist weniger bekannt, jedoch für diesen Zweck gut geeignet und dient als heimische Art und zudem der ökologischen Vielfalt und der Durchgrünung.
<u>Forderung:</u> Die Planung berücksichtigt die langfristigen Auswirkungen auf die Umgebung aus meiner Sicht nicht ausreichend. Eine rein pflanzliche Abschirmung stellt keinen verlässlichen Ausgleich für die zu erwartenden Belastungen dar. Ich fordere daher um eine erneute, ergebnisoffene Prüfung des Vorhabens sowie der möglichen Alternativen.	Da die gesetzlichen Grenzwerte bereits durch die technische Gestaltung der Leuchten (aktiver Lichtschutz) am Immissionsort eingehalten werden, dient die Begrünung als zusätzlicher, subjektiver Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung. Eine Abhängigkeit des Lichtschutzes allein von der Biologie liegt somit nicht vor. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass es sich bei den passiven Lichtimmissions-Abschirmungen zur Vermeidung störender Lichtmissionen, die das Betriebsgelände verlassen, gemäß Planung um nachhaltige Blendschutzpflanzung in Form von dichtem, standortgerechtem, robust einheimischem, immergrünem Bewuchs mit ausreichender Höhe handelt, der schützend hinter einer Baumstrauchhecke von dedizierten Garten- und Landschaftsbauexperten überwiegend in den Grundstücksrandbereichen angelegt wird. Bei den Bedenken wird angeführt, aus welchen Gründen die jeweilige geplante Bepflanzung unzureichend sei. Vorschläge, welche alternative Bepflanzung besser geeignet sei, werden nicht angegeben.

2.5 Lärm <u>a) Baulärm / Bauphase</u> Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Anlieferverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen kommen wird. Die Bauphase stellt damit eine eigenständige, nicht unerhebliche Immissionsquelle dar. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Baulärm zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose, aus der Art, Dauer, Intensität sowie die zeitliche Verteilung der zu erwartenden Lärmemissionen hervorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht prüfbar, ob die nach der AW Baulärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch mögliche Überschreitungen in den frühen Morgenstunden, am Abend sowie an Wochenenden wurden bislang nicht betrachtet. Ich fordere daher: - die Erstellung eines eigenständigen Baulärm Gutachtens nach AW Baulärm, - die verbindliche Festlegung von Bauzeitenbeschränkungen (insbesondere Ausschluss von Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeiten), - die Prüfung und Festsetzung von lärmmindernden Bauverfahren und Geräten, - sowie die Aufnahme entsprechender Auflagen in den Genehmigungs- bzw. Bebauungsplanunterlagen. - Überwachung des Lärmpegels in der Bauphase. Ohne diese Untersuchungen und Regelungen ist eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Anwohner nicht möglich.	<u>Lärm</u> <u>Baulärm / Bauphase</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Mit dem Angebotsbebauungsplan werden die „planungsrechtlichen Voraussetzungen“ für die Ansiedlung einer Logistiknutzung geschaffen. Damit handelt es sich nicht um die Genehmigung eines konkreten Vorhabens. Da der Angebotsbebauungsplan weder ein konkretes Bauvorhaben genehmigt, noch ein konkretes Bauverfahren regelt, ist die Aufstellung einer nachvollziehbaren Baulärmprognose nicht möglich bzw. nicht erforderlich. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) gibt die Beurteilungszeiten sowie die einzuhaltenden Richtwerte vor, so dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist. Frühestens mit dem Baugenehmigungsverfahren (nicht im Bauleitplanverfahren) besteht die Möglichkeit, eine Baulärmprognose zu erstellen. Dann kann den Forderungen des Einwenders gefolgt werden, soweit der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Baulärm nicht gewährleistet ist.
<u>b) Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Grenzwerte für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB und nachts 45 dB. Bei einer Entfernung von ca. 0,30 km von den ersten Wohnhäusern am Ortsrand Schirnsdorf zum Einfahrt Logistikzentrum ist der Geräuschpegel unzumutbar. Schon jetzt zeichnet sich eine erhöhte Lärmbelastung durch die Spurverbreiterung der A3 auf, da so gut wie keine Lärmschutzmaßnahmen (Luftlinie 0,36 km zum ersten Wohnhaus in Schirnsdorf) unternommen wurden, diese wurde in anderen Orten deutlich besser und effektiver umgesetzt. Die Staatsstraße 2763 ist Luftlinie ca. 90 Meter von meinem Wohnhaus entfernt, teilweise wird dieser Wert je nach Wohnlage auch unterschritten. Durch das erhöhte	<u>Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall keine „Grenzwerte“, sondern „Orientierungswerte“ (DIN 18005) und/oder Richtwerte (TA Lärm) zu berücksichtigen sind. Beim Verkehrslärm gelten gem. DIN 18005 für Dorf- / Mischgebiete die Orientierungswerte 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts. Beim Gewerbelärm gelten gem. TA Lärm für Dorf- / Mischgebiete die Richtwerte 60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts.

Aufkommen abfahrender und einfahrender LKW's durch die Lekkerland/REWE Group von Montag-Sonntag von 0-24 Uhr wird sich eine weitere Lärmbelastung des Verkehrs abzeichnen. Es kann nicht ausgeschlossen/verhindert werden, dass der Verkehr teilweise durch die umliegenden Ortschaften geführt wird, je nach Verkehrsfluss auf der Autobahn wird sich auch dies deutlich machen. Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms wurden hier nicht geplant oder getroffen. Möglichkeiten wie zum Beispiel offener Asphalt, Lärmschutzwände oder feste Radarkontrollen, wurden nicht in Betracht gezogen. Schon jetzt ist häufig erkennbar, dass sich an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße, mit einer Steigung von 7%, nicht an die Geschwindigkeit gehalten wird, meist und überwiegend vom LKW-Verkehr.

Ein Lkw hat in 7,5 m Abstand einen Lärmpegel von ca. 85 Dezibel (dB). Der Lärmpegel verringert sich um 6 dB bei Verdoppelung des Abstands, so dass noch in 100 m Entfernung der Lärmpegel ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB beträgt und zu einer gestörten Nachtruhe führt – laut Weltgesundheitsorganisation kann eine nächtliche Lärmbelastung ab 40 Dezibel gravierende Folgen haben. Verschiedene Faktoren, welche bei der Entstehung von diesem Motorfahrzeug Lärm relevant sind: Motor, Steigung, Fahrbahnzustand, Witterung, Aerodynamik des Fahrzeugs, Windverhältnisse, Drehzahl, Fahrverhalten, Geschwindigkeiten, Antriebsgeräusch, Rollgeräusch, Windgeräusch, Fahrbahnbelag, Bereifung, Fahrzeuggewicht erhöhen den Lärmpegel. All diese Faktoren sind bei LKWs gegeben und markant.

Einmal kurz veranschaulicht:
85 dB = 7,5m 37 dB = 1920m
79 dB = 15m
73 dB = 30m
67 dB = 60m

61 dB = 120m
55 dB = 240m
49 dB = 480m
43 dB = 960m

Ein fahrender Lkw mit laufendem Kühlaggregat verursacht deutlich mehr Lärm als ein LKW ohne Kühleinheit. Nach meinen Berechnungen ergibt sich bei einem Abstand von 320 m ein Geräuschpegel von über 53 dB(A) bei 40 km/h. Der im Gutachten genannte Schalldruckpegel von 60 dB(A) bei 40 km/h entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen werden nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 2019) – berechnet. Wie im beigefügten Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Januar 2026) dargestellt, werden bei dem Planvorhaben die Grenzwerte der 16. BImSchV vollumfänglich eingehalten.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet.

Mit der Einspeisung zusätzlichen Verkehrs in vorhandene Straßen bei der Ausweisung des neuen Baugebietes (Sondergebiet Logistik) wurde die Abwägungsrelevanz auf der Grundlage der projektbezogenen Verkehrsuntersuchung geprüft.

Die Abwägungsrelevanz der „Einspeisung“ von planbedingtem Zusatzverkehr in eine vorhandene Straße setzt voraus, dass ein „eindeutiger Ursachenzusammenhang“ zwischen dem die Zusatzbelastung bewirkenden Vorhaben und der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der vorhandenen Straße besteht.

Der „eindeutige Ursachenzusammenhang“ ist gegeben, die Abwägungsrelevanz konnte gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht nachgewiesen/bestätigt werden.

Der Ermittlung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV liegt eine Berechnung des Verkehrslärms zugrunde. Das in der Anlage 1 der 16. BImSchV normativ vorgegebene Berechnungsverfahren für Straßenverkehrslärm (RLS-19) stellt ferner auf eine repräsentative Durchschnittsbelastung allein durch Pkw, Lkw und Krafträder ab; sonstige Fahrzeuge (Traktoren u. a. m.) bleiben unberücksichtigt. Anders als bei der TA Lärm werden auch einzelne besondere Schallereignisse nicht berücksichtigt. Sie sind faktisch nicht steuerbar und nach Wertung des Normgebers gleichsam als sozialadäquate Folgewirkungen des Straßenverkehrs hinzunehmen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 16.03.2006 – 7D92/04.NE.). Hierzu hat das BVerwG bekräftigt, dass sich der Lärmschutz an Straßen grundsätzlich nicht an möglichen Spitzenbelastungen, sondern nur an der vorausschätzbaren Durchschnittsbelastung ausrichten muss (BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 – 4A 10.95 – und Urteil vom 26.02.2003 – 9A 1.02).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die rund um das Logistikzentrum geplante Grünbepflanzung wird kaum nennenswerten Schallschutz bieten und erfüllt im Wesentlichen einen optischen Zweck. Das Gebäude selbst ist nicht schallabsorbierend, sondern reflektiert den Schall, wenn keine speziellen absorbierenden Materialien verwendet werden, kann der Lärm verstärkt in Richtung Schirnsdorf weitergeleitet werden.

Bei unserer 24-Stunden-Verkehrszählung am Lekkerland-Standort in Wedemark habe ich zudem festgestellt, dass wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit einen auffälligen lauten Lärmpegel verursachen, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuscentwicklung würde die Nachtruhe der Anwohner in Schirnsdorf erheblich stören.

Faustregel für gleiche Lärmquellen:

- 2 gleiche Quellen = +3 dB
- 4 gleiche Quellen = +6 dB
- 6 gleiche Quellen = +9 dB

Zwar ist vorgesehen, dass die Kühlaggregate der parkenden Lkw über stationäre Steckdosen mit Strom versorgt werden. Sobald die Fahrzeuge jedoch zur Laderampe vorfahren, werden die Kühlaggregate wieder deutlich hörbar betrieben – entweder über eigenständige Dieselmotoren (autarker Betrieb) oder im Direktantrieb über den Fahrzeugmotor. Dadurch entsteht insbesondere in den Nachtstunden eine relevante zusätzliche Lärmbelastung.

Durch den geplanten Bau werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt.

Da nach meinen Recherchen die zulässigen nächtlichen Grenzwerte, insbesondere in Mischgebieten nicht eingehalten werden und somit mit einer erheblichen nächtlichen Ruhestörung zu rechnen ist, werde ich sämtliche von Lekkerland/Rewe beauftragten Lärmgutachten einer kritischen Prüfung unterziehen, sofern diese Gutachten nicht realitätsnah erstellt wurden. Insbesondere wenn sie die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen, verursacht durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763, die angrenzende Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger, sowie die benachbarte Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Lohnunternehmens Stephan Knorr unberücksichtigt lassen.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen nächtlichen Immissionsrichtwerte.

Die reflektierende Wirkung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, wenn Lage und Kubatur des Gebäudes einwandfrei definiert sind. Dem Angebotsbebauungsplan liegt keine konkretisierende Planung zugrunde, der Bebauungsplan setzt u. a. die Baugrenzen sowie die Gebäudehöhe fest.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesem Grundsatz liegt keine „Faustregel“ zugrunde. Des Weiteren setzt die Pegelerhöhung nicht nur „gleiche“, sondern „gleich laute“ Lärmquellen voraus. Beim Rechnen mit Pegeln gelten die Logarithmengesetze. So werden Pegel energetisch addiert, indem sie zunächst in normale Größen zurückgerechnet werden, die dann addiert und zum Schluss erneut logarithmiert werden. Wenn beide Pegel gleich sind, ergibt sich eine Pegelerhöhung um 3 dB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, erfolgt die Ermittlung der Lärmbelastung aus einem konkreten Vorhaben mit Anwendung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Im Schallgutachten konnte nachgewiesen werden, dass ein mögliches Logistiklager unter Einhaltung der Lärmwerte der TA Lärm umgesetzt werden kann, d.h. die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Wie bereits ausgeführt erfolgte mit Anwendung der DIN 18005 die Ermittlung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der Straßen nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19 unter Beachtung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, der zul. Höchstgeschwindigkeiten, der Straßendeckschichttypen sowie der Längsneigungskorrektur auf der Grundlage eines 3-dimensionalen Ausbreitungsmodells (u. a. DGM1, LoD2) mit Hilfestellung der Software SoundPLANnoise in der Version 8.2 (Update 18.10.2024).

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sportlärm) sollen wg. der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit dem Orientierungswert/Richtwert verglichen und nicht addiert werden.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurden daher die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms für den OT Schirnsdorf getrennt betrachtet.

Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist gemäß Ausführung der DIN 18005, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Sondergebiets Logistik „ohne Emissionsbegrenzung“ zu erwartenden Beurteilungspegels dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:

- Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB

Dies ist mit der Schalltechnischen Untersuchung erfolgt und die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Richtwerte im OT Schirnsdorf nachgewiesen. Da es sich bei einer Logistiknutzung um eine gewerbliche Nutzung handelt, werden für das Sondergebiet Logistik an der A 3 die Orientierungswerte für Gewerbegebiete berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde bei der Ausweisung des neuen Baugebietes (Sondergebiet Logistik) die planbedingte Einspeisung

Bereits im derzeitigen Zustand ist die Lärmsituation in den Nachtstunden als angespannt zu bewerten.

Durch die Errichtung eines Sondergebiets bzw. eines Logistikzentrums mit 24-Stunden-Betrieb ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung zu rechnen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die zulässigen Nachtwerte überschritten und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt werden. Eine derartige zusätzliche Dauerlärmquelle ist im Hinblick auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner nachhaltig beeinträchtigen.

Die Vorbelastung muss berücksichtigt werden. Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums liegen eindeutig besondere Umstände im Sinne der TA Lärm vor. Damit darf das 6-dB-Irrelevanzkriterium nicht angesetzt werden. Eine Sonderfallprüfung wäre zwingend erforderlich gewesen.

Zu den besonderen Umständen zählen der zu erwartende tieffrequente und tonhaltige Lärm aus Lüftungs- und Kühlanlagen sowie durch LKW, impulsartige Geräusche beim Andocken und Betätigen der Ladebrücken, nächtliche Betriebs- und Verkehrsbewegungen durch Schichtwechsel, dauerhafte Anlagenemissionen, sowie die ohnehin bereits hohe Vorbelastung im Gebiet. Diese Faktoren verstärken die Lärmwahrnehmung erheblich.

Das Gutachten ist daher in der vorliegenden Form nicht belastbar und muss vollständig überarbeitet werden. Ein Logistikzentrum mit hohem LKW-Verkehr ist niemals "irrelevant". Die Irrelevanzregel gilt nur, wenn keine besonderen örtlichen Schutzanforderungen bestehen. Ein Mischgebiet ist sehr wohl ein schutzbedürftiges Gebiet.

Zur Verdeutlichung: Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch verschiedene Lärmquellen und muss deshalb im Lärmgutachten mit berücksichtigt werden.

Autobahn: Entfernung ca. 435m zu meinem Wohnhaus

Staatsstraße 2763: Der Schallpegel variiert je nach Verkehrsaufkommen und reicht von den Geräuschen des normalen Autoverkehrs bis hin zu den deutlich lauterem Lärmemissionen von vereinzelt Lkw's – Entfernung ca. 100m.

zusätzlichen Verkehrs in die vorhandenen Straßen hinsichtlich der Abwägungsrelevanz unter Zugrundelegung der zugehörigen Verkehrsuntersuchung überprüft.

Die Überprüfung hat insbesondere aufgrund der bestehenden Grundbelastung (ohne Vorhaben) durch die A 3 sowie die St 2763 zu dem Ergebnis geführt, dass die Abwägungsrelevanz zu verneinen ist.

Hinsichtlich der vorhergehenden Ausführungen des Einwenders ist wiederholt darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan („normaler“ Bebauungsplan) handelt.

Die planungsrechtliche Genehmigung eines Vorhabens (§ 29 BauGB) ist immer eine gebundene Entscheidung. Es wird also nur geprüft, ob das beantragte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und ob die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich wird im Rahmen der Genehmigung auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft.

Neben dem „normalen“ Bebauungsplan gibt es noch einen spezialisierten verbindlichen Bebauungsplan, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser schafft Planrecht für ein mit der Gemeinde abgestimmtes Bauprojekt, das in einem Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben wird. Nur dieses Bebauungsplanverfahren ist auf die Realisierung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet.

Beim hier vorliegenden Angebotsbebauungsplan werden u. a. die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen eines konkreten Vorhabens auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben.

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die konkretisierende Betrachtung bzw. Ermittlung der Vor- und Zusatzbelastung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans.

Landwirtschaftlicher Betrieb/ Lohnunternehmen Stephan Knorr: In der Erntezeit ist die Lärmbelastung deutlich spürbar, insbesondere häufig zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie tagsüber – Entfernung angrenzendes Grundstück mit Maschinenhallen

Beispiel: Mähdrescher im Leerlauf: ca. 95 dB (A), Traktoren im Leerlauf: ca. 85 dB (A) - Maschinen werden häufiger längere Zeit im Stand laufen gelassen.

Hinzu kommt oft eine gleichzeitige Ansammlung von Maschinen wie Traktoren und Mähdrescher, was die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt.

Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger - Entfernung ca. 50m

Bechmann - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 70m

Rippel - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 50m

Autobahnausbau A3: Pächter Südplanken nebenan, Grundstück Stephan Knorr (Radlader, Lkw's, LKW-Kran)

Bewirtschaftung des umliegenden Ackerlandes.

Zur Information: Die Immissionsgrenzwerte beziehen sich immer auf den Ort der Einwirkung, also auf das Grundstück des Nachbarn/der Wohnnutzung, nicht auf die einzelne Firma. Daher darf diese in einem Lärmgutachten auch nicht einzeln betrachtet werden.

Die Aussage von Rewe Lekkerland, der Lärm des geplanten Logistikzentrums werde "unter dem Geräuschniveau der nahegelegenen Autobahn A3 untergehen", wirkt auf viele Anwohner wie eine Verharmlosung der tatsächlichen Lärmbelastung und suggeriert, die betroffenen Bürger würden den Unterschied nicht erkennen. Eine solche Einschätzung wird der Realität und den bekannten Erkenntnissen der Lärmforschung nicht gerecht.

Zwar erzeugt die A3 einen relativ gleichmäßigen, konstanten Grundlärm in Form eines breitbandigen „Rauschens“, jedoch unterscheidet sich dieser deutlich von den Geräuschquellen, die durch ein Logistikzentrum typischerweise entstehen. Zu diesen zählen insbesondere:

6. Lkw-Verkehr

- Anfahren und Bremsen (laute Motorengeräusche, Bremsluft, Quietschen)
- Rangieren auf dem Hof (häufig mit hohen Drehzahlen, Schleifgeräuschen)
- Andocken an die Laderampen (metallische Aufschläge, Vibrationen)
- Motorlauf im Stand (Leerlauf) - oft über längere Zeit
- Rückfahrwarnsysteme / Warntöne - besonders störend bei Nacht

7. Lade- und Umschlagprozesse

- Ladebordwände (hydraulische Geräusche, Auf- und Zuschlägen)

- Be- und Entladung von Lkw (z. B. Rollcontainer, Paletten, Gitterboxen)
- Absetzen von Containern oder Wechselbrücken (harte Aufschläge auf Metall)
- Staplerbetrieb - Fahrgeräusche, Hupen, Pieptöne beim Rückwärtsfahren
- Gabelstapler mit Gas- oder Dieselantrieb - Motoren-geräusche

8. Gebäudebetrieb / Infrastruktur

- Torbewegungen (elektrisch oder mechanisch, oft ratternd)
- Kompressoren, Lüftungsanlagen, Heiz-/Kühleinheiten
- Verladebrücken (Hubladerampen) - mechanische Geräusche beim Heben/Senken
- Kollisionsschutzbügel oder Stahlpoller - bei Anfahrfehlern laute metallische Schläge

9. Betriebsbedingte Zusatzgeräusche

- Lärm durch Nachtschichten / 24h-Betrieb
- Interne Transportgeräte (z. B. Hubwagen, E-Ameisen) Mitarbeiteraktivitäten im Freien (z. B. Rufen, Gespräche, Musik)

10. Verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Umfeld

- Vermehrter Anliefer- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen
- Fahrzeuge außerhalb des Geländes (auch in Wohngebieten)

Diese Geräusche sind nicht nur deutlich wahrnehmbar, sondern vor allem durch ihre Impuls- und Spitzenpegel besonders störend - gerade in Kombination mit einem bereits vorhandenen Dauerlärmpegel. Lärmforschung und Umweltmedizin belegen, dass eine solche Geräuschkulisse (Kombination aus Dauer- und Spitzenlärm) für Anwohner besonders belastend ist und nachweislich das Risiko für Stress, Schlafstörungen sowie Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht.

Ein gleichmäßiger Verkehrslärm kann vom menschlichen Gehirn in gewissem Maß ausgeblendet werden. Plötzliche, unregelmäßige Lärmspitzen hingegen ziehen unwillkürlich Aufmerksamkeit auf sich und stören den Schlaf, auch wenn sie objektiv leiser sein mögen als der Grundpegel der Autobahn. Die Behauptung, diese zusätzlichen Geräuschquellen seien „nicht relevant“, blenden diese wissenschaftlich fundierten Zusammenhänge vollständig aus.

<u>c) Besondere Schutzbedürftigkeit aufgrund von Schichtarbeit in der Grundversorgung</u> Ich bin in einem lebensmittelverarbeitenden Betrieb tätig, der der öffentlichen Grundversorgung dient (Abfüllung von Mineralwasser und Süßgetränken). Aufgrund des Schichtbetriebs bin ich regelmäßig auf ausreichenden und ungestörten Tagschlaf angewiesen. Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Nr. 6.5) ist die besondere Schutzbedürftigkeit von Personen, die aus beruflichen Gründen tagsüber schlafen müssen (z. B. Schichtarbeiter), ausdrücklich zu berücksichtigen. Diese Regelung stellt klar, dass bei der Bewertung der Lärmbelastung nicht allein auf den allgemeinen Tagwert abzustellen ist, sondern auch auf die tatsächliche Ruhesituation der betroffenen Anwohner.	<u>Besondere Schutzbedürftigkeit aufgrund von Schichtarbeit in der Grundversorgung</u> Nummer 6.5 der TA Lärm gibt vor, dass in den nach Nummer 6.1 definierten Gebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) in festgesetzten Zeiten zu berücksichtigen ist. Dies gilt demnach nicht in Dorf-/Mischgebieten. Des Weiteren ist dadurch nicht geregelt oder beabsichtigt, bestimmte Personenkreise (z. B. Schichtarbeit) zu schützen.
Durch die Errichtung und den späteren Betrieb des geplanten Logistikzentrums ist mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, sowohl in der Bauphase (Baulärm gemäß AW Baulärm) als auch im laufenden Betrieb (Lkw-Verkehr, Rangierlärm, Rückfahrwarner, Be- und Entladevorgänge, Kühlaggregate). Diese Geräuschquellen liegen deutlich über den zulässigen Richtwerten für Mischgebiete und beeinträchtigen den für mich notwendigen Tagesschlaf erheblich.	Die Ausführungen geben lediglich eine Behauptung und kein Ergebnis einer fachlich fundierten Untersuchung wieder. Die konkretisierenden Nachweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens.
Ich fordere daher, dass die besondere Situation von Schichtarbeitern im Rahmen der Lärmbewertung und Genehmigungsentscheidung angemessen berücksichtigt wird.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.
Dies beinhaltet: die Einplanung lärmmindernder Maßnahmen (z. B. aktive und passive Lärmschutzvorrichtungen, lärmarme Bauverfahren, zeitliche Beschränkungen der Bautätigkeit), die Einbeziehung meiner individuellen Schutzbedürftigkeit bei der Erstellung des Lärmgutachtens und ggf. die Überarbeitung der geplanten Betriebszeiten des Logistikzentrums, insbesondere in den frühen Morgen- und Nachmittagsstunden, die meine Schlafenszeit betreffen. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Missachtung dieser besonderen Umstände eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der körperlichen Unversehrtheit im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz (GG) darstellen kann. Des Weiteren wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen, unabhängigen Lärmgutachtens gefordert, dass unter Berücksichtigung relevanter Verstärkungsfaktoren, bestehende Vorbelastungen sowie die konkreten Lage- und topographischen Gegebenheiten des geplanten Logistikzentrums einbezieht. Dieses Gutachten muss zwingend auch die zu erwartenden Lärmbelastungen während der Bauphase erfassen und bewerten, da diese insbesondere bei großflächigen Erdarbeiten, Aushub- und Verdichtungsmaßnahmen eine erhebliche temporäre Belastung darstellen können. Das Gutachten sollte ausschließlich von einem neutralen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit nachgewiesener Fachkompetenz im Bereich Umweltaustik erstellt werden. Nur so ist eine objektive, nachvollziehbare und rechtssichere Bewertung der tatsächlichen Lärmbelastung im Sinne einer verantwortungsvollen Pla-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob (bauliche und/oder betriebliche) Maßnahmen aufgrund der Feststellung schädlicher Umwelteinwirkungen erforderlich sind, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

nung und zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet.	
Das bislang vorgelegte Lärmgutachten wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine belastbare Beurteilung der Lärmsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch ein Ing.-Büro mit nachgewiesener jahrzehntelanger Fachkompetenz im Bereich Lärmschutz unter Beachtung aller anerkannter Normen und Regelwerke erstellt.
<u>d) Lärmschutzwand an der BAB A3</u> Die Vertreter des Logistikzentrumsprojekts führen an, dass die Autobahn lauter sei als das geplante Logistikzentrum. Allerdings sind entlang der Autobahn bereits an vielen Stellen Schallschutzwände im Zuge der Spurverbreiterung von 2 auf 3 Spuren errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Autobahnstrecke Mühlhausen nachträglich Schallschutzwände umgesetzt werden. Dadurch würde der Verkehrslärm der Autobahn deutlich reduziert, während der Lärm des Logistikzentrums weiterhin ungeschützt wirkt und sich deutlich von der nun leiser werdenden Autobahn abheben würde.	<u>Lärmschutzwand an der BAB A3</u> Der Planfeststellungsbeschluss für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 Frankfurt – Nürnberg im Abschnitt von östlich Schlüsselfeld bis östlich AS Höchststadt Nord (Bau-km 346+628 bis Bau-km 354+900) im Bereich Wachenroth, Lonnerstadt, Mühlhausen und Schlüsselfeld vom 16.09.2015 sieht für den Bereich Mühlhausen auch nachträglich keine Lärmschutzwände vor.
Eine Schallschutzwand an der Autobahn reduziert den Verkehrslärm typischerweise um 5-15 dB, abhängig von Höhe, Abstand und Gelände. Diese Lärmentwicklung muss in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden, da sie die relative Lärmbelastung durch das Logistikzentrum erheblich verstärkt. Der Lärm des Logistikzentrums, insbesondere des Anlieferungs- und Betriebsverkehrs, muss daher separat und gesondert betrachtet werden, da er sich unabhängig von der Autobahnbelastung auf die Umgebung auswirkt. Auch wenn Schallschutzwände an der Autobahn bislang nicht geplant, sind solche Maßnahmen angesichts der Spurverbreiterung auf drei Spuren realistisch, wodurch der Verkehrslärm künftig deutlich reduziert und der Lärm des Logistikzentrums noch stärker wahrnehmbar würde. <u>e) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91</u> Das Gutachten stellt fest, dass an meinem Wohnhaus bei einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts erreicht wird. Der Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist für mich nicht akzeptabel. Ohne diese rechtlich bindende Festsetzung gibt es keine Garantie, dass spätere Nutzungen diesen pauschalen Wert nicht überschreiten. Ich fordere, dass mein Schutzanspruch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten pro Teilfläche im B-Plan dauerhaft gesichert wird.	Der 6-streifige Ausbau der BAB A3 inkl. dem Umbau der AS Höchststadt Nord ist in diesem Bereich abgeschlossen. Lärmschutzwände wurden gem. Planfeststellungsbeschluss nicht errichtet. Eine von der BAB A3 ausgehende Lärmbelastung ist daher ohne die vom Einwender angedachte Lärmschutzwand zu ermitteln. Die planbedingte Einspeisung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet in die vorhandenen Straßen wurden mit der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2026 zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ nachgewiesen und die Abwägungsrelevanz verneint. <u>Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Im Sinne der DIN 18005 (s. 5.2.3) wurde für das Plangebiet eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung zugrunde gelegt. Der rechnerische Nachweis dokumentiert an maßgeblichen Immissionsorten im OT Schirnsdorf zu erwartende Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm, die deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm liegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 zu verneinen.
<u>f) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)</u> Da mein Haus nur ca. 300 m von der Haupteinfahrt entfernt liegt, bin ich massiv von Einzelereignissen betroffen. Ich bezweifle, dass die Spitzenpegel nachts an meinem Schlafzimmerfenster (Schirnsdorf 91) die	<u>Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm sind durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebs-

Grenzwerte der TA Lärm sicher einhalten, wenn an der Einfahrt gleichzeitig mehrere Lkw rangieren. Ich fordere eine detaillierte Berechnung der maximalen Pegelspitzen für die Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) speziell für die Einfahrtssituation.	ablauf auftreten. Kurzzeitige Geräuschspitzen werden durch den Maximalpegel $L_{AF\ max}$ des Schalldruckpegels $L_{AF\ (t)}$ beschrieben. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Angaben (Schalleistungspegel) zu kurzzeitigen Geräuschspitzen finden sich in der einschlägigen Literatur bzw. den technischen Berichten der Landesämter für Umwelt. Mit Anwendung der TA Lärm kann für den OT Schirnsdorf ausgeschlossen werden, dass die zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen den Richtwert der TA Lärm am Tag um mehr als 30 dB(A) bzw. in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.
<u>g) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle meines Hauses der Rechenpunkt im Gutachten gesetzt wurde. Die im Gutachten gewählte Verortung des Immissionsortes am Anwesen Schirnsdorf 91 ist fachlich unzureichend, da sie die physikalisch zwingende Fassadenreflexion unberücksichtigt lässt. Gemäß den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm muss der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen zwingend 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums liegen. Eine Berechnung, die lediglich einen fiktiven Mittelpunkt des Hausgrundrisses heranzieht, unterschlägt den sogenannten Fassadenauflaufschlag von ca. 3 dB(A). Da eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) physikalisch einer Verdoppelung der Schallenergie entspricht, führt diese methodische Ungenauigkeit zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Lärmbelastung an meiner Fassade und gefährdet somit die Einhaltung der zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte.	<u>Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der maßgebliche Immissionsort am Anwesen Schirnsdorf 91 liegt vor der Südfassade (Giebelseite). Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm wurden nach 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19, die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet, so dass auf die weiteren Ausführungen des Einwenders nicht weiter einzugehen ist.
<u>h) Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen</u> Aufgrund des massiven Schwerlastverkehrs, der überwiegend durch die An- und Abfahrten des Unternehmens Lekkerland verursacht wird, fordere ich wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung. Insbesondere fordere ich die Einführung eines verbindlichen Nachtfahrverbots für den gesamten Schwerlastverkehr im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Der nächtliche Lkw-Verkehr wird regelmäßig zu erheblichen Störungen der Nachtruhe führen und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner dadurch erheblich. Darüber hinaus fordere ich ein nächtliches Betriebsverbot im selben Zeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), sodass in dieser Zeit keine Be- und Entladungen, Rangierbewegungen, Motorläufe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten stattfinden, die zusätzlichen Lärm verursachen könnten. Zusätzlich fordere ich die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise den Bau geeigneter Lärmschutzwände, den Einsatz lärmindernder Fahr-	<u>Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen</u> Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit bauliche oder betriebliche Maßnahmen aufgrund schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche mit Anwendung der TA Lärm vorzusehen sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren verneint derartige Maßnahmen, da im Ergebnis schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht festgestellt wurden.

schutzbarrieren zwischen Quelle und Wohnnutzung vorhanden sind.

Hinzu kommt, dass sich oberhalb des geplanten Betriebsstandortes die Autobahn befindet, die baulich ebenfalls erhöht liegt. Dadurch können insbesondere tieffrequente Schallanteile des Logistikverkehrs an den dortigen Baukörpern (z. B. Lärmschutzwänden, Brücken oder Böschungen) reflektiert werden. Diese Reflektionen können den Lärmpegel in den tiefer gelegenen Wohnbereichen verstärken, was zu einer zunehmend unzumutbaren Lärmbelastung führt, vor allem in den Nachtstunden, wenn die Umgebungsgeräusche deutlich geringer sind und das menschliche Gehör besonders empfindlich reagiert.

Die besondere topografische Konstellation (erhöhtes Gewerbegebiet, tiefer liegendes Wohnhaus, Reflexionsflächen durch Autobahn, Autobahnlärm der am Logistikzentrum reflektiert wird und in verschiedene Richtungen nach Schirnsdorf abprallt/verstreut wird) führt dazu, dass die Immissionsprognose des Vorhabens in Bezug auf mein Grundstück nicht als standardmäßig unkritisch eingestuft werden kann. Es besteht vielmehr das Risiko einer dauerhaften Überschreitung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm, insbesondere in der Nachtzeit. Damit wären die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 BImSchG nicht erfüllt.

Die am 08.07.2025 getroffene Aussage, das geplante Logistikzentrum könne als Lärmschutzwand wirken, kann ich nach meinen Recherchen nicht bestätigen. Ein Gebäude erfüllt diese Funktion nur dann, wenn es aus schallabsorbierenden Materialien besteht. Andernfalls wird der Schall an den harten Außenflächen reflektiert oder gestreut.

Zusätzlich kann bei starkem oder richtungsbestimmtem Wind die Schallausbreitung verstärkt oder gezielt in bestimmte Richtungen gelenkt werden, was sowohl die Reichweite als auch die subjektive Lautstärke deutlich beeinflusst.

Es wird eine standortspezifische, unabhängige schalltechnische Sonderbetrachtung zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, die die reale Topographie sowie die Reflexionseinflüsse der geplanten Halle berücksichtigt, insbesondere im Zusammenspiel mit der bestehenden Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn. Ohne einen belastbaren Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte am konkreten Immissionsort erscheint das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

2.6 Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung

Ein wichtiger Aspekt, der gegen den Bau des Gewerbegebiets Lekkerland spricht, sind die erheblichen Erdverschiebungen und Baggerarbeiten, die für die Errichtung notwendig wären. Solche Bauarbeiten können die Umwelt belasten und die Stabilität des Bodens beeinträchtigen, insbesondere in einem Gebiet, das bereits durch den alten Schuttplatz mit Schadstoffen belastet ist. Es besteht die Gefahr, dass bei den Erdverschiebungen Schadstoffe wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen weiter verteilt werden, was sowohl die Umwelt als auch das Grundwasser gefährden würde. Bereits jetzt kann man eine Verfärbung des Wassers an dieser Stelle deutlich erkennen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die Pläne für das Gewerbegebiet noch einmal sorg-

In der Infoveranstaltung wurde nicht ausgeführt, dass das geplante Logistikgebäude als Lärmschutzwand wirkt. Eine abschirmende Wirkung des Gebäudes (Hindernis) ist ebenso wie eine reflektierende Wirkung je nach Lage der Lärmquelle sowie des maßgeblichen Immissionsortes möglich.

Dies wurde durch Rasterlärmkarten mit Berücksichtigung des Verkehrslärms im Rahmen der Veranstaltung dokumentiert.

Eine abschirmende Wirkung eines Hindernisses ist dabei unabhängig vom Absorptionsgrad der Oberfläche. Dies sind 2 unterschiedliche Parameter in der Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2.

Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung

Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

1. Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7

fältig zu überdenken, um mögliche negative Folgen für Umwelt und Sicherheit zu vermeiden.

Aufgrund des Altlastenverdachts auf dem betroffenen Grundstück, als ehemalige Deponie bzw. Schuttplatz, ist vor jeglicher baulicher Nutzung eine vollständige Bodenuntersuchung erforderlich. Diese muss gemäß BBodSchG/BBodSchV sowie den LfU-Merkblättern durchgeführt werden und Boden-, Bodenluft- und gegebenenfalls Grundwasserproben umfassen. Ohne entsprechende Probenahme, Bewertung mittels Prüfwerten und formelle Freigabe durch zugelassene Sachverständige liegt ein erheblicher rechtlicher und gesundheitlicher Mangel vor.

Das geplante Logistikzentrum soll sich auch auf das Flurstück 249 erstrecken, das im Plan rot gekennzeichnet ist (siehe Seite 29). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch weitere Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Aufgrund der Hinweise ist davon auszugehen, dass auf dem gesamten Flurstück 249 Abfälle abgelagert wurden.

Eine bloße Aussage eines Zeitzeugen ist bei einer möglichen Gefährdung des Grundwassers nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es einer fachgutachterlichen Untersuchung und belastbarer Nachweise.

Im Bereich der ehemaligen Deponie auf Flurstück 249 wurden Wasserproben entnommen, die eine deutliche Belastung des Grundwassers zeigen:

- Nitrit (0,63 mg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,5 mg/l. Nitrit kann im Körper Hämoglobin zu Methämoglobin oxidieren, was besonders für Säuglinge gefährlich ist. Es ist ein Hinweis auf frische Belastung durch organische Abfälle. Nitrit macht das Blut „untauglich“ für Sauerstofftransport.
- Nitrat (59 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 50 mg/l. Nitrat kann langfristig in Nitrit umgewandelt werden und ist gesundheitlich relevant, insbesondere wegen möglicher Nitrosaminbildung. Nitrosaminbildung passiert, wenn Nitrit mit organischen Stickstoffverbindungen (Aminen) reagiert. Dabei entstehen Nitrosamine, die krebserregend sein können. Bei einer alten Deponie kann das Nitrit im Grundwasser mit Abfallstoffen reagieren, sodass sich diese gefährlichen Verbindungen bilden.
- Barium (2,2 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 1,0 mg/l. Barium kann die Muskelfunktion und das Herz-Kreislauf-System beeinträchtigen. Überschreitungen deuten sowohl auf geogene Quellen als auch auf Einträge aus Industrieabfällen hin.
- Mangan (0,27 mg/l): Überschreitet den Richtwert von 0,05 mg/l deutlich. Mangan kann bei langfristiger Aufnahme neurotoxisch wirken. Erhöhte Werte entstehen häufig unter reduzierenden Bedingungen, wie sie in Deponiekörpern vorkommen. Neurotoxisch bedeutet, dass ein Stoff die Nerven oder das Gehirn schädigen kann.
- AOX (110 pg/l): Ein Sammelparameter für halogenierte organische Stoffe. AOX ist meist persistent, teilweise krebserregend und hormonell wirksam. Er

niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan 1. Bericht vom 01.09.2023

In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).

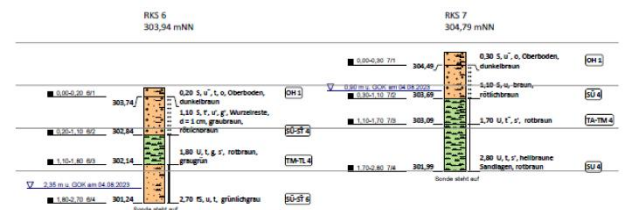


Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

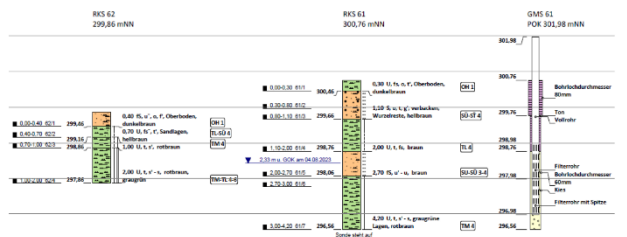


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

weist auf industrielle Abfälle, Lösungsmittelreste oder Kunststoffbestandteile hin.

Bedeutung:

Persistent: AOX baut sich in der Umwelt nur sehr langsam ab und bleibt lange erhalten. Teilweise krebserregend: Einige AOX-Verbindungen können im Körper Tumore verursachen. Hormonell wirksam: Manche AOX-Stoffe stören das Hormonsystem, z. B. Schilddrüsen- oder Geschlechtshormone.

- Atrazin (0,12 pg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 pg/L Atrazin ist ein langlebiges Herbizid und wirkt hormonell störend. Es kann das endokrine System beeinflussen und steht im Verdacht, die Fortpflanzung und Entwicklung zu beeinträchtigen. Aufgrund seiner hohen Persistenz bleibt es über Jahre im Grundwasser nachweisbar.
- Desisopropylatrazin (0,16 pg/l) : Ebenfalls über dem Grenzwert von 0,1 pg/L Es handelt sich um ein Abbauprodukt von Atrazin, das ebenfalls langlebig und mobil im Grundwasser ist. Das Vorkommen zeigt, dass sich der Schadstoff im Untergrund bereits ausgebreitet hat und weiterhin wirksam ist.

Die Analyse zeigt eine Mehrfachbelastung des Grundwassers, wie sie für Deponiesickerwasser typisch ist. Das Grundwasser ist bereits vorbelastet, und es besteht ein erhebliches Risiko, dass eine bauliche Nutzung (Logistikzentrum) weitere Schadstoffe mobilisiert.

Gemäß dem Verschlechterungsverbot nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist eine Verschlechterung des Grundwasserzustands unzulässig. Angesichts der bestehenden Grenzwertüberschreitungen ist das Risiko einer weiteren Verschlechterung durch industrielle Nutzung unvermeidbar hoch.

Die vorliegenden Schadstoffwerte auf Flurstück 249 stellen eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit der Menschen dar und machen eine Bebauung der angrenzenden Flächen unter keinen Umständen vertretbar.

Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann.

Daher wird ausdrücklich empfohlen, im Frühjahr und Herbst der Jahre 2026 und 2027 weitere Messungen des Grundwassers durchzuführen, um mögliche Belastungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

(Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat): „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig/

Forderung zur Übernahme von Kosten bei Grundwasserisiken

Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist zu erwarten, dass durch Grabungen oder andere Bauarbeiten in der Nähe der Deponie, oder auf dem Deponie Grundstück das Grundwasser beeinträchtigt werden könnte. Eine Kontamination des Grundwassers würde dazu führen, dass Trinkwasserquellen vorübergehend oder dauerhaft unbrauchbar werden könnten.

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den oben stehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortpflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast

Zum Wohle der Allgemeinheit wird daher gefordert, dass Lekkerland sämtliche zusätzlichen Kosten für die Bereitstellung von Ersatztrinkwasser oder notwendige Aufbereitungsmaßnahmen übernimmt, falls durch das Bauvorhaben nachweislich eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung entsteht.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Lasten für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen nicht auf Grund fehlerhafter oder unzureichender Planungen auf sie abgewälzt werden.

oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn

1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 eingebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

2. Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich

	gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. <u>3. Grundwasserbelastungen</u> Die Ausführungen zu Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet. Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert. Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249. <u>Forderung nach Kostenübernahme:</u> Eine verbindliche Regelung oder Zusage zu einer etwaigen Kostenübernahme kann im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht getroffen werden. Die Frage einer Kostenhaftung oder -übernahme richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere dem Bundes-Bodenschutzgesetz) und ist erst dann von der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zu prüfen und zu entscheiden, sofern und sobald eine konkrete schädliche Bodenveränderung oder Altlast tatsächlich eingetreten ist bzw. nachgewiesen wurde.
2.7 Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung Das geplante Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen. Bereits seit dem 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, die Überprüfung sowie gegebenenfalls die Anpassung des Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu Planunterlagen zur Prüfung vorgelegt. Nach dem vorliegenden Entwurf befindet sich das vorgesehene Sondergebiet innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bisher keine prüfbaren Unterlagen von der Gemeinde vorgelegt wurden, wird von der Ausweisung des Sondergebiets abgeraten (vgl. Stellungnahme des Oberregierungsrats). Zudem wurde in der letzten Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 kein Test auf den Parameter Barium durchge-	<u>Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die

führt, obwohl bekannt ist, dass im Bereich der Deponie die Grenzwerte für Barium deutlich überschritten werden. Ich fordere daher: 1. Eine erneute und vollständige Trinkwasseranalyse in den Ortsteilen Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf, einschließlich einer Untersuchung auf Barium. 2. Einen Planungsstopp für das geplante Logistikzentrum, da das Vorhaben innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets liegt und potenzielle Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung nicht ausgeschlossen werden können.	Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.
2.8 Klima Kaltluftabfluss / Mikroklima b) <u>Störung des natürlichen Kaltluftabflusses</u> Sachverhalt: Der Ort Schirnsdorf liegt in einer Hanglage auf ca. 290 m ü. NN, das geplante Logistikzentrum auf ca. 312 m ü. NN. In ländlich geprägten Gegenden bildet sich bei windschwachen, klaren Nächten sogenannte Hangkaltluft, die vom Hang talwärts strömt und die Ortslage kühlt. Problem: Durch die Versiegelung (Asphalt, Beton) und die großvolumigen Bauten wird dieser Kaltluftstrom massiv gestört oder ganz blockiert. Die Entstehung und Bewegung von Frischluft wird beeinträchtigt. Das kann zur Stagnation und lokalen Erwärmung im Ort führen - besonders in Sommernächten. Besonders problematisch ist dies bei Inversionslagen, bei denen sich Schadstoffe und Hitze in Tallagen „stauen“. Zum Wohle der Allgemeinheit ist die Beauftragung eines unabhängigen Fachbüros zur Erstellung eines Klimagutachtens für das geplante Projekt zwingend erforderlich. Solche Gutachten sind ein zentraler Bestandteil bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben, insbesondere im Bereich von Logistikzentren, Industrieanlagen oder Infrastrukturprojekten. Sie dienen der wissenschaftlich fundierten Bewertung und Dokumentation der klimatischen Auswirkungen eines Vorhabens. Besonderes Augenmerk ist dabei auf das lokale Kleinklima sowie den Kaltluftabfluss in der Hanglage des Standortes zu legen, da bauliche Eingriffe in diesen sensiblen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftzirkulation im umliegenden Siedlungsraum haben können.	<u>Klima Kaltluftabfluss / Mikroklima</u> <u>Störung des natürlichen Kaltluftabflusses</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des lokalen Mikroklimas sowie einer Störung des Kaltluftabflusses für die Ortslage Schirnsdorf wurden geprüft. Im Ergebnis wird die Forderung nach der Erstellung eines separaten Klimagutachtens jedoch abgelehnt. Grundlage hierfür ist die fachliche Bewertung im vorliegenden Umweltbericht, der das Plangebiet für die lokalklimatischen Verhältnisse als von untergeordneter Bedeutung eingestuft hat. Maßgebliche Kaltluftentstehungsgebiete oder überregionale Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Zwar stellt das geplante Logistikzentrum aufgrund seiner Kubatur einen baulichen Eingriff dar, jedoch ist das lokale Klima am Standort bereits massiv durch die Emissionen der unmittelbar angrenzenden Bundesautobahn A3 vorbelastet. Eine nennenswerte Neubildung von hochwertiger Frischluft findet auf der überplanten Fläche daher nicht statt. Hinsichtlich der befürchteten Kaltluftstagnation in der Hanglage ist anzuführen, dass das Plangebiet in einen sehr großflächigen und offenen Landschaftsraum eingebettet ist. Das umliegende Umland mit seinen Acker- und Forstflächen verfügt über ein ausreichendes klimatisches Puffervermögen, um punktuelle Versiegelungseffekte auszugleichen. Ein „Damm-Effekt“, der zu einer thermischen Belastung der tiefer gelegenen Ortslage führen würde, ist angesichts der topografischen Situation und der im Bebauungsplan festgesetzten Durchlässigkeiten nicht zu prognostizieren.
2.9 Landschaftsbild & Sichtachsen Blick von der Autobahn A3: Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Sichtbeziehung zwischen der nahegelegenen Autobahn und unserer Ortschaft. Der bislang ungehinderte Blick von der Autobahn auf die Gemeinde Mühlhausen, der die charakteristische Silhouette der Siedlung inmitten der offenen Landschaft prägt, würde durch das Bauvorhaben dauerhaft beeinträchtigt und gestört.	<u>Landschaftsbild & Sichtachsen</u> Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A3. Diese stellt bereits im Ist-Zustand eine massive technisch-infrastrukturelle Überprägung der Landschaft dar. Die Ansiedlung des Logistikzentrums folgt dem raumordnerischen Gebot der Standortbündelung an bestehenden Verkehrsachsen, um eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft an noch unbelasteten Stellen zu vermeiden. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle bereits durch die Dynamik und die Lärmschutzanlagen der Autobahn modifiziert. Sichtachsen auf Siedlungssilhouetten entlang von Fernstraßen (Autobahn) stellen grundsätzlich kein abso-

Diese Sichtachse bildet eine wichtige visuelle Verbindung zwischen Landschaft, Infrastruktur und Siedlungsraum. Sie ist für täglich tausende Verkehrsteilnehmer ein wesentliches Element der Wahrnehmung und trägt entscheidend zur Identität sowie zur Wiedererkennbarkeit des Ortsbildes bei. Die geplante Halle mit ihrer massiven baulichen Präsenz überlagert diese Fernwirkung vollständig. Aufgrund der Ausdehnung und Lage ist eine landschaftsverträgliche Integration des Baukörpers nicht realistisch. Auch vorgesehene gestalterische Maßnahmen wie Randbepflanzungen entfalten aus der Perspektive der Autobahn kaum Wirkung und können die visuelle Dominanz der Anlage nicht ausgleichen. Blick von den Ortsteil Schirnsdorf und Mühlhausen: Auch der Blick von den Dörfern lässt weit in die Ferne nach Osten blicken, auf große Wiesen, Felder mit Raps, Getreide und angrenzende Wälder an die Autobahn, die diese fast vollständig verdecken. Das Logistikzentrum würde diese Sicht mit einer 35.000 m² Halle deutlich beeinträchtigen und stellt daher einen großen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild von Schirnsdorf und Mühlhausen dar. Die Gemeinde präsentiert sich bewusst mit der naturbelassenen Szenerie, Symbol der Naherholung und identitätsstiftend für die Dorfgemeinschaft. Der geplante Bau eines Logistikzentrums an genau dieser Stelle widerspricht diesem Bild fundamental. Das Orts- und Landschaftsbild würde nachhaltig beeinträchtigt, sei es optisch, atmosphärisch oder funktionsbezogen. Ein solcher Eingriff ist weder im öffentlichen Interesse begründet, noch lässt sich durch gestalterische Anpassungen hinreichend kompensieren.	lut geschütztes rechtliches Gut dar, sofern der Ort als solcher in seiner Grundstruktur ablesbar bleibt. Ziel der Planung ist nicht die vollständige Unsichtbarkeit des Baukörpers, sondern eine landschaftsverträgliche Einbindung. Die visuelle Dominanz des 16 m hohen Baukörpers wird durch die geplante Geländemodellierung und die zwingenden Pflanzgebote (PF 1 bis PF 3) entlang der Ränder planungsrechtlich bestmöglich abgeschwächt.
<u>Rechtliche Relevanz</u> Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Ein Logistikzentrum an dieser Stelle verletzt diese Vorgabe klar, da es aus städtebaulicher Perspektive nicht in das Bild von der Gemeinde Mühlhausen passt. Das Bayerische Planungsleitbild betont darüber hinaus ausdrücklich die Bedeutung der Baukultur und den bewussten Umgang mit dem Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die Gemeinde trägt eine Verantwortung für den Erhalt landschaftlicher Prägung und die Ablesbarkeit ihrer Ortsteile. Das hier abgebildete, modifizierte Landschaftsbild verdeutlicht anschaulich die erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung eines 16 m hohen Logistikzentrums einhergeht. Die bestehende Begrüßungstafel mit der malerischen Kulisse, welche die Gemeinde Schirnsdorf bewusst in Szene gesetzt hat, würden durch dieses Vorhaben massiv entstellt. Dieses Eingreifen widerspricht den Anforderungen einer behutsamen und landschaftsverträglichen Entwicklung.	<u>Rechtliche Relevanz</u> Der Verweis auf § 34 BauGB ist juristisch nicht zutreffend. Das Vorhaben wird nicht nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt, sondern im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) als Sondergebiet entwickelt. Genau damit übt die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit aus, um die bauliche Nutzung, die sich andernfalls nicht einfügen würde, bewusst städtebaulich zu steuern und rechtlich erst zu ermöglichen. Auch die Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) hinsichtlich einer kontextuellen Fassadengestaltung und Geländeanpassung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Vorgaben zur Materialität, strenge Höhenbegrenzungen und umfangreiche Randeingrünungen) rechtskonform berücksichtigt. Die Erforderlichkeit von Erdarbeiten schließt die Zulässigkeit des Vorhabens nicht aus, da die topografische Anpassung Teil des im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Erdbaukonzeptes ist.
Zitat: LEP	Die Einstufung im formellen Umweltbericht zum Bebauungsplan als „von geringer Erheblichkeit“ resultiert aus der gut-

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden. Die zweite Ausnahme trifft hier in keinsten Weise zu, auf dem Gelände müssten großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie sonstige einschlägige auch sichtbare Eingriffe in das natürliche Gelände stattfinden, um eine ebene Fläche zu schaffen. Der rote Bereich zeigt die unterbrochene beziehungsweise stark eingeschränkte Sichtachse auf das Tal in Richtung Mühlhausen von der Autobahn aus. Zusätzlich wird die geplante Bepflanzung die Sicht weiter einschränken und zwar über eine größere Länge hinaus, als es die Halle selbst verursacht.	achterlichen Abwägung zwischen der bestehenden starken Vorbelastung (Autobahn) und der verbindlich geplanten Eingrünung. Ein Widerspruch liegt hierbei nicht vor: Während die LfU-Schutzgutkarte lediglich eine allgemeine, makroskopische Einstufung (Stufe 3) für den Großraum vornimmt, erfolgt im Umweltbericht zwingend eine standortkonkrete, detaillierte Betrachtung exakt für das Plangebiet. Auf dieser mikroskopischen Ebene ist die Vorbelastung durch die A3 das dominierende Element, weshalb der zusätzliche Eingriff fachgutachterlich als geringer bewertet wird. Der differenzierten Beurteilung wurde somit im Umweltbericht vollumfänglich Genüge getan.
Von der Autobahnabfahrt Mühlhausen (Fahrtrichtung Nürnberg in Richtung Würzburg) besteht derzeit ein freier Blick in die Tallandschaft; das geplante Logistikzentrum würde das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen und ist mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) nicht vereinbar. Im Bebauungsplan Nr. 25 wird der Eingriff in das Landschaftsbild als „von geringer Erheblichkeit“ eingestuft. Diese Einschätzung steht im Widerspruch zu den Darstellungen in der Schutzgutkarte „Landschaftsbild“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU). Laut dieser landesweiten Fachgrundlage ist der betroffene Bereich mit der Bewertung „überwiegend mittel“ (Stufe 3) eingestuft. Dies entspricht einer mittleren Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen und erfordert eine entsprechend differenzierte Betrachtung. Zudem steht diese Bewertung auch nicht im Einklang mit der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, unterzeichnet von Frau Fröhlich (Oberregierungsrätin), in der ebenfalls eine differenzierte Beurteilung des Landschaftsbildes vorgenommen wird. Bezogen auf die Planung ist festzustellen, dass bislang lediglich eine Landschaftseinbindung in Blickrichtung zur Autobahn visualisiert wurde. Eine Darstellung der landschaftlichen Einbindung aus der umgekehrten Perspektive, beispielsweise in Blickrichtung von der Autobahn auf den Ort Mühlhausen, wurde hingegen nicht vorgelegt. Damit fehlt eine vollständige und nachvollziehbare Darstellung der tatsächlichen visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild. Hierdurch wird die Sichtachse auf den Ort Mühlhausen deutlich beeinträchtigt. Im Schutzgut Landschaftsbild ist dieser Bereich überwiegend in hoher Wertigkeit eingestuft. Daher ist der Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten. Die tatsächliche landschaftliche Empfindlichkeit ist gemäß den Fachinformationen des LfU sachgerecht zu berücksichtigen, und das Schutzgut Landschaftsbild ist fachlich korrekt zu ermitteln und zu bewerten.	Die Kritik an den fehlenden Blickbeziehungen von der Autobahn auf die Ortslage Mühlhausen wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die umfangreichen Visualisierungen verwiesen, die bereits anlässlich des Infotages der Öffentlichkeit vorgestellt wurden (vgl. Ausführungen im Umweltbericht, S. 22- 24 inkl. Abb. 8 sowie Abb. A-1 im Gutachten „Vorgaben Lichtimmissionen Planvorhaben Lekkerland [Licht-GU], ADU cologna, Jan. 2026). Eine vollumfängliche, separate LVIA (Landschafts- und visuelle Wirkungsanalyse) wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch als nicht erforderlich erachtet, da die Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaft" bereits rechtskonform im Umweltbericht bilanziert und bewertet sind.

Dies hat insbesondere auf Grundlage von Visualisierungen und Bewertungen aus allen wesentlichen Blickrichtungen zu erfolgen. Dazu zählen unter anderem die Blickrichtungen von der Autobahn in Richtung Mühlhausen aus verschiedenen Punkten und Entfernungen entlang der Strecke, von der Staatsstraße in Richtung Mühlhausen auf Höhe des geplanten Logistikzentrums in Richtung Pommersfelden, vom Bereich des Teiches bei der Deponie in Richtung des Logistikzentrums, sowie aus der Kurve der Ausfahrt der Autobahn A3 bei Mühlhausen in Blickrichtung in das Tal und noch weitere.

Nur durch eine umfassende Betrachtung der maßgeblichen Sichtbeziehungen kann eine realistische und fachlich fundierte Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgen.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird die Gemeinde bzw. die zuständigen Behörden daher aufgefordert, eine vollständige LVIA (Landschafts- und visuelle Wirkungsanalyse) durch ein unabhängiges Fachbüro erstellen zu lassen. Diese muss die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die visuelle Wahrnehmung der Umgebung transparent von allen Blickrichtungen darstellen und in die Entscheidung einbezogen werden.

2.10 Naherholungsgebiet

Das von der geplanten Bebauung betroffene Gebiet hat sich über viele Jahre hinweg zu einem wichtigen Naherholungsraum für die örtliche Bevölkerung entwickelt. Der angrenzende Feldweg wird regelmäßig von verschiedenen Nutzergruppen genutzt, darunter Spaziergänger, Freizeitsportler, Radfahrer, Familien sowie Reiterinnen und Reiter. Auch ich selbst nutze diesen Bereich häufig, um mich in der freien Natur aufzuhalten und Erholung zu finden. Die offene Feldlandschaft, der unverbaute Blick auf die umliegende Ortschaft sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Bereich zu einem wertvollen Rückzugsort in unmittelbarer Ortsnähe.

Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums würde den landschaftlichen und erholungsbezogenen Wert dieses Gebietes erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Dimension der Hallen sind insbesondere die zu erwartenden Begleitscheinungen wie ein dauerhaft erhöhtes Lkw-Aufkommen, zusätzlicher Verkehr und betriebliche Aktivitäten zu berücksichtigen. Diese Faktoren würden das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändern und die bisherige Aufenthaltsqualität erheblich mindern.

Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz der Bebauung und die Zerschneidung des bislang weitgehend offenen Landschaftsraums würde ein für viele Menschen bedeutender Erholungsbereich dauerhaft verloren gehen. Das Vorhaben steht daher aus meiner Sicht im Widerspruch zu den Belangen der Naherholung sowie zum Grundsatz der Rücksichtnahme gegenüber bestehenden Nutzungen im Umfeld.

In den Planunterlagen wird der Eingriff in das im Regionalplan ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet lediglich als „sehr gering“ eingestuft. Diese Bewertung wird im Wesentlichen damit begründet, dass sich das Plangebiet im Randbereich der Bundesautobahn 3 befindet und eine intensive Erholungsnutzung.

Naherholungsgebiet

Die vorgetragenen Belange zur Naherholung und zur Wertigkeit des Landschaftsraums wurden geprüft. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung der freien Landschaft für die wohnortnahe Erholung an, kommt jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung zu einer anderen Bewertung. Die Einstufung des Eingriffs als „gering“ (bzw. im Kontext des Vorbehaltsgebiets als „sehr gering“) im Umweltbericht begründet sich maßgeblich durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Bundesautobahn A3. Die für die Erholungsnutzung entscheidenden Faktoren – Ruhe und Immissionsfreiheit – sind im Plangebiet bereits heute durch den hohen Schalldruckpegel und die Schadstoffbelastung der Autobahn massiv eingeschränkt. Ein naturnaher „Rückzugsort“ im Sinne einer ungestörten Stille ist aufgrund der bestehenden Verkehrsinfrastruktur faktisch nicht gegeben. Um die visuelle Dominanz und die betrieblichen Emissionen (Licht, Lärm) des Logistikzentrums gegenüber dem Außenbereich zu minimieren, sieht der Bebauungsplan eine abgestufte Durchgrünung vor. Diese wirkt als Sichtschutz und Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und den verbleibenden Erholungsflächen. Die Belange der Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden somit vollumfänglich in die Abwägung eingestellt und gegenüber den wirtschaftlichen Belangen der Logistikansiedlung an diesem verkehrsgünstigen Standort gewichtet.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, jedoch in dessen äußerster Randlage direkt an der technischen Infrastrukturachse der A3. Gemäß den Zielen der Raumordnung (LEP/Regionalplan) dienen diese Gebiete der Erhaltung der Landschaftsstruktur.

Durch die Beschränkung der Bebauung auf den autobahnnahen Bereich und die gleichzeitige Umsetzung massiver Eingrünungsmaßnahmen (Festsetzungen PF 1 bis PF 3) wird die Zerschneidung des Freiraums auf das notwendige Maß begrenzt. Die weitreichenden Kernbereiche des Vorbehaltsgebiets, welche die wesentlichen ökologischen Funktionen und die Freiraumstruktur sichern, bleiben unangetastet.

Diese Begründung erscheint jedoch zu kurz gegriffen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete dienen nicht ausschließlich der Erholungsnutzung, sondern auch dem Schutz des Landschaftsbildes, der Freiraumstruktur sowie ökologischer Funktionen. Auch im Umfeld bestehender Verkehrsinfrastruktur können diese Funktionen weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Angesichts der Größe des geplanten Vorhabens, der erheblichen Flächenversiegelung sowie der dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes erscheint die Einstufung des Eingriffs als „sehr gering“ daher nicht nachvollziehbar. Es wird im Rahmen der Abwägung um eine fachlich fundierte und nachvollziehbare Begründung gebeten, auf welcher Grundlage diese Bewertung vorgenommen wurde. Das von der Planung betroffene Gebiet ist für die Erholung der örtlichen Bevölkerung nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr weist die Schutzgutkarte des Bayernatlas das Areal als Raum mit „mittlerer Erholungswirksamkeit“ aus. Damit ist amtlich dokumentiert, dass dieser Bereich einen relevanten Beitrag zur wohnortnahen Erholung in der Gemeinde leistet. Aus meiner Sicht ist das Vorhaben daher mit den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) nicht vereinbar. Die planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft und Erholung“ sind nicht ausreichend berücksichtigt und müssen im weiteren Verfahren kritisch hinterfragt werden	Die vom Einwender zitierte „mittlere Erholungswirksamkeit“ aus dem Bayernatlas stellt eine landesweite, großmaßstäbliche Modellrechnung dar. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt jedoch eine standortkonkrete Einzelprüfung. Diese zeigt, dass die tatsächliche Aufenthaltsqualität im direkten Einwirkungsbereich der Autobahn deutlich unter dem Durchschnittswert der weiteren Umgebung liegt. Die Funktion als Durchgangsweg für Spaziergänger oder Radfahrer bleibt auf den umliegenden Wirtschaftswegen weiterhin erhalten; eine vollständige Riegelwirkung oder Sperrung wichtiger Wegebeziehungen findet nicht statt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird jedoch nicht vorgenommen, da die Bewertung der Erheblichkeit im Umweltbericht die spezifische Vorbelastung des Standorts fachgerecht berücksichtigt und die wesentlichen Erholungsfunktionen im weiteren Umfeld erhalten bleiben.
2.11 Auswirkungen auf angrenzende Acker- und Waldflächen <u>a) Betroffenheit meiner angrenzenden Acker- und Waldfläche - Flurnummer 850</u> Meine landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke befinden sich in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet 'Logistikzentrum Lekkerland' und sind somit unmittelbar von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen Durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich für meine Acker- und Waldflächen erhebliche Beeinträchtigungen, die ich im Folgenden darlege:	<u>Auswirkungen auf angrenzende Acker- und Waldflächen</u> <u>Betroffenheit meiner angrenzenden Acker- und Waldfläche - Flurnummer 850</u> Die Hinweise zur Betroffenheit der land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen, führen im Ergebnis jedoch zu keiner Änderung der Planung.
5. Auswirkungen auf den Acker Mein angrenzender Acker wird durch das geplante Logistikzentrum in mehrfacher Hinsicht negativ beeinflusst: - Staub, Ruß und Feinstaub aus dem LKW-Verkehr sowie aus dem Logistikbetrieb werden sich auf den Pflanzen ablagern und die Boden- und Erntequalität beeinträchtigen. - Der natürliche Wasserhaushalt des Bodens wird gestört, da die Flächen im Umfeld künftig weniger Regenwasser aufnehmen und speichern können. Das kann zu Austrocknung, Erosion oder Ertragsminderung führen. - Die Zunahme des Verkehrsaufkommens an der angrenzenden Autobahnanschlussstelle erhöht zusätzlich die Feinstaub- und Lärmbelastung auf dem Acker.	Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen. Die durch das Logistikzentrum verursachten Zusatzbelastungen wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Büro Brilon Bonzio Weiser) und des Schallschutzgutachtens (Büro Lärmschutz Altenberge) untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die Zusatzbelastungen im Verhältnis zur Dominanz der Autobahn A3 als geringfügig einzustufen sind. Eine unzumutbare Verschlechterung der Boden- oder Erntequalität durch betriebsbedingten Feinstaub ist bei Einhaltung der strengen gesetzlichen Grenzwerte nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht zu erwarten. Die befürchtete Austrocknung der Nachbarflächen durch Versiegelung wird durch das festgesetzte Entwässerungskonzept verhindert. Das anfallende Regenwasser wird nicht ungebremst abgeleitet, sondern über ein Retentionsbecken kontrolliert gedrosselt dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Eine Veränderung der Bodenfeuchte auf den Nachbarflächen ist durch die punktuelle Bebauung gutachterlich nicht zu besorgen. Hinsichtlich der forstökologischen Auswirkungen wird auf die zwingenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Um nachtaktive Tiere und den Waldrand zu schützen, ist eine

6. Auswirkungen auf den Wald Auch meine angrenzende Waldfläche wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt: - Der Betrieb des Logistikzentrums mit dauerhafter Beleuchtung (insbesondere in den Nachtstunden) führt zu einer erheblichen Lichtverschmutzung, die nacht-aktive Tierarten stört und das ökologische Gleichgewicht verändert. - Dauerlärm von LKWs, Rangierbewegungen und Kühlanlagen wirkt störend auf Wildtiere und kann zu deren Verdrängung führen. - Abgase, Staub und Stickoxide aus dem Verkehr können sich auf Blättern und Nadeln absetzen, wodurch Photosynthese und Wachstum beeinträchtigt werden. - Der Mikroklimatische Effekt durch großflächige Versiegelung (Hitzeinselnbildung, geringere Luftfeuchtigkeit) kann die Waldgesundheit weiter schwächen. Ich fordere daher ein forstökologisches Gutachten, das die zu erwartenden Folgen des Projekts auf den angrenzenden Waldbestand untersucht und Maßnahmen zum Schutz der Vegetation und Tierwelt vorschlägt. 7. Kumulative Belastung durch Autobahn und Logistikzentrum Da meine Grundstücke bereits unmittelbar an die Autobahn A3 angrenzen, besteht heute schon eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase. Das geplante Logistikzentrum führt zu einer deutlichen Zusatzbelastung, die in der Summe nicht mehr zumutbar ist. Ich fordere daher ausdrücklich die Erstellung eines neutralen kumulativen Umwelt- und Immissionsgutachtens, das die Gesamtwirkung von Autobahn + Logistikzentrum auf die angrenzenden Flächen untersucht. 8. Zusammenfassung Ich lehne das geplante Logistikzentrum in seiner jetzigen Form ab, da meine angrenzenden Acker- und Waldflächen dadurch nachhaltig geschädigt würden. Das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden und der Verpflichtung zum Schutz natürlicher Lebensgrundlagen gemäß Art. 20a GG und § 1a BauGB. Bis zur vollständigen Klärung der genannten Punkte und Vorlage unabhängiger Gutachten darf dieses Projekt nicht genehmigt oder weitergeführt werden.	insektenfreundliche Beleuchtung von 2.700 bis 3.000 Kelvin festgesetzt. Die Leuchten sind so auszurichten, dass kein direktes Licht in die angrenzenden Waldflächen abstrahlt, was den Empfehlungen des eingeholten Lichtgutachtens entspricht. Ein separates forstökologisches Gutachten ist nicht erforderlich, da die Waldflächen durch die geplanten Rand- und Pufferpflanzungen (Pflanzgebote PF 1 bis PF 4) sowie durch bauordnungsrechtliche Grenzabstände ausreichend geschützt werden. Diese dichten Pflanzgürtel wirken zudem als biologische Filter für Staub und Lärm. Die im Umweltbericht dargelegte Verpflichtung zur Dachbegrünung sowie die Anpflanzung großkroniger Bäume wirken der Bildung von Hitzeinseln effektiv entgegen und stützen das lokale Mikroklima. Die Forderung nach einem kumulativen Gutachten wird zur Kenntnis genommen, jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht weiterverfolgt. Es ist unbestritten, dass das Plangebiet durch die unmittelbare Lage an der Bundesautobahn A3 bereits einer außergewöhnlich hohen Vorbelastung durch Lärm, Staub und Stickoxide ausgesetzt ist. Genau diese Ausgangslage wurde in allen Fachgutachten berücksichtigt. Die Ermittlungen belegen, dass die durch den Logistikbetrieb verursachten Zusatzbelastungen im Verhältnis zur massiven Dominanz der Autobahn als absolut geringfügig und nicht ins Gewicht fallend einzustufen sind. Die Gesamtwirkung auf die Umgebung ist damit umfänglich bewertet, weshalb eine zusätzliche gutachterliche Kumulationsbetrachtung nicht erforderlich ist. Die generelle Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach Paragraph 1a Absatz 2 BauGB vollumfänglich in ihre planerische Abwägung eingestellt. Das Planungsziel folgt bewusst dem Prinzip der Standortbündelung an der bestehenden Fernverkehrsinfrastruktur. Der unvermeidbare Eingriff in den Boden wird durch erhebliche interne Verminderungsmaßnahmen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen in Pommersfelden und Steppach fachgerecht und gesetzeskonform kompensiert. Die Größe der überplanten Fläche (Sondergebiet Logistik) ist funktional durch die Anforderungen an moderne Logistikprozesse (Lagerkapazität, Rangieradien, Stellplatzschlüssel) begründet und auf das notwendige Maß beschränkt. Eine übermäßige Flächeninanspruchnahme über den funktionalen Bedarf hinaus erfolgt nicht. Der unvermeidbare Eingriff in den Boden wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch externe Ausgleichsmaßnahmen sowie durch interne Verminderungsmaßnahmen (z.B. Regenwasserrückhaltung, gezielte Randeingrünung) fachgerecht kompensiert. Somit ist das Vorhaben mit dem Grundsatz der flächensparenden Planung vereinbar, da die Standortwahl auf einer sachgerechten Abwägung zwischen dem funktionalen Bedarf, der verkehrlichen Erforderlichkeit und dem Schutz unberührter Freiräume basiert.
---	---

2.12 Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

e) Unzureichende Hochwasservorsorge

Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt:

Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen. Die vorliegende Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, wodurch über 80 % der natürlichen Versickerungsflächen dauerhaft verloren gehen würden. Ein einzelnes Regenrückhaltebecken kann die Pufferwirkung dieser großen Ackerfläche und natürliche Versickerung, insbesondere bei Ereignissen der Meldestufe 3 nicht ersetzen.

Eine Versiegelung dieser Fläche würde das Wasser unweigerlich auf angrenzende Grundstücke verlagern und dort erhebliche Schäden verursachen. Dies stellt eine ernsthafte Gefährdung für Eigentum und landwirtschaftliche Nutzung dar.

Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

Unzureichende Hochwasservorsorge

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die entwässerungstechnische Planung stellt sicher, dass die Hochwassersituation für die Unterlieger und angrenzende Grundstücke durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert wird.

Die angeführte Hochwassersituation in Mühlhausen steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet. Mühlhausen liegt im Einflussbereich der Regnitz, während das Plangebiet hydraulisch in Richtung des Erlanger Grabens bzw. des Main-Donau-Kanals entwässert. Aufgrund der topographischen Lage (ca. 20 Meter Höhenunterschied) und der räumlichen Distanz haben die Abflussverhältnisse des Plangebiets keinen messbaren Einfluss auf das Hochwassergehen in Mühlhausen.

Die Planung sieht vor, dass der Abfluss aus dem versiegelten Gebiet strikt auf den natürlichen Abflussbeiwert einer unbebauten Wiese gedrosselt wird. Konkret wird der Abfluss auf einen Wert begrenzt, der dem Zustand vor der Bebauung entspricht (rechnerisch ermittelt nach DWA-Regelwerk). Damit wird sichergestellt, dass trotz der Versiegelung nicht mehr Wasser pro Zeiteinheit in das Vorflutsystem gelangt als im derzeitigen unversiegelten Zustand.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird nach dem Stand der Technik (DWA-A 117) für ein 100-jähriges Regenereignis (HQ100) unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Klimafaktors dimensioniert. Ein solches Becken ist technisch darauf ausgelegt, die Spitzenbelastungen, die durch eine GRZ von 0,8 entstehen, vollständig aufzufangen und verzögert abzugeben.

Das Argument der natürlichen Versickerungsfläche ist fachlich nur bedingt haltbar. Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass die anstehenden Böden (Keuper- und Lias-Verwitterungssedimente) aufgrund ihres hohen Ton- und Schluffgehalts nahezu wasserundurchlässig sind. Eine nennenswerte Versickerung findet daher bereits im jetzigen Zustand nicht statt, was sich häufig in oberflächennaher Staunässe zeigt. Das geplante Entwässerungssystem mit Retentionsraum ist somit leistungsfähiger als die natürliche, bindige Bodenfläche.

Eine unkontrollierte Verlagerung von Wasser auf angrenzende Grundstücke wird durch eine gezielte Oberflächenentwässerung und die Notwasserwege innerhalb des Baugebiets ausgeschlossen. Das Regenrückhaltebecken fungiert hierbei als zentrales Schutzorgan für die Unterlieger.

f) <u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Im geplanten Baugebiet befindet sich die Quelle Q2, flankiert von weiteren Quellen (Q1 und Q3) in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist ein dichtes Drainagesystem vorhanden, insbesondere auf den Flurstücken 252 und 250, das derzeit die Ableitung von Niederschlags- und Grundwasser sicherstellt.	<u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich einer Gefährdung natürlicher Quellaustritte konnten durch ein fachgutachterliches hydrogeologisches Gutachten (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Januar 2026) entkräftet werden. Zwar sind in historischen geologischen Karten die Punkte Q1, Q2 und Q3 als Quellen markiert, fachspezifische Untersuchungen (Baggerschurfe und Begehungen) vor Ort haben jedoch ergeben, dass an diesen Stellen kein natürlicher Grundwasseraustritt vorliegt. Die Untersuchungen des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas zeigten, dass im Bereich der vermeintlichen Quelle Q2 keine aktiven Wasseraustritte feststellbar sind. Die punktuellen Vernässungen, die in Luftbildern (2018/2020) sichtbar waren, resultieren nicht aus Quellwasser, sondern aus einer beschädigten historischen Drainage. Durch baubegleitende Schurfe wurde nachgewiesen, dass alte Tonrohrleitungen im Boden vorhanden sind, die durch frühere landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen) teilweise zerstört wurden. Dies führt zu einem Rückstau von oberflächennahem Sickerwasser, das nicht mehr ordnungsgemäß abfließen kann und an die Oberfläche tritt. Ein natürlicher Quellaustritt ist an dieser Stelle physikalisch nahezu ausgeschlossen, da der freie Grundwasserspiegel im maßgeblichen Grundwasserleiter (Burgsandstein) ca. 15 bis 20 Meter unter der Geländeoberfläche liegt. Es handelt sich bei dem beobachteten Wasser lediglich um oberflächennahes Sickerwasser, das durch die bindigen Schichten des Bodens (Stauäссе) und die defekten Drainagen gestaut wird. Das bestehende, teils marode Drainagesystem wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets durch ein modernes, fachgerechtes Entwässerungskonzept ersetzt. Dadurch wird die Ableitung von Niederschlagswasser kontrolliert und dauerhaft sichergestellt, was den aktuellen Zustand der unkontrollierten Vernässung durch defekte Leitungen verbessert.
g) <u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Am nördlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, einschließlich Zäunen und baulichen Einschränkungen. Die vorliegende Planung zeigt nicht, dass dieser Schutzbereich unter Berücksichtigung der Böschungsoberkanten rechtssicher freigehalten wird. Eine Nichtbeachtung könnte den Wasserabfluss bei Starkregen behindern und die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Dies stellt einen klaren Verstoß gegen die gesetzlichen Gewässerschutzauflagen dar.	<u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Schutzstreifen von mindestens 5 Metern Breite – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – wird berücksichtigt und von jeglicher Bebauung, Zäunen oder sonstigen baulichen Einschränkungen freigehalten.
h) <u>Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Wie in der Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat, festgestellt: „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“	<u>Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Es liegt keine Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten vor. Es wird auf die Abwägung im Kapitel 2.6 ‚Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung‘ verwiesen.

Da das Baugebiet potenziell belastete Böden aufweist, ist eine Versickerung hier nicht zulässig. Eine Missachtung dieser Vorgabe könnte das Grundwasser gefährden und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.	
<u>Fazit</u> Die Kombination aus nachgewiesener Hochwassergefahr, der Lage der Quelle Q2 im Baufeld, dem unzureichend gesicherten Drainagenetz auf den Flurstücken 252 und 253 sowie der unklaren Einhaltung des Gewässerschutzbereichs zeigt deutlich, dass das Gelände für eine großflächige Versiegelung und Bebauung nicht geeignet ist. Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Planung in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte oder Lösungen zu prüfen, um die Anwohner, die landwirtschaftliche Nutzung und die natürlichen Wasserverhältnisse zu schützen. Die Funktionsfähigkeit dieser Systeme muss für die angrenzenden, oberhalb liegenden Grundstücke dauerhaft gewährleistet bleiben. In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein technischer Nachweis, wie die Quellen und das komplexe Drainagenetz unter der geplanten großflächigen Logistikbebauung dauerhaft gesichert werden sollen. Ohne Nachweis besteht ein erhebliches Risiko von Rückstau, Vernässung und Schäden an Nachbarflächen. Dies verstößt gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot und § 37 WHG.	<u>Fazit</u> Die Einwände hinsichtlich der Standorteignung werden aus den zuvor aufgeführten Gründen zurückgewiesen. Ein Verstoß gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 37 WHG) liegt nicht vor.
III. Verkehr & Infrastruktur 3.1 Verkehrsberechnungen (Wedemark → Schirnsdorf) Auf Grundlage einer 24-Stunden-Verkehrszählung am Logistikstandort Wedemark sowie dem Vergleich mit ähnlichen Standorten lassen sich folgende realistische Verkehrsbelastungen annehmen - In dieser Zählung wurden ausschließlich LKW's gezählt die in das Lekkerland-Logistikzentrum ein- und ausgefahren sind. Der gesamte LKW-Verkehr der Firma Dachser ist nicht in der Zählung enthalten. Folgende Erkenntnisse konnten wir gewinnen: – Das Zentrallager Nord ist im Oktober 2023 in Betrieb gegangen – Das Lager befindet sich auf einem Grundstück von 65.000 qm, das Gebäude hat eine Grundfläche von ca.35.000 qm und ist damit vergleichbar mit der Konzeptstudie in Schirnsdorf. Im Zentrallager Nord wurden innerhalb eines Zeitraums von 24 Stunden eigene Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden insgesamt rund 1.000 Fahrzeugbewegungen erfasst. Die Auswertung zeigt deutliche Verkehrsspitzen, insbesondere in den Nacht- und frühen Morgenstunden zwischen 03:00 Uhr und 06:00 Uhr sowie erneut in den Mittagsstunden zwischen 12:00 Uhr und 15:00 Uhr. Der überwiegende Anteil der erfassten Bewegungen entfällt auf den Schwerlastverkehr.	<u>Verkehr & Infrastruktur</u> <u>Verkehrsberechnungen (Wedemark → Schirnsdorf)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die der Planung zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung ist fachlich korrekt und berücksichtigt bereits die vorgetragenen Belastungen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung basiert bewusst nicht auf punktuellen Einzelzählungen an Fremdstandorten. Die Verkehrsbelastung hängt maßgeblich von der individuellen Logistik-Typologie ab, wie beispielsweise der Umschlagshäufigkeit, dem Sortiment oder den Belieferungsradien. Wedemark dient als Zentrallager für eine völlig andere Region mit einer anderen Kundenstruktur. Die pauschale Übertragung von Beobachtungen eines einzelnen Logistikstandorts ersetzt keine fachspezifische Verkehrsuntersuchung. Da es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A 3“ um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden der Verkehrserzeugungsrechnung zur Ermittlung des zu erwartenden Neuverkehrs stattdessen bundesweit anerkannte Kennwerte zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen nach Bosserhoff zugrunde gelegt. Diese Werte sind empirisch belegt und bilden einen sicheren oberen Erwartungswert ab, der über den Durchschnittswerten einzelner Betriebe liegt. Im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr, die in der vorliegenden Situation von 05:00 bis 06:00 Uhr zu erwarten ist, ergibt sich gutachterlich ein stündliches Verkehrsaufkommen von 137 Kfz/h. Davon entfallen 29 Fahrten pro Stunde auf den Schwerverkehr. Diese Stunde ist durch die Anreise der Beschäftigten in der Frühschicht sowie ein nennenswertes Aufkommen an Schwerverkehr geprägt. Damit sind die Verkehrsspitzen im Nachtzeitraum im Verkehrsgutachten vollumfänglich und sicher berücksichtigt.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Wedemark	Eine Steigerung der Hallenhöhe führt verkehrstechnisch nicht linear zu mehr Lkw-Verkehr. Das Verkehrsaufkommen wird primär durch die Logistikprozesse und die Anzahl der Verladetore bestimmt. Um dennoch auf der absolut sicheren Seite zu liegen, wurden der Verkehrserzeugungsrechnung zur Ermittlung des zu erwartenden Neuverkehrs bundesweit anerkannte Kennwerte nach Bosserhoff zugrunde gelegt. Im Sinne einer Worstcase-Betrachtung wurden dabei hohe Ansätze gewählt. Es ist davon auszugehen, dass die baulichen Potenziale der Anlage mit dieser Berechnungsmethode bereits weitestgehend ausgeschöpft und vollständig abgebildet werden. Wie bereits dargelegt, liegen der Berechnung im Sinne einer Worstcase-Betrachtung hohe Ansätze zugrunde. Auf dieser sicheren Grundlage ergibt sich für die geplante Logistiknutzung ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 1.474 Kfz/24h. Davon entfallen 728 SV/24h auf den Schwerverkehr. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr, also den gesamten An- und Abreiseverkehr. Zur Ermittlung der korrekten tageszeitlichen Verteilung dieses Neuverkehrs wurden einschlägige Tagesganglinien für den Beschäftigten-, den Kunden- und Besucherverkehr sowie den Güterverkehr herangezogen. Unter Berücksichtigung des bei Logistiknutzungen üblichen Schichtbetriebs ergeben sich die Spitzenstunden des Neuverkehrs während der Schichtwechselzeiten am Morgen (Anreise Frühschicht und Abreise Nachtschicht), am Nachmittag (Anreise Spätschicht und Abreise Frühschicht) und am Abend (Anreise Nachtschicht und Abreise Spätschicht). Die Verkehrsuntersuchung zum Bauplanungsplan Nr. 25 berücksichtigt somit die spezifische Netzanbindung an die Autobahn A3 und die üblichen Schichtmodelle von Logistiknutzungen detailliert und fachgerecht. Eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung wurde durch das nachfolgende Schallschutzgutachten rechtssicher ausgeschlossen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte am Donnerstag, den 10.04.2025, eine umfangreiche Verkehrserhebung. An diesem Tag war der Ausbau der A3 im Bereich der Anschlussstelle Höchststadt-Nord bereits abgeschlossen. Mögliche Auswirkungen durch den Ausbau der A3 im weiteren Streckenverlauf können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung potenzieller Baustellentransporte sowie zusätzlicher Ein- und Ausfahrten an der Anschlussstelle Höchststadt-Nord repräsentieren die Ergebnisse der Verkehrserhebung somit einen Tag mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies wirkt sich jedoch ausdrücklich zugunsten der Prognosesicherheit der Verkehrsuntersuchung aus. Trotz des hoch angesetzten, möglicherweise erhöhten Verkehrsaufkommens ergibt sich im maßgebenden Prognose-Planfall 2 an den einzelnen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet eine mindestens gute Verkehrsqualität (Stufe B) im Sinne des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Dieser Prognose-Planfall 2 umfasst neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung und dem Neuverkehr durch die Logistiknutzung auch den Neuverkehr durch das Gewerbegebiet Schirnsdorf. Damit ergeben sich für die vorfahrtrechtlich untergeordneten Fahrzeugströme selbst bei diesen Maximallasten nur geringe Wartezeiten. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist uneingeschränkt gegeben.
0:00-1:00	0%	
1:00-2:00	0%	
2:00-3:00	0%	
3:00-4:00	9,88%	
4:00-5:00	9,88%	
5:00-6:00	7,72%	
6:00-7:00	5,56 %	
7:00-8:00	6,17 %	
8:00-9:00	5,25%	
9:00-10:00	2,78%	
10:00-11:00	3,09%	
11:00-12:00	3,09%	
12:00-13:00	9,88%	
13:00-14:00	7,72%	
14:00-15:00	6,17%	
15:00-16:00	4,94%	
16:00-17:00	2,16%	
17:00-18:00	2,16%	
18:00-19:00	2,47%	
19:00-20:00	2,47%	
20:00-21:00	2,47%	
21:00-22:00	0,93%	
22:00-23:00	2,78%	
23:00-0:00	2,47%	

Besonders auffällig ist die Konzentration des Schwerlastverkehrs in den frühen Morgenstunden. Allein im Zeitraum von 03:00 bis 06:00 Uhr fallen rund 27-28 % des gesamten täglichen Lkw-Verkehrs an. Damit findet ein erheblicher Teil der Lkw-Bewegungen in der sensiblen Nacht- und frühen Morgenzeit statt.

Übertragen auf die Konzeptstudie in Schirnsdorf ist aufgrund der erhöhten Hallenhöhe von 16 m, im Vergleich zu 10 m am Standort Wedemark, von einer rund 37,5 % höheren Verkehrsbelastung auszugehen. Diese Steigerung ergibt sich aus dem potenziell größeren Lagervolumen und der damit verbundenen höheren Umschlagskapazität.

Bei einem vorgesehenen 24-Stunden-Betrieb ist für den Standort Schirnsdorf mit einer erheblichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Ausgehend von den erhobenen Vergleichsdaten ist von etwa 1.400 Fahrzeugbewegungen innerhalb von 24 Stunden auszugehen.

Diese Größenordnung wird auch durch das vorliegende Verkehrsgutachten bestätigt, das insgesamt 1.474 Fahrzeugbewegungen (737 LKW-Fahrten) pro Tag prognostiziert. Dabei ist von einem deutlichen Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen, da ein erheblicher Teil der Fahrten durch an- und abfahrende Lkw im Zusammenhang mit den logistischen Betriebsabläufen verursacht wird.

Somit ist für den Standort von einem dauerhaft hohen Verkehrsaufkommen mit einem signifikanten Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Schirnsdorf	Anteil am täglichen Lkw-Aufkommen (%)	
0:00-1:00	0	0,0 %	
1:00-2:00	0	0,0 %	
2:00-3:00	0	0,0 %	
3:00-4:00	73	9,9 %	
4:00-5:00	73	9,9 %	
5:00-6:00	57	7,7 %	
6:00-7:00	41	5,6 %	
7:00-8:00	46	6,2 %	
8:00-9:00	39	5,3 %	
9:00-10:00	20	2,7 %	
10:00-11:00	23	3,1 %	
11:00-12:00	23	3,1 %	
12:00-13:00	73	9,9 %	
13:00-14:00	57	7,7 %	
14:00-15:00	46	6,2 %	
15:00-16:00	36	4,9 %	
16:00-17:00	16	2,2 %	
17:00-18:00	16	2,2 %	
18:00-19:00	18	2,4 %	
19:00-20:00	18	2,4 %	
20:00-21:00	18	2,4 %	
21:00-22:00	7	0,9 %	
22:00-23:00	20	2,7 %	
23:00-0:00	18	2,4 %	
Die höchsten Belastungen am Standort liegen in den Zeiträumen 03:00-06:00 Uhr sowie 12:00-15:00 Uhr. Insbesondere in der Nachtzeit führt dieser hohe Anteil an Schwerlastverkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachtruhe. Der Schwerlastverkehr Lärm auf der Staatsstraße entsteht nahezu ausschließlich durch den An- und Ablieferverkehr des Logistikzentrums. Die im April 2025 durchgeführte Verkehrszählung spiegelt nicht die allgemeine Verkehrssituation unter normalen Bedingungen wider. Grund hierfür ist der Autobahnausbau auf der A3, der zu einem zusätzlich stark erhöhten Verkehrsaufkommen geführt hat. Maßgeblich beteiligt waren dabei unter anderem Erdaushub-Transporte in Richtung Mühlhausen, Baustellenfahrzeuge sowie Abfahrten von Pkw und Lkw aufgrund von Staus. Dies bedeutet, dass der Schwerlastverkehr unter regulären Bedingungen deutlich geringer ausfallen würde, als die Zählung im April 2025 zeigt. Im geplanten Betrieb von Lekkerland ist hingegen zu erwarten, dass das Unternehmen einen erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr auf der Straße verursacht, wodurch die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner deutlich zunimmt.			
3.2 Engstellen / Sicherheitsrisiken, Belastung umliegender Ortschaften / parkende LKW's Der Verkehr vom geplanten Logistikzentrum wird nicht nur über die Autobahn geführt, sondern betrifft sehr wahrscheinlich auch die umliegenden Dörfer wie Wachenroth, Mühlhausen und andere.			<u>Engstellen / Sicherheitsrisiken, Belastung umliegender Ortschaften / parkende LKW's</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine signifikante Mehrbelastung der Ortsdurchfahrten durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt an der St 2763, die nach Süden unmittelbar zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 führt. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und der Struktur des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass die An- und Abreise des Neuverkehrs zum Großteil direkt über die Anschlussstelle Höchststadt-Nord der

	A 3 erfolgen wird. Dies gilt insbesondere für den Schwerverkehr.
Besonders problematisch sind die Engstellen auf den Straßen, an denen LKWs oft ihre Spur nicht halten können und auf die Gegenfahrbahn ausweichen müssen, um Hindernisse oder Engstellen zu umfahren. Diese Situationen erhöhen das Risiko von Unfällen, verursachen Lärm und Staub und verschlechtern die Lebensqualität der Anwohner erheblich. Diese Verkehrsmenge hat deutliche Folgen für Schirnsdorf und angrenzende Orte: Eine Engstelle veranschaulicht in Wachenroth, hier weicht der LKW deutlich auf die Gegenfahrbahn aus, so dass das entgegenkommende Fahrzeug anhalten muss.	Einzelne Fahrten durch die umliegenden Ortslagen (u.a. Mühlhausen oder Wachenroth) lassen sich zwar theoretisch nicht völlig ausschließen, diese Routen sind für den Fernverkehr allerdings weder zeitlich noch ökonomisch sinnvoll. Es ist davon auszugehen, dass die Ziele des durch die geplante Logistikknutzung zu erwartenden Neuverkehrs überwiegend überregional sind. Da die Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 ohne Ortsdurchfahrt erreicht wird, besteht keinverkehrlicher Anreiz, die engen und zeitintensiven Routen durch die umliegenden Ortslagen zu nutzen. Das Problem von Schleichverkehr ist somit gutachterlich nicht zu besorgen.
Bereits heute zeigt sich deutlich, dass die Ortsdurchfahrt von Mühlhausen für zusätzlichen Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Besonders alarmierend ist die Situation an der bekannten Engstelle, wo ein fest installierter Straßenpoller durch den bisherigen Verkehr bereits angefahren und beschädigt wurde, ein klares Zeichen dafür, dass die Infrastruktur überlastet ist und die Verkehrssicherheit massiv leidet. Wer angesichts solcher Tatsachen ernsthaft in Erwägung zieht, künftig täglich zusätzlichen Schwerlastverkehr durch Mühlhausen zuschicken, handelt grob fahrlässig und ignoriert die bereits jetzt sichtbaren Gefahren für Anwohner, Fußgänger, Radfahrer und Schulkinder. Die Engstelle ist kein Randproblem, sie ist ein deutliches Warnsignal. Wenn heute schon LKWs dort nicht mehr gefahrlos passieren können, wie soll das erst aussehen, wenn der Schwerlastverkehr durch das geplante Logistikzentrum einsetzt? Warten wir auf den ersten schweren Unfall? Auf Verletzte? Die bauliche Realität spricht eine klare Sprache: Mühlhausen ist für Schwerlastverkehr nicht ausgelegt.	Die vom Einwender beschriebenen Engstellen im Bestand (wie z.B. Pollerbeschädigungen) sind der Gemeinde bekannt. Gerade wegen dieser baulichen Realität sieht die Verkehrsuntersuchung vor, dass die Verkehre gebündelt nach Süden abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und der neu herzustellenden, leistungsfähigen Anbindung an die St 2763 wird das Vorhaben weder zu einer signifikanten Erhöhung des Schwerverkehrs in den umliegenden Ortslagen noch zu einer weiteren Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. Eine Überlastung der dörflichen Infrastruktur ist durch die direkte Autobahnanbindung nicht zu erwarten.
a) <u>Einwendung zum Parken von Lkw und zur Sicherstellung der Nachtruhe</u> Seitens des Projektträgers wurde mündlich geäußert, dass die Lkw nach den Öffnungszeiten auf dem Steigerwald-Rasthof parken sollen. Eine solche mündliche Aussage ist jedoch nicht ausreichend und stellt keine verbindliche oder überprüfbare Regelung dar. Bereits heute ist zu beobachten, dass während Staus oder Wartezeiten regelmäßig Lastkraftwagen im Bereich des Weihers in Schirnsdorf parken. Auch zeigt die Erfahrung, dass bestehende Fahrverbote nicht immer eingehalten werden. Ein Beispiel hierfür ist der Bereich Kellerberg in Höchststadt, wo trotz entsprechender Beschränkungen regelmäßig Schwerlastverkehr festgestellt wird. Durch das geplante Logistikzentrum ist daher zu erwarten, dass zusätzliche Lkw im Umfeld auf geeignete Parkmöglichkeiten ausweichen und dabei auch in umliegenden Ortschaften abgestellt werden. Insbesondere abgestellte Kühl-Lkw mit laufenden Kühlaggregaten können zu	<u>Einwendung zum Parken von Lkw und zur Sicherstellung der Nachtruhe</u> Der Einwand führt zu keiner Änderung der Planung, da die Bedenken durch das planerische Konzept bereits ausgeräumt sind. Die Planung des Sondergebiets Logistik sieht vor, dass alle betriebsnotwendigen Warte- und Stellflächen für Lkw unmittelbar auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers realisiert werden. Die Dimensionierung erfolgt mit ausreichendem Puffer, sodass auch in Spitzenzeiten keine Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen. Durch die Lage direkt an der Autobahnauffahrt ist der Anreiz für Lkw-Fahrer, in die umliegenden Ortslagen einzufahren, äußerst gering. Da das Betriebsgelände autark erschlossen wird, entsteht keine funktionale Notwendigkeit für das Parken in Wohngebieten. Das vorliegende Lärmgutachten berücksichtigt die Emissionen des Standorts zudem vollumfänglich. Die auf der Straße mit Diesel betriebenen Kühlaggregate werden auf dem Betriebsgelände an ein Stromnetz angeschlossen und leise weiterbetrieben. Das Fremdparken im Ortsteil Schirnsdorf wird durch bestehende verkehrsrechtliche Anordnungen (Lkw-Verbot/Anlieger frei) bereits unter-

erheblichen nächtlichen Lärmbelastungen führen und die Nachtruhe der Anwohner beeinträchtigen.	sagt; eine zusätzliche Kontrolle obliegt der allgemeinen Verkehrsüberwachung der Polizei.
<u>Forderung:</u> Vor diesem Hintergrund fordere ich, ein verbindliches und nachvollziehbares Konzept vorzulegen, das sicherstellt, dass wartende oder abgestellte Lkw nicht in den umliegenden Ortschaften parken. Dieses Konzept sollte geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Kontrolle des Lkw-Verkehrs sowie ausreichend dimensionierte und verbindlich festgelegte Parkflächen enthalten.	Die Forderung nach einem Flächenkonzept ist im Planentwurf und dem Betriebskonzept bereits verbindlich berücksichtigt. Neben den auf dem Betriebsgrundstück ausgewiesenen Stellplätzen nutzen moderne Logistikzentren IT-gestützte Slot-Management-Systeme. Lkw erhalten feste Zeitfenster für die Anlieferung. Fahrzeuge, die außerhalb dieser Zeiten eintreffen, werden über das System gesteuert. Ein ungeplantes Warten in den umliegenden Ortslagen widerspricht den Grundsätzen effizienter Logistikabläufe. Ein "wildes Parken" im öffentlichen Straßenraum der umliegenden Orte wird somit durch das betriebliche Flächenkonzept und das digitale Zeitmanagement wirksam unterbunden.
IV. Abwasser Kläranlage & technische Risiken 4.1 Kläranlage Markt Mühlhausen <u>a) Schmutzwasser</u> Nach den vorliegenden Planungsunterlagen soll das Schmutzwasser des geplanten Logistikzentrums zunächst einer Pumpstation in der Ortslage Schirnsdorf zugeführt werden. Angedacht ist, die Abwasserleitung entlang der Ostseite der Staatsstraße zu verlegen und als öffentliche Abwasserleitung des Marktes Mühlhausen auszubauen. Aus Wartungsgründen soll hierfür eine Leitung mit der Nennweite DN 200 verwendet werden. Das anfallende Schmutzwasser des Logistikzentrums soll anschließend der bestehenden Kläranlage in Mühlhausen zugeführt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Anlage jedoch für die zusätzlichen Abwassermengen, die durch den Betrieb eines Logistikzentrums dieser Größenordnung entstehen, nicht ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus ist die Wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits ausgelaufen. Damit ist die geplante Abwasserbehandlung derzeit nicht gesichert. Eine Einleitung in eine Anlage ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz gemäß § 8 in Verbindung mit § 18 grundsätzlich unzulässig. Unter diesen Umständen erscheint das Vorhaben in der derzeitigen Planung nicht genehmigungsfähig. Hinzu kommt, dass nach aktuellem Stand eine Umleitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchstadt an der Aisch geplant wird. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG ist eine Inbetriebnahme einer solchen Leitung jedoch frühestens im August 2030 zu erwarten, eine wasserrechtliche Genehmigung kann erst nach Fertigstellung erteilt werden. Damit ist bis zu diesem Zeitpunkt keine gesicherte Abwasserentsorgung für das geplante Logistikzentrum gewährleistet. Gleichzeitig ist eine Einleitung in die bestehende Kläranlage in Mühlhausen ohne gültige wasserrechtliche Genehmigung rechtlich nicht zulässig. Darüber hinaus setzt eine mögliche Umleitung nach Höchstadt voraus, dass die Gemeinde sämtliche für den Leitungsbau erforderlichen Grundstücke erwirbt oder entsprechende Leitungsrechte sichert. Solange diese Grundstücksfragen nicht geklärt sind, kann die dauerhafte Ab-	<u>Abwasser Kläranlage & technische Risiken</u> <u>Kläranlage Markt Mühlhausen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

wasserentsorgung des Vorhabens nicht als gesichert angesehen werden.

Nach § 63 Abs. 1 WHG sind die Wasserbehörden verpflichtet, bei bekannt gewordenen Mängeln an Abwasseranlagen die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. In Verbindung mit § 60 und § 62 WHG ergibt sich eine Verpflichtung, eine Abwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Eine über Jahre andauernde Duldung von Defiziten ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen wäre mit dieser Pflicht nicht vereinbar.

Zudem wurden die Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchststadt informiert. Vor einer Entscheidung über ein Bauvorhaben dieser Größenordnung ist daher zwingend ein nachvollziehbarer Kostenvergleich zwischen:

- einem möglichen Neubau oder Ausbau der Kläranlage in Mühlhausen
- sowie einer langfristigen Abwasserableitung zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch

durchzuführen und öffentlich darzustellen.

Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung und Umsetzung der dafür notwendigen Infrastruktur gesichert sind, darf aus meiner Sicht keine Genehmigung für das geplante Bauvorhaben erteilt werden.

Lekkerland gibt zum jetzigen Zeitpunkt einen voraussichtlichen Wasserverbrauch von 7000 m³ und Abwasserverbrauch von 3500 m³ an, der Abwasserverbrauch ist nach unserer Recherche jedoch völlig unzureichend bewertet.

Hier ein Rechenbeispiel für den zukünftigen Abwasserverbrauch eines Logistikzentrums mit abgepackten Lebensmitteln, bei einer Hallengröße von ca. 35.000 m² und, wie von Lekkerland angegeben, bis zu 300 Mitarbeitern.

1. Sanitäre Nutzung (pro Person 30 Liter/Tag):

Die Anzahl der Menschen, die täglich im Betrieb sind, bleibt bei etwa 300 am Tag, verteilt über Schichten (Mitarbeiter, externe LKW-Fahrer, externe Firmen). Hier wird von einer Benutzung von 2-3 mal während einer Schicht ausgegangen. Daher wird mit dem Faktor 2,5 gerechnet.

Moderne Toilettenspülung ca. 6 Liter pro Vorgang Händewaschen ca. 5 Liter pro Vorgang (ca. 30 Sekunden) - moderne Armatur mit Durchflussbegrenzer

300 Mitarbeiter x ca. 30 Liter/Tag x 365 Tage = 3.285.000 Liter/Jahr

= 3.285 m³/Jahr

Hier wurde noch keine Benutzung von Duschen vorgesehen.

1 Duschvorgang = ca. 60 Liter Abwasser pro Person

Realistische Annahme:

Bei einem typischen Logistikzentrum: ca. 25 % Duschanteil pro Tag, also rund 75 Duschvorgänge täglich. 75 Mitarbeiter am Tag x ca. 60 Liter x 365 Tage = 1.642.500 Liter/Jahr = 1.642,5 m³/Jahr 2. Reinigung der Halle: Hier bleibt es vermutlich bei 1x pro Woche Nassreinigung, also: 35.000 m² x 0,4 Liter/m² x 52 Wochen = 728.000 Liter/Jahr = ca. 728 m³/Jahr	
<u>b) Neuer geschätzter Abwasserverbrauch bei 24/7-Betrieb:</u> Sanitäre Nutzung (Mitarbeiter): Toilettengang/Hände waschen: 3.285 m³/Jahr + Duschen 1.642,5 m³/Jahr = Gesamt: 4.927,5 m³/Jahr Reinigung der Halle 728 m³/Jahr Aus Kälteanlage: 1.920 m³/Jahr Gesamter Abwasserverbrauch ~ 7.575,5 m³/Jahr Zum Vergleich: Durchschnittlicher Abwasserverbrauch eines 2,5-Personen-Haushalts in Deutschland: Nach aktuellen Daten (z. B. Umweltbundesamt, Energieagenturen): Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person: ca. 127 Liter/Tag Davon fließen etwa 90-95 % als Abwasser ab -> ca. 120 Liter/Tag pro Person Für 2,5 Personen: 2,5 x 120 Liter/Tag = 300 Liter/Tag 300 Liter x 365 Tage = 109.500 Liter/Jahr = 109,5 m³/Jahr Vergleich mit dem Logistikzentrum (24/7, 300 MA, 33.000 m²): Logistikzentrum Abwasserverbrauch (geschätzt): = 7.575,5 m³/Jahr - laut Lekkerland nur 3.500 m³ 2,5-Personen-Haushalt: ~ 109,5 m³/Jahr → Umgerechnet: 7.575,5 m³ / 109,5 m³ ~ 69 Das Logistikzentrum verursacht voraussichtlich ein Abwasseraufkommen, das etwa dem von 69 durchschnittlichen 2,5-Personen-Haushalten entspricht. In dieser Schätzung sind jedoch die Abwassermengen einer möglichen Kantine sowie die Abwassermengen des auf dem Bebauungsplan eingezeichneten Waschplatzes zur Reinigung der Auflieger und Abwasser aus Werkstatt/Technikbereich noch nicht berücksichtigt. Das tatsächliche Abwasseraufkommen des Logistikzentrums wäre damit deutlich höher. Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die einzelnen Abwasserverbräuche des Logistikzentrums detail-	<u>Neuer geschätzter Abwasserverbrauch bei 24/7-Betrieb:</u> Die detaillierte Beispielrechnung des Einwenders zum voraussichtlichen Abwasseraufkommen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist lediglich zu prüfen, ob die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Die Kläranlage des Marktes Mühlhausen verfügt über eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis und ist mit einer Auslegung auf 2.500 Einwohnerwerte (EW) für die Aufnahme von kommunalem und gewerblichem Abwasser dimensioniert. Das durch den Betrieb prognostizierte Abwasseraufkommen (selbst unter Heranziehung der vom Einwender geschätzten ca. 7.575 m³/Jahr) bewegt sich innerhalb der freien Kapazitäten der Anlage und stellt deren Leistungsfähigkeit nicht infrage. Die exakte Ermittlung des tatsächlichen Wasser- und Abwasserbedarfs erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Entwässerungsantrags nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Die Befürchtung, dass zusätzliche Kosten durch fehlerhafte Berechnungen auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt werden, ist kommunalrechtlich unbegründet. Gemäß den Bestimmungen des bayerischen Kommunalabgabengesetzes und der darauf basierenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes erfolgt die Abrechnung strikt nach dem tatsächlichen Verursacherprinzip. Sollte das Abwasseraufkommen höher ausfallen als prognostiziert, trägt der Betreiber über die laufenden Verbrauchsgebühren auch die entsprechenden Mehrkosten vollumfänglich selbst. Eine systemwidrige Überwälzung gewerblicher Betriebskosten auf private Haushalte ist rechtlich ausgeschlossen.

liert dargestellt werden, einschließlich der angenommenen Werte für Kantine, Waschplatz und sonstige wasserintensive Bereiche, wie in meiner Auflistung beschrieben. Nur auf dieser Grundlage kann sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Belastungen durch eine fehlerhafte Berechnung der Abwasserwerte auf die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen umgelegt werden. Des Weiteren wird gefordert, dass Lekkerland im Falle einer fehlerhaften Berechnung der Verbrauchswerte die entstandenen zusätzlichen Kosten übernimmt.	
<u>c) Ölabscheider</u> Gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, so zu gestalten, dass eine Gefährdung der Gewässer ausgeschlossen ist. Bei einem Logistikzentrum ist aufgrund des massiven Lkw- und Staplerverkehrs, der Lade- und Abstellflächen sowie der Rangierbewegungen davon auszugehen, dass regelmäßig mit Öl- und Treibstoffverlusten zu rechnen ist. Dies betrifft insbesondere: – Abstellflächen für Lkw und Transporter, – Verlade- und Umschlagszonen, – Tank- oder Waschbereiche, soweit vorgesehen. Nach DIN EN 858 und DIN 1999-100 besteht in solchen Fällen die Pflicht, Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölabscheider) vorzusehen, damit Regenwasser von Verkehrsflächen nicht unkontrolliert mit Ölresten oder Kraftstoffen in die Kanalisation oder ins Erdreich gelangt. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Bauvorlagen ein schlüssiges Regenwasser- und Abscheiderkonzept beinhalten. Dieses muss gewährleisten, dass sämtliche verkehrsbelasteten Freiflächen über geeignete Abscheideranlagen entwässert werden. Ohne ein solches Konzept liegt ein erhebliches Risiko für Grund- und Trinkwasserverschmutzung vor. Zum Wohl der Allgemeinheit wird gefordert, auf der Grundlage der vorliegenden Erwägungen eine neue, realitätsgetreue Berechnung des tatsächlichen Schmutzwasseranfalls vorzunehmen. Dies dient der Schaffung einer verlässlichen Basis für die korrekte Dimensionierung der Kläranlage, um deren effizienten Betrieb und die Einhaltung umweltrechtlicher Vorgaben sicherzustellen.	<u>Ölabscheider</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Gewässer- und Bodenschutzes gemäß § 62 WHG und der AwSV werden im weiteren Verfahren vollumfänglich gewahrt. Die vom Einwender zu Recht geforderten technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Öl- und Treibstoffverunreinigungen auf Verkehrs- und Logistikflächen sind jedoch systemgemäß nicht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern im nachgelagerten Baugenehmigungs- und Entwässerungsverfahren rechtssicher umzusetzen.
<u>d) Anteilige Kostenübernahme der Kläranlage</u> Bisher ist nicht bekannt, ob Lekkerland vertraglich dazu aufgefordert wird, eine anteilige Kostenübernahme an einer neuen Kläranlage zu tragen. Sollte es hier keine festen Regelungen zwischen Gemeinde und Lekkerland geben, muss sich das Logistikzentrum nicht an anfallenden Kosten einer Modernisierung der Kläranlage beteiligen. Die Firma müsste lediglich die Gebühren, gemessen am Verbrauch, zahlen. Hierzu gibt es bereits konkrete Beispiele, bei denen Gemeinden auf ihren Kosten sitzen geblieben sind.	<u>Anteilige Kostenübernahme der Kläranlage</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der vom Einwender genannte Rechtsstreit der Gemeinde Hausen mit der Tank & Rast GmbH basierte auf einer rechtlichen Sonderkonstellation. Es handelt sich um eine Autobahnrastanlage, die außerhalb des regulären, gemeindlichen Satzungsrechts steht. Bei dem geplanten Logistikzentrum in Mühlhausen handelt es sich hingegen um eine gewerbliche Ansiedlung auf einem im Gemeindegebiet gelegenen Baugrundstück. Nach dem bayerischen Kommunalabgabenge-

Beispiel: In einem Fall, der auf Lexika.de dokumentiert ist, wurde eine Gemeinde mit erheblichen Kosten für den Neubau einer Kläranlage konfrontiert, da eine Rastanlage, die zuvor von der Bundesrepublik Deutschland betrieben wurde, weiterhin Abwasser einleitete, ohne sich den Investitionskosten zu beteiligen. Die Gemeinde argumentierte, dass die Rastanlage, nun betrieben von einer privaten Firma, einen erheblichen Anteil am Abwasseraufkommen hatte und daher angemessen an den Kosten beteiligt werden sollte. Die rechtliche Bewertung dieses Falles war komplex, da die ursprünglichen Vereinbarungen keine klare Regelung für die Kostenbeteiligung enthalten. Gemeinde Hausen im Landkreis Würzburg: Die Gemeinde war in einen langjährigen Rechtsstreit mit der Autobahn Tank & Rast GmbH verwickelt. Dabei ging es um die Beteiligung an den Kosten für eine neue Kläranlage, die 2013 in Betrieb genommen wurde. Die Gemeinde hatte dem Unternehmen einen Anteil von 2,2 Millionen Euro in Rechnung gestellt, da die Raststätte Riedener Wald einen erheblichen Teil des Abwassers verursachte. Tank & Rast argumentierte jedoch, dass es keinen Vertrag gebe, der sie zur Kostenbeteiligung verpflichtet, und war lediglich bereit, die regulären Abwassergebühren zu zahlen. Das Verwaltungsgericht Würzburg bestätigte diese Ansicht 2014, und auch der Bayrische Verwaltungsgerichtshof wies die Berufung der Gemeinde ab. Dieses Beispiel ist kein Einzelfall!	setz und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Mühlhausen werden die Kosten für die Herstellung, Erneuerung oder Modernisierung einer Entwässerungseinrichtung rechtssicher umgelegt. Eine einseitige Belastung der Bürgerinnen und Bürger ist somit ausgeschlossen.
<u>e) Rechtliche Grundlagen</u> Gemäß § 128 Baugesetzbuch (BauGB) können Gemeinden Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Allerdings ist die rechtliche Lage bei der Erneuerung oder dem Umbau bestehender Anlagen weniger eindeutig. In vielen Fällen hängt die Beitragspflicht von spezifischen Satzungen und vertraglichen Vereinbarungen ab. Wenn solche Regelungen fehlen oder unklar sind, kann es dazu kommen, dass Unternehmen nicht zur Kostenbeteiligung herangezogen werden können. Fazit: wenn keine vertraglichen Vereinbarungen vorliegen oder kommunale Satzungen keine klare Regelungen vorsehen, wird auf die Gemeinde eine erhöhte finanzielle Belastung zukommen und es wird eventuell rechtliche Auseinandersetzungen geben.	<u>Rechtliche Grundlagen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Befürchtung einer unklaren Vertragslage oder lückenhafter Satzungsregelungen bei der Erschließung trifft nicht zu. Zwischen dem Markt Mühlhausen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Pflichten und Kosten für die auf das Vorhaben zurückzuführenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen rechtssicher und zulasten des Vorhabenträgers regelt.
V. Raumordnung, Bauplanungsrecht & Unvereinbarkeiten 5.1 Verstöße gegen LEP Bayern Die geplante gewerbliche Bebauung als Neubau eines Logistik Zentrallagers des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Plangrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Planvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.	<u>Raumordnung, Bauplanungsrecht & Unvereinbarkeiten</u> <u>Verstöße gegen LEP Bayern</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographi-

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023 Hier wurde eine entscheidende Stelle einfach weggelassen, in dem Entwicklungsplan steht folgendes, in nicht abgekürzter Form: Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist. Es handelt sich hier um ein nicht privilegiertes Vorhaben § 35 BauGB Abs. 2 BauGB), da es sich hier um ein Gewerbe- Logistikzentrum handelt. Dies ist nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange verletzt werden. Dieses Vorhaben ist nur genehmigungsfähig, wenn es sich einfügt und keine Konflikte verursacht (z.B. mit Umwelt, Verkehr, Ortsbild). Hier wird gleich mehrfach gegen die Interessen der öffentlichen Belange verstoßen: - Unangemessene Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft - Beeinträchtigung des Orts- und oder Landschaftsbildes - Belange des Naturschutzes, Bodenschutzes, Hochwasserschutzes - Erhöhtes Verkehrsaufkommen - Landwirtschaftliche Nutzung - Konflikte mit Nachbargemeinden (Lärm, Licht, Verkehr oder Wertverlust) Die geplante Gewerbefläche steht in keinem Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes Schirnsdorf. Mit rund 160 000 m² besiedelter Fläche weist das Dorf eine gewachsene, überschaubare Größe auf. Das neue Gewerbegebiet würde diese Struktur um rund 75% zusätzlich erweitern- ein massiver Eingriff, der das Gleichgewicht zwischen Wohnen, Natur und Wirtschaft empfindlich stören würde.	schen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
h) <u>Landesentwicklungsprogramm Ziel B I 2.1 Flächensparen</u> Die Ausweisung einer derart großen flächigen Gewerbeansiedlung steht im klaren Widerspruch zum Ziel, die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Fläche dieser Größenordnung ist weder ortsverträglich noch notwendig im Verhältnis zur Gemeindegröße. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren ist die Gemeinde Mühlhausen (96172) im Landkreis Erlangen-Höchststadt kein zentraler Ort im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Zentrale Orte werden in Bayern in Grundzentren unterteilt. In Mühlhausen herrschen neben den landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Mittelstandsbetriebe vor mit einer stetig wachsenden Wohnfunktion. Die kleineren Ortsteile sind von der Landwirtschaft geprägt (Schirnsdorf, Simmersdorf, Decheldorf). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan ist der Markt Mühlhausen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft.	<u>Landesentwicklungsprogramm Ziel B I 2.1 Flächensparen</u> Die Einstufung als Kleinzentrum schließt die Ansiedlung eines Logistikunternehmens dieser Größenordnung nicht aus. Das Zentrale-Orte-System regelt primär die Ansiedlung von Einzelhandel und öffentlicher Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung. Gewerbe- und Logistikstandorte orientieren sich hingegen nach dem Prinzip der Standortgunst. Die Nähe zur A3 stellt eine überragende Standortgunst dar, deren Nutzung zur Stärkung der kommunalen Steuerkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum den Zielen des LEP zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse entspricht. Das Ziel der Flächensparsamkeit wird gewahrt, da das Vorhaben aufgrund seiner funktionalen Anforderungen (Großlogistik) im Innenbereich nicht realisierbar ist. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist durch die spezifische Ausnahme für Logistik im LEP legitimiert.

Ein Kleinzentrum ist ein zentraler Ort mit in der Regel etwa 2.000 bis 10.000 Einwohnern, der umliegende ländliche Gebiete und kleinere Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Arztpraxen, einfachen Verwaltungsdiensten sowie Arbeitsplätzen im Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistungsbereich versorgt.

Zudem übernimmt es die Funktion eines örtlichen Infrastrukturknotenpunkts, beispielsweise für Nahverkehr und Straßenverbindungen. Kleinzentren dienen damit vorrangig der Grundversorgung ihres unmittelbaren regionalen Umfelds. Das geplante Zentrallager der Firma Lekkerland ist hingegen als Logistikstandort für die Versorgung eines großen Teils von Süddeutschland vorgesehen und erfüllt damit eine überregionale Funktion. Eine derartige Nutzung steht im Widerspruch zu den raumordnerischen Vorgaben des LEP, wonach die Versorgungsfunktion von Kleinzentren grundsätzlich auf den regionalen beziehungsweise örtlichen Bedarf ausgerichtet sein soll.

Ein Beispiel für einen zentralen Ort in der Umgebung ist Höchststadt an der Aisch, das als Mittelzentrum klassifiziert ist. In solchen werden gemäß dem LEP großflächige Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung vorrangig geplant.

Daher verstößt das geplante Logistikzentrum in Mühlhausen gegen das Ziel B II 1.1 des LEP Bayern, das die Ansiedlung großflächiger Vorhaben in zentralen Orten vorsieht. Die Gemeinde Mühlhausen erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Ortes, sodass das Vorhaben nicht mit den raumordnerischen Zielen des LEP in Einklang steht. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig.

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zeigt die Ziele der Raumordnung. Mühlhausen ist demnach weder Teil eines Verdichtungsraums noch eines ländlichen Verdichtungsraums mit Verdichtungsansätzen.

Auch wird Mühlhausen nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund der schwachen Wirtschaftsstruktur ausgewiesen.

Mühlhausen ist somit ein allgemein ländlicher Raum und gehört nicht zum Verdichtungsraum Nürnberg.

Im Anhang 5 werden besonders strukturschwache Gemeinden (zu 3.3) aufgezählt, die Gemeinde Mühlhausen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken, hier werden jedoch nur Oberdachstetten im Landkreis Ansbach erwähnt. Strukturschwache Gemeinden weisen eine geschwächte Wirtschaft, Infrastruktur, Arbeitsmarktsituation oder die soziale Lage auf. In solchen Gemeinden gibt es oft weniger Arbeitsplätze, schlechter ausgebaute Verkehrswege oder eine geringe Bevölkerungszahl, was die Entwicklung erschwert, das trifft jedoch laut Landesentwicklungsplan nicht auf die Gemeinde Mühlhausen zu.

5.2 Fehlende Alternativenprüfung (Höchststadt, Kabel Meinhart etc.)

b) Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland

Die Firma Lekkerland (REWE Group) wirbt öffentlich mit Umweltbewusstsein und nachhaltigen Verpackungslösungen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit einer versiegelten

Fehlende Alternativenprüfung (Höchststadt, Kabel Meinhart etc.)

Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Standortentscheidung zugunsten von Mühlhausen ist das Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Die Behauptungen zum Standort

Gesamtfläche von ca. 94.000 m² (davon ca. 35.000 m² Lagerhalle) besonders kritisch zu hinterfragen. Ein derart umfangreicher Neubau auf bislang unbebauter Fläche steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen des Flächensparens, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie einer nachhaltigen Standortentwicklung. Zudem betreibt Lekkerland bereits ein Logistikzentrum im Gewerbegebiet Höchststadt an der Aisch, das lediglich rund 10 km vom geplanten Neubau in Mühlhausen entfernt liegt. Dieses bestehende Zentrum umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 35.000 m² (Warenlager ca. 9.000 m², Bürogebäude ca. 1.500 m²) und wurde erst im Jahr 2006 errichtet. Nach hiesiger Kenntnis war die dortige Gewerbefläche seinerzeit ausdrücklich auch als Erweiterungsfläche für das Unternehmen vorgesehen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung oder ein Anbau an die bestehende Anlage ernsthaft geprüft, gutachterlich bewertet oder im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar dokumentiert wurde. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben in Mühlhausen nach hiesiger Kenntnis bereits seit den Jahren 2020/2021 verfolgt wird. Der von Höchststadt geltend gemachte Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe auf der ausgewiesenen Erweiterungsfläche soll hingegen laut Angaben des Planungsbüros erst im Jahr 2023 entstanden sein. Dieser zeitliche Ablauf wirft Fragen hinsichtlich der Plausibilität der Standortentscheidung und der Alternativenprüfung auf. Zudem ist nach derzeitiger Kenntnis davon auszugehen, dass die Firma Lekkerland am Standort Höchststadt an der Aisch nicht lediglich Mieter ist. Nach den vorliegenden Informationen wurde das dortige Logistikzentrum seinerzeit im eigenen Namen durch den damaligen Convenience-Großhändler Lekkerland-Tobaccoland (LT) errichtet und in Betrieb genommen. Es handelt sich demnach um einen eigengenutzten Standort und nicht um eine angemietete Bestandsimmobilie. Dies ist im Rahmen der Alternativenprüfung von besonderer Bedeutung, da bei einem im Eigentum stehenden Objekt grundsätzlich andere Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bestehen als bei einem reinen Mietverhältnis. Vor diesem Hintergrund erscheint die vollständige Neuversiegelung einer erheblich größeren Fläche weder Standort- noch ressourcenschonend. Eine transparente Darlegung der geprüften Alternativen, insbesondere einer möglichen Erweiterung des bestehenden Standorts, sowie eine nachvollziehbare und dokumentierte Begründung der Standortwahl sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung zwingend erforderlich. Fehlt eine solche nachvollziehbare Alternativenprüfung, liegt ein Abwägungsdefizit vor. Die freie Fläche neben dem vorhandenen Warenlager in Höchststadt weist eine Ackerfläche von ca. 40.000 qm auf.	Höchststadt entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Entgegen der Darstellung in der Einwendung handelt es sich beim Standort in Höchststadt nicht um ein im Eigentum der Firma Lekkerland stehendes Objekt. Die Fläche und die Gebäude sind lediglich angemietet. Damit besteht für das Unternehmen keine rechtliche Handhabe, eigenmächtig bauliche Erweiterungen auf benachbarten Grundstücken (z.B. der erwähnten Ackerfläche) vorzunehmen. Die Verfügbarkeit von Flächen liegt allein in der Hand des Eigentümers bzw. der Stadt Höchststadt. Der Standort Höchststadt (ca. 9.000 m² Lager) bietet keine ausreichende Perspektive für den zukünftigen Bedarf. Eine Erweiterung am Altstandort wurde geprüft, ist jedoch nicht darstellbar. Die benötigte Logistikfläche von ca. 35.000 m² Hallenfläche lässt sich auf der dortigen Restfläche nicht realisieren. Die Stadt Höchststadt hat für die angrenzenden Flächen mittlerweile einen Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe angemeldet. Unabhängig vom Zeitpunkt dieser Entscheidung ist für die Gemeinde Mühlhausen maßgeblich, dass zum Zeitpunkt der jetzigen Planung keine gesicherte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen in Höchststadt für das Vorhaben Lekkerland besteht.
i) <u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhardt</u>	<u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhardt</u>

Aus meiner Sicht wurde bei der Standortwahl für die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht ausreichend geprüft, ob bereits versiegelte und ehemals gewerblich genutzte Flächen als Alternative zur Verfügung stehen. Besonders naheliegend erscheint in diesem Zusammenhang das Gelände der Firma Kabel Meinhart, das bereits seit dem Jahr 2017 stillgelegt ist. Nach meinen Recherchen wird dieses Areal derzeit lediglich in geringem Umfang von der Spedition Peetz als Lagerfläche genutzt, steht ansonsten jedoch weitgehend ungenutzt brach.

Die Nutzung dieses bereits gewerblich geprägten und erschlossenen Geländes würde einer flächensparenden Innenentwicklung entsprechen und einer weiteren Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen entgegenwirken. Aus planerischer Sicht wäre es daher naheliegend, die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht an neuer Stelle zu realisieren, sondern im Bestand, gegebenenfalls durch bauliche Anbindung an das Kabel-Meinhart-Gelände weiterzuentwickeln. Die aktuelle Planung stellt in meinen Augen eine vermeidbare Ressourcenverschwendung dar.

Darüber hinaus erscheint die verkehrliche Argumentation für die Erweiterung an der geplanten Stelle wenig überzeugend. Die sogenannte „Lekkerlandstraße“ trägt nicht wesentlich zur örtlichen Infrastruktur bei, da es im näheren Umfeld ausreichende Umfahrungsmöglichkeiten gibt. Auch die Anbindung der Firma RWG bleibt durch die alternative Erschließung weiterhin uneingeschränkt gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes und der nachhaltigen Flächennutzung mit den Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung sachgerecht in Einklang zu bringen. Dazu gehört insbesondere die ernsthafte Prüfung möglicher Alternativstandorte, bevor bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht erforderlich, dass die Planungsbehörde die durchgeführte Alternativenprüfung nachvollziehbar dokumentiert und transparent darlegt, welche potenziellen Alternativstandorte geprüft wurden und aus welchen Gründen diese verworfen wurden. Hierzu gehört insbesondere eine Darstellung der zugrunde gelegten Auswahlkriterien sowie der Gründe, aus denen einzelne Standorte nicht weiterverfolgt wurden.

Derzeit ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar, welche konkreten Flächen im Detail geprüft wurden und auf welcher Grundlage die Entscheidung zugunsten des vorliegenden Standorts getroffen wurde. Eine nachvollziehbare Darstellung möglicher Alternativflächen, einschließlich bereits gewerblich genutzter oder vorbelasteter Standorte (beispielsweise ehemalige Gewerbe- oder Industrieflächen), ist in der Begründung bislang nicht ausreichend dokumentiert.

Eine transparente und nachvollziehbare Alternativenprüfung ist jedoch eine grundlegende Voraussetzung für eine rechtssichere planerische Abwägung, insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit erheblichen Eingriffen in Landschaft, Naherholungsräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die genannten Alternativen wurden geprüft, erwiesen sich jedoch als rechtlich oder tatsächlich nicht verfügbar bzw. ungeeignet.

Die wichtigste Voraussetzung für eine realisierbare Planungsalternative ist die Verfügbarkeit der Flächen. Nach Prüfung durch die Gemeinde und Rücksprache mit dem Vorhabenträger steht das Gelände der Firma Kabel Meinhart für die geplante Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern. Da die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf Enteignungsverfahren zur Ansiedlung eines privaten Gewerbebetriebs zurückgreifen kann, stellt dieses Areal keine rechtlich gesicherte Alternative dar.

Selbst bei einer theoretischen Verfügbarkeit würde das Gelände der Firma Kabel Meinhart nicht die erforderliche zusammenhängende Fläche bieten, um das geplante Logistikzentrum mit ca. 35.000 m² Hallenfläche sowie die notwendigen Rangier- und Stellflächen für den Logistikbetrieb prozessoptimal abzubilden. Eine Aufteilung des Betriebs auf verschiedene, räumlich getrennte Standorte ist aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Die Gemeinde ist sich des Gebots der Innenentwicklung bewusst. Dieses Gebot entfaltet jedoch keine absolute Sperrwirkung gegen Außenentwicklungen, wenn – wie hier – keine geeigneten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in der notwendigen Größenordnung existieren. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche ist daher zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort notwendig.

j) <u>Fehlende systematische Standortanalyse</u> Die im Planungsdokument dargestellte Alternativenprüfung ist aus fachlicher Sicht unzureichend und nicht nachvollziehbar. Zwar wird ausgeführt, dass seit mehreren Jahren nach einem geeigneten Standort gesucht wurde, jedoch wird keine systematische und transparente Standortanalyse vorgelegt. Es werden lediglich einzelne Standorte benannt, ohne eine vergleichende Bewertung hinsichtlich raumordnerischer, verkehrlicher, umweltbezogener oder landschaftlicher Auswirkungen darzustellen. k) <u>Überwiegend wirtschaftliche Ablehnungsgründe</u> Die angeführten Gründe für das Ausscheiden der genannten Alternativstandorte beziehen sich überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte, wie beispielsweise fehlende Grundstücksverfügbarkeit, bestehende Vermietungen oder langfristige landwirtschaftliche Verpachtungen. Solche Argumente können eine umfassende und fachlich fundierte Alternativenprüfung im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht ersetzen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind insbesondere raumordnerische Vorgaben, Umweltbelange, Flächenverbrauch sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild, Verkehr und Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.	<u>Fehlende systematische Standortanalyse</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Alternativenprüfung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Gemeinde nicht verpflichtet, eine erschöpfende, flächendeckende Analyse des gesamten Gemeindegebiets oder gar der Region vorzunehmen. Die Gemeinde muss lediglich solche Alternativen in Betracht ziehen, die sich im Rahmen der Planungshoheit als ernsthaft realisierbar aufdrängen. Eine detaillierte Bewertungsmatrix für jeden theoretisch denkbaren Standort ist gesetzlich nicht gefordert, sofern die Ausschlusskriterien für andere Standorte sachlich fundiert sind. Die Entscheidung für den vorliegenden Standort basierte auf einer sachgerechten Gewichtung spezifischer Anforderungskriterien, die sich insbesondere auf Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Anbindung fokussieren. Für das Plangebiet spricht dabei insbesondere die Lagegunst durch den direkten Anschluss an die BAB A3. Dies wurde entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (Kapitel 1.4). <u>Überwiegend wirtschaftliche Ablehnungsgründe</u> Entgegen der Einwendung des Stellungnehmenden fand eine Berücksichtigung der angeführten Belange bei der Standortprüfung Berücksichtigung. Es wird insbesondere auf folgende Abwägungen verwiesen: • Kapitel 5.1 ‚Verstöße gegen LEP Bayern‘ • Kapitel 3 ‚Verkehr & Infrastruktur‘ • Kapitel 2.9 ‚Landschaftsbild & Sichtachsen‘ • Kapitel 2 ‚Umwelt- Naturschutz‘
l) <u>Räumlich stark eingeschränkte Alternativenprüfung</u> Darüber hinaus beschränkt sich die dargestellte Alternativenprüfung auf wenige Standorte im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes. Angesichts der vorgesehenen Funktion des Vorhabens als Zentrallager für einen großen Teil Süddeutschlands erscheint diese räumlich sehr eingeschränkte Betrachtung nicht ausreichend. Eine nachvollziehbare Prüfung weiterer geeigneter Gewerbe- und Industriestandorte, insbesondere entlang der vorhandenen überregionalen Verkehrsinfrastruktur, ist nicht erkennbar.	<u>Räumlich stark eingeschränkte Alternativenprüfung</u> Es wird auf die Abwägung bei ‚c) fehlende systematische Standortanalyse‘ verwiesen. Ein wesentliches Ziel der Standortwahl ist die Übernahme der am bisherigen Standort in Höchststadt beschäftigten Mitarbeiter, was bei einer Verlagerung in weiter entfernte Regionen aufgrund der unzumutbaren Pendeldistanzen gefährdet wäre.
m) <u>Fehlende Prüfung von Größen- und Planungsvarianten</u> Weiterhin fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von Planungs- und Größenvarianten des Vorhabens. Es wird nicht dargestellt, ob das Projekt auch in reduzierter Dimension, mit geringerem Flächenverbrauch realisiert werden könnte. Eine solche Variantenprüfung ist jedoch erforderlich, um die Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Landschaftsbild, Verkehr und Immissionen sachgerecht beurteilen zu können.	<u>Fehlende Prüfung von Größen- und Planungsvarianten</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorliegende Dimensionierung ist das Ergebnis einer fachspezifischen Bedarfsanalyse und zwingender betrieblicher Notwendigkeiten. Die Hallengröße von ca. 35.000 m² stellt die notwendige Größe dar, um die Funktion als Zentrallager für Süddeutschland zu erfüllen und Warenströme effizient zu bündeln. Eine Reduzierung würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit gefährden und zusätzliche Außenlager erforderlich machen, was zu

	ineffizienten Pendelverkehren und höherer Gesamtbelastung führen würde. Im Planungsprozess wurden interne Varianten zur Anordnung der Baukörper geprüft, wobei die gewählte Variante nach Abwägung aller wesentlichen Kriterien ideal ist.
n) <u>Fehlende Darstellung der Nullalternative</u> Ebenso fehlt eine nachvollziehbare Darstellung der sogenannten Nullalternative, also der Entwicklung der betroffenen Fläche für den Fall, dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird. Die Darstellung der Nullalternative ist Bestandteil einer vollständigen Umweltprüfung und erforderlich, um die tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit einer Entwicklung ohne Umsetzung des Projekts vergleichen zu können.	<u>Fehlende Darstellung der Nullalternative</u> Die Nullalternative beschreibt den Zustand der Flächen bei Nichtdurchführung der Planung. Im vorliegenden Umweltbericht wurde hierzu korrekt dargelegt, dass die Flächen in den Teilbereichen A und B ohne Erdarbeiten und Versiegelung in ihrer jetzigen Form (Acker, Gehölzstrukturen, Wege) erhalten blieben. Ebenso würde in der Ausgleichsfläche 2 die intensivlandwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden (vgl. Kapitel 3). Da die Nullalternative per Definition den Fortbestand des Ist-Zustandes ohne planerische Änderung bedeutet, ist eine darüber hinausgehende fachliche Vertiefung weder erforderlich noch erkenntnisbringend.
<u>Forderung</u> Vor diesem Hintergrund ist die Alternativenprüfung als unvollständig anzusehen. Es wird daher gefordert, eine umfassende, transparente und fachlich fundierte Prüfung von Standort-, Größen- und Planungsalternativen einschließlich der Nullalternative vorzunehmen und diese im Rahmen der planerischen Abwägung nachvollziehbar darzustellen.	<u>Forderung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Wie zuvor dargelegt, ist die Alternativenprüfung vollständig, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Forderung nach einer erneuten Prüfung wird zurückgewiesen.
5.3 Sperrfläche & Ortsentwicklung Meine an das geplante Logistikzentrum angrenzende Acker- und Waldfläche erfüllen bewusst die Funktion einer Sperrfläche. Sie stellen eine dauerhafte räumliche und ökologische Barriere zum angrenzenden Landschaftsraum dar und sind ausdrücklich nicht zur Bebauung oder gewerblichen Nachnutzung vorgesehen. Als Eigentümer dieser Flächen werde ich ihre Funktion gezielt nutzen, um einer weiteren Ausdehnung des Gewerbegebiets aktiv entgegenzuwirken. Ich fordere, dass diese klare Begrenzung auch in zukünftigen Planungen verbindlich berücksichtigt wird.	<u>Sperrfläche & Ortsentwicklung</u> Die Ausweisung von Baugebieten erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 BauGB. Die Gemeinde berücksichtigt dabei die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse. Ein subjektives Recht eines Eigentümers, seine Flächen als Sperrfläche zu definieren, um die bauliche Nutzung angrenzender Grundstücke Dritter dauerhaft zu unterbinden, sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Die Festlegung von Bebauungsgrenzen erfolgt auf Basis städtebaulicher Erfordernisse und einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die Entscheidung des Einwenders, seine Flächen nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen, bleibt hiervon unberührt. Eine verbindliche Zusage für die Berücksichtigung dieser Sperrfunktion in künftigen, noch nicht eingeleiteten Planungsverfahren ist rechtlich nicht möglich, da jede Planung einer erneuten, ergebnisoffenen Abwägung bedarf.
5.4 Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet Besonders kritisch ist die von der Gemeinde mehrfach geäußerte Aussage, dass das geplante mittelständische Gewerbegebiet nur dann erschlossen werden könne, wenn zuvor das Sondergebiet Logistik (Lekkerland) realisiert wird. Damit wird das Gewerbegebiet vollständig von der Errichtung eines externen Sondergebiets abhängig gemacht. Eine solche Abhängigkeit verstößt gegen grundlegende Anforderungen der Bauleitplanung. Ein Gewerbegebiet muss eigenständig erschließbar und fachlich begründet sein. Die Erschließung eines allgemeinen oder mittelständischen Gewerbegebiets über ein Sondergebiet	<u>Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das „Sondergebiet Logistik“. Die vom Einwender angesprochene nördliche Fläche für ein geplantes gemeindeeigenes Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Über dessen Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für

Logistik ist planungsrechtlich unzulässig und widerspricht dem Selbständigkeitsgebot sowie dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Wenn die Realisierung des Gewerbegebiets zwingend den Bau des Sondergebiets Logistik voraussetzt, spricht dies für einen erheblichen Abwägungsfehler. Es handelt sich um eine unzulässige Zweckverknüpfung zweier planerisch völlig unterschiedlicher Nutzungen. Zudem ist die Planung des Gewerbegebiets damit nicht eigenständig tragfähig. Fällt das Logistikvorhaben aus oder verzögert sich, wäre das Gewerbegebiet nicht realisierbar - ein klassischer Fehler in der Planrechtfertigung. Ich fordere daher eine vollständige Offenlegung der Erschließungsplanung für beide Gebiete sowie eine klare Darstellung, wie das mittelständische Gewerbegebiet unabhängig vom Logistikzentrum erschlossen werden könnte. Solange diese Abhängigkeit besteht, ist die Planung sowohl formell als auch materiell rechtswidrig.	die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant.
b) <u>Sondergebiet (SO) ist in § 11 BauNVO Entfernung zu Wohnhäusern</u> Nach den Vorgaben der §§ 22 ff. BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Dazu zählt ausdrücklich auch der vom Betrieb ausgehende An- und Abfahrtsverkehr, sofern dieser in einem Umkreis von bis zu 500 Metern um das Betriebsgrundstück auftritt und sich nicht vollständig mit dem allgemeinen Verkehr vermischt. In meinem Fall befindet sich meine Immobilie in unmittelbarer Nähe (unter 500 Meter) zum geplanten Logistikstandort. Der zu erwartende, deutliche Anstieg des Schwerlastverkehrs - insbesondere durch Lkw mit Fahrten zu Tages- und Nachtzeiten - stellt eine erhebliche zusätzliche Lärmquelle dar. Aufgrund der regelmäßig auftretenden Fahrten, der Lärm Charakteristik dieser Fahrzeuge sowie der zeitlichen Häufung (z. B. frühmorgens oder spätabends, beziehungsweise nachts) ist dieser Verkehr klar als betriebsbezogener Verkehr identifizierbar und somit nicht vom allgemeinen Verkehrsaufkommen absorbiert, da dieser Lärm ausschließlich oder überwiegend durch den Betrieb veranlasst wird. Der Verkehr auf dem Betriebsgelände und im direkten Zufahrtsbereich (z.B. Einfahrten, Andockstationen, Wendeplätze) ist Teil der Anlage und muss bei der Emissionsbewertung berücksichtigt werden. Diese Form der Lärmbelastung erfüllt aus meiner Sicht die Voraussetzungen für eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, die das Wohnen und die Lebensqualität in meinem Wohngebiet erheblich beeinträchtigt. Daher fordere ich eine detaillierte und realitätsnahe Prüfung der verkehrsbedingten Emissionen, insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit bestehender Wohnbebauung und mögliche Wertverluste der betroffenen Immobilien.	<u>Sondergebiet (SO) ist in § 11 BauNVO Entfernung zu Wohnhäusern</u> Es wird auf die schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) sowie die Ausführungen in Kapitel 2.5 ‚Lärm‘ verwiesen. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten. Ein Anspruch auf Schutz vor Wertverlust besteht bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte nicht.
5.5 Geh- und Radweg entlang der St 2763 ~ fehlerhafte Planungsgrundlage und fehlende Umsetzbarkeit In den Planunterlagen wird dargestellt, dass entlang der westlichen Seite der St 2763 ein gemeinsamer Geh- und Radweg zwischen dem Ortsteil Schirnsdorf und der Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 vorgesehen ist.	<u>Geh- und Radweg entlang der St 2763 – fehlerhafte Planungsgrundlage und fehlende Umsetzbarkeit</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung muss die Erschließung eines Plangebiets zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bereits vertraglich

Grundlage hierfür ist ein Vorentwurf des Ingenieurbüros Heller GmbH vom 05.11.2021.

Diese Darstellung entspricht nach aktuellem Kenntnisstand nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Für die Realisierung des Geh- und Radwegs auf der westlichen Seite der St 2763 konnten nicht alle erforderlichen Grundstücke erworben werden. Eine durchgehende Umsetzung des dargestellten Geh- und Radwegs auf der Westseite ist daher derzeit nicht möglich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Logistikzentrum um ein privates Bauvorhaben. Auch der geplante Geh- und Radweg dient in erster Linie der Erschließung dieses Vorhabens und endet nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des Logistikzentrums.

Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit auf der Westseite müsste der Geh- und Radweg voraussichtlich auf der östlichen Seite der St 2763 weitergeführt werden, um eine Verbindung zum Logistikzentrum herzustellen.

Diese notwendige Querung sowie die tatsächliche Wegeführung sind in den Planunterlagen jedoch nicht dargestellt. Damit ist derzeit keine durchgehende und sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die vorliegenden Planunterlagen vermitteln daher ein unzutreffendes Bild der tatsächlichen Umsetzbarkeit der vorgesehenen Wegeführung.

Da es sich bei der St 2763 um eine Staatsstraße handelt, sind an Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer besondere Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu stellen. Entsprechende Querungen sind nur zulässig, wenn geeignete Sicherungsmaßnahmen vorgesehen und deren verkehrstechnische Erforderlichkeit nach den einschlägigen Richtlinien nachgewiesen wird.

Je nach Verkehrsstärke und zulässiger Höchstgeschwindigkeit kommen hierbei üblicherweise Maßnahmen wie die Anlage einer Mittelinsel bzw. Querungshilfe, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h oder eine niveaufreie Querung in Form einer Unter- oder Überführung in Betracht. Zusätzlich sind die erforderlichen Sichtweiten und sicherheitstechnischen Anforderungen nach den einschlägigen Richtlinien nachzuweisen.

In den vorliegenden Planunterlagen ist ein entsprechender Nachweis jedoch nicht dargestellt. Es wird daher gefordert, die Planunterlagen entsprechend zu korrigieren und die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse sowie eine realistisch umsetzbare und durchgängige Führung des Geh- und Radwegs nachvollziehbar darzustellen.

VI. Wirtschaft & Arbeitsmarkt

6.1 Arbeitsplatzversprechen unrealistisch

Ein zentrales Argument pro Logistikzentrum ist häufig die Aussicht auf neue Arbeitsplätze. Doch gerade in der Logistikbranche - insbesondere bei voll- oder teilautomatisierten Verteilzentren wie dem geplanten Lekkerland-/REWE-Zentrum - ist dieses Versprechen häufig nicht erfüllt worden. Statt echter Arbeitsplatzsicherung entstehen

oder grundbuchlich vollzogen, sondern lediglich gesichert sein. Die Sicherung ist gegeben, wenn mit der Realisierung der Erschließungsanlage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zu erschließenden Hochbauten fest gerechnet werden kann und keine unüberwindbaren rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

Die geplante wegemäßige Anbindung und die damit verbundenen verkehrstechnischen Anforderungen sind im Detail mit dem Staatlichen Bauamt als zuständigem Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2763 abgestimmt. Das staatliche Bauamt hat die vorgeschlagene Führung des Geh- und Radwegs sowie die verkehrssichere Anbindung des Logistikzentrums fachlich mitgetragen. Etwaige temporäre oder punktuelle Grundstücksengpässe berühren die städtebauliche Planungsbefugnis nicht und stellen kein unüberwindbares Vollzugshindernis dar, da im Bedarfsfall auch technische oder planungsrechtliche Anpassungen möglich sind.

Entgegen der Behauptung des Einwenders ist zudem anzuführen, dass das Einverständnis der Grundstückseigentümer mittlerweile gegeben ist.

Die Detailplanung der exakten Trassenführung, der Nachweis von Sichtweiten sowie die konkrete Ausgestaltung erforderlicher Querungshilfen nach den einschlägigen Richtlinien sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern Gegenstand der nachgelagerten straßenbaurechtlichen Ausführungs- und Erschließungsplanung. Eine Korrektur der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt

Arbeitsplatzversprechen unrealistisch

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nur wenige, oft niedrig entlohnte, körperlich belastende und wenig zukunftssichere Jobs.	
e) <u>Arbeitsmarkteffekte: Verlagerung bestehender Arbeitsplätze und begrenzte lokale Wirkung</u> Lekkerland führt als zentrales Argument für das Bauvorhaben die Schaffung von 200 bis 300 neuen Arbeitsplätzen an. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass am derzeitigen Standort des Unternehmens, nur rund 10 km entfernt, bereits etwa 100 Arbeitsplätze bestehen, die im Zuge der Standortverlagerung wegfallen sollen. Die tatsächlich neu geschaffenen Stellen reduzieren sich somit auf etwa 100 bis 200 - abhängig von der genauen Übernahmequote der bisherigen Beschäftigten. Zudem handelt es sich bei den geplanten Positionen ausschließlich um gewerbliche Logistikarbeitsplätze, die in ihrer Anzahl und Qualifikationsanforderung nicht in vollem Umfang durch Anwohnerinnen und Anwohner der Gemeinde abgedeckt werden können. Ein Großteil dieser Arbeitskräfte wird aller Voraussicht nach aus dem Umland pendeln, was das Verkehrsaufkommen zusätzlich erhöht und kaum zur wirtschaftlichen Belebung der unmittelbaren Gemeinde beiträgt. Das vermeintlich große Pro-Argument des Arbeitsplatzaufbaus relativiert sich somit deutlich und kann die erheblichen Eingriffe in die Lebensqualität der Anwohnerschaft nicht rechtfertigen.	<u>Arbeitsmarkteffekte: Verlagerung bestehender Arbeitsplätze und begrenzte lokale Wirkung</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hat die Angaben des Vorhabenträgers geprüft. Anders als bei einem hochautomatisierten Logistikzentrum für Trockensortimente (wie im Beispiel Magdeburg) handelt es sich hier um ein Verteilzentrum mit spezifischen Anforderungen, in dem aktuell keine Automatisierung eingesetzt wird und auch für den neuen Standort keine solche geplant ist. In vergleichbaren Bestandsanlagen des Unternehmens mit ähnlicher Größe und Funktion sind ca. 300 Mitarbeiter beschäftigt. Die Prognose ist somit realitätsnah und für die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung ausreichend. Auch wenn ein Teil der Belegschaft vom bisherigen Standort (Höchstadt) mitwechself, sichert die Ansiedlung den Verbleib dieser Arbeitsplätze in der unmittelbaren Region und schafft zusätzliche Kapazitäten für neue Stellen. Es wurde transparent kommuniziert, dass etwa 100 Arbeitsplätze vom Standort Höchstadt übernommen werden und etwa 200 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Die Schaffung von Arbeitsplätzen für unterschiedliche Qualifikationsprofile – ausdrücklich auch im gewerblichen Bereich für Menschen mit niedrigerer Ausbildungsqualifikation – ist ein erklärtes Ziel der staatlichen Planung und der kommunalen Wirtschaftsförderung.
f) <u>Flexibilität ersetzt Festanstellung</u> Ein weiterer Trend verstärkt die Unsicherheit: Selbst dort, wo noch menschliche Arbeitskräfte gebraucht werden - etwa beim Be- und Entladen von Fahrzeugen oder in der Paketzustellung - wird zunehmend auf flexible Beschäftigungsformen gesetzt. Leiharbeit, Werkverträge oder Plattformarbeit ersetzen tariflich geregelte, sichere Jobs. Unternehmen kombinieren Automatisierung mit Arbeitsflexibilisierung, um ihre Kosten weiter zu minimieren. Für die Beschäftigten bedeutet das: weniger Jobs, schlechtere Bedingungen, sinkende Planungssicherheit. Mögliche regionale Auswirkungen auf unsere Gemeinde. In strukturschwachen Regionen, in denen Logistikzentren oft als Hoffnungsträger für Beschäftigung galten, sind die Folgen besonders gravierend. Ein neues Logistikzentrum mit modernster Technik mag auf dem Papier als „Jobmotor“ angekündigt werden - in der Realität entstehen dort nur noch wenige, spezialisierte Arbeitsplätze. Gleichzeitig verschwindet ein Großteil der klassischen Lagerjobs – oder wird durch befristete, schlecht bezahlte Aushilfsstellen ersetzt. Das wirtschaftliche Potenzial solcher Standorte bleibt hinter den Erwartungen zurück, während sozialer Frust und Perspektivlosigkeit wachsen. Auch für unsere kleineren Gewerbe könnte der Bau negative Folgen bereiten. Logistikzentren ziehen oft Filialisten oder Großanbieter an - diese verdrängen dann kleinere, inhabergeführte Geschäfte.	<u>Flexibilität ersetzt Festanstellung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung von Arbeitsverträgen (Lohn, Befristung, Leiharbeit) unterliegt der Privatautonomie und dem Arbeitsrecht, nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Vorhaben den Zielen einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung widerspricht.
g) <u>Automatisierung reduziert Personalbedarf deutlich</u> In modernen Logistikzentren übernehmen heute Roboter viele Aufgaben, die früher Menschen erledigten. Ob Waren kommissionieren, sortieren, verpacken oder transportieren - intelligente Fördersysteme, automatische Greifarme, fahrerlose Transportsysteme (FTS) und vollauto-	<u>Automatisierung reduziert Personalbedarf deutlich</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Es wird auf das Kapitel 6.1a ‚Arbeitsmarkteffekte‘ verwiesen. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass keine Automatisierung wie an dem beispielhaft genannten Standort geplant ist.

matische Hochregallager sind auf dem Vormarsch. Hinzu kommen KI-gestützte Lagerverwaltungssoftwares, die Prozesse optimieren und menschliche Entscheidungen ersetzen. Große Unternehmen wie Amazon, DHL oder Zalando investieren gezielt in diese Technologien - nicht zuletzt, um Personalkosten zu senken und Lieferprozesse weiter zu beschleunigen. Auch die REWE Group ist hierfür bekannt.

Beispiel:

Neues REWE Logistikzentrum mit 49.500 m² in Magdeburg-Rothensee mit 270 Mitarbeitenden im Einsatz, etwa 50% der Lagerprozesse sind vollautomatisiert. In Schirnsdorf soll jetzt ein Logistikzentrum mit 300 Mitarbeitern entstehen, auf einer Fläche von 35.000 m²? Wer glaubt, dass auf einer Fläche von nur 35.000 m² mehr Arbeitsplätze entstehen sollen als in einem REWE-Logistikzentrum mit 49.500 m², der entfernt sich von jeder realitätsbezogenen Einschätzung. Moderne Logistikbauten setzen zunehmend auf Automatisierung und Effizienz - nicht auf hohe Personaldichte. In Magdeburg entstehen auf fast 50.000 m² rund 270 Arbeitsplätze, wie soll eine kleinere Fläche mit vergleichbarem oder höherem Automatisierungsgrad deutlich mehr Arbeitsplätze schaffen? Das ist nicht plausibel, sondern eine wirtschaftspolitische Schönrechnerei."

Obwohl Lekkerland stets verneint, eine Automatisierung des Logistikzentrums plane, zeigen Praxisbeispiele, dass in modernen Logistikanlagen bereits erhebliche Automatisierungsgrade erreicht werden - teils bis zu 40 % oder mehr im Einsatz. Entsprechend ist auch für das geplante Zentrums eine schrittweise Einführung von Automatisierung denkbar.

Die Konsequenz: Arbeitsplatzabbau - sinkende Steuereinnahmen!!! Mit jeder weiteren Automatisierungsstufe sinkt der Bedarf an menschlicher Arbeitskraft. Tätigkeiten, die früher von Dutzenden oder Hunderten Lagerarbeiterinnen ausgeführt wurden, lassen sich heute mit wenigen Spezialistinnen und einer Handvoll Techniker steuern. Besonders betroffen sind sogenannte „einfache Tätigkeiten“: Das Scannen von Paketen, das Sortieren von Waren oder das Bewegen von Paletten - Jobs, die keine spezielle Ausbildung erfordern, aber bislang ein wichtiges Standbein für viele Menschen mit niedriger Qualifikation oder Migrationshintergrund waren. Genau diese Jobs verschwinden nun zunehmend.

Strukturelle Verdrängung statt natürlicher Wandel

Befürworter der Automatisierung verweisen oft auf den technologischen Wandel als natürliche Entwicklung. Neue Technologien hätten schon immer alte Arbeitsformen ersetzt, gleichzeitig aber neue Jobs geschaffen. Das mag langfristig in manchen Bereichen zutreffen - doch in der Logistikbranche verläuft dieser Wandel besonders rasant, breitflächig und strukturell tiefgreifend. Neue Jobs entstehen vor allem im Bereich der IT, Robotik oder technischen Wartung - doch genau diese erfordern höhere Qualifikationen, die viele entlassene Arbeiterinnen nicht ohne weiteres mitbringen. Es droht eine wachsende Kluft zwischen „niedrig qualifiziert - überflüssig“ und „hoch qualifiziert - gefragt“

h) Art der Arbeitsplätze: gering qualifiziert, belastend, unattraktiv

Art der Arbeitsplätze: gering qualifiziert, belastend, unattraktiv

Die geplanten Stellen im Lekkerland-Logistikzentrum entfallen nahezu vollständig auf den Bereich der gewerblichen Logistik - etwa für Tätigkeiten wie Warenein- und -auslagerung, Kommissionierung, Verpackung oder Kontrolle. Solche Tätigkeiten zeichnen sich meist durch folgende Merkmale aus:

- Geringe Qualifikationsanforderungen: Für viele dieser Jobs ist keine Ausbildung notwendig, sie gelten als „anlernbar“. Das bedeutet gleichzeitig, dass sie für qualifizierte Arbeitskräfte der Region unattraktiv sind - ebenso wie für junge Menschen, die Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.
- Niedrige Bezahlung: In der Logistikbranche ist es üblich, dass diese Tätigkeiten nah am gesetzlichen Mindestlohn bezahlt werden. Zusätzliche Leistungszulagen oder Tarifbindungen sind oft nicht gegeben - insbesondere bei Leiharbeit oder Subunternehmerstrukturen.
- Hohe körperliche und psychische Belastung: Viele dieser Arbeitsplätze finden unter schwierigen Bedingungen statt: in Schichtarbeit (auch nachts), bei ständigem Lärm, Zeitdruck und teilweise in klimatisch belasteten Bereichen (z. B. Kühlhäuser). Die langfristige Belastung macht sie insbesondere für ältere oder gesundheitlich beeinträchtigte Menschen ungeeignet.
- Unsichere Beschäftigungsverhältnisse: Erfahrungen aus der Branche zeigen, dass ein großer Teil solcher Arbeitsplätze über Leiharbeitsfirmen, Werkverträge oder befristete Verträge organisiert wird. Das senkt die Arbeitsplatzsicherheit und verringert die Bindung und Integration in die Gemeinde zusätzlich.

Durch diese Beschäftigungsstruktur entsteht kaum Bindung der Arbeitskräfte an den Ort:

Die Mitarbeiter wohnen oft nicht in der Gemeinde, sondern werden per Bus aus Nachbarregionen gebracht - ein Trend, der sich in vielen Logistikzentren beobachten lässt. Diese Menschen konsumieren nicht lokal, zahlen keine Steuern in der Gemeinde, ihre Kinder besuchen keine örtlichen Schulen - kurz: Sie sind keine Teilhabe- oder Identifikationsfaktoren für die Dorfgemeinschaft.

Der gewünschte Effekt, dass neue Arbeitsplätze die Gemeinde beleben, bleibt somit aus. Die wirtschaftliche Wertschöpfung findet außerhalb statt - während Schirmsdorf nur die negativen Begleiterscheinungen wie Verkehr, Lärm, Flächenverbrauch und sozialen Druck tragen muss. (siehe betreffende Abschnitte zu genannten Punkten und deren Auswirkung)

Fazit: Kein Gewinn für die Bevölkerung - im Gegenteil

Die geplanten Arbeitsplätze sind:

- für viele Einheimische nicht attraktiv oder nicht geeignet
- für junge Menschen nicht zukunftsfähig
- für die Gemeinde sozial und wirtschaftlich kaum nutzbar
- strukturell nicht tragfähig, um nachhaltige Beschäftigung zu schaffen.
- rechtfertigen keinesfalls die tiefgreifenden Eingriffe in Umwelt, Verkehr und Lebensqualität der Gemeinde
-

Die Hoffnung auf „neue Arbeitsplätze“ darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich im Kern um prekäre, aus-

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Qualifikationsstufen ist ein legitimes städtebauliches Ziel und dient der wirtschaftlichen Stabilität der Region.

Das Vorhaben dient primär der Verlagerung und Standortsicherung eines bereits in der Region (Höchststadt) ansässigen Betriebs. Damit werden vorhandene Arbeitsplätze für die dort tätigen Mitarbeiter gesichert, unabhängig von deren Qualifikationsniveau. Die Behauptung, es handle sich um rein „prekäre“ Beschäftigung, wird zurückgewiesen; der Vorhabenträger ist ein etablierter Arbeitgeber, der tarifliche und branchenübliche Standards einhält.

Eine gesunde Wirtschaftsstruktur benötigt ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen. Auch anlernbare Tätigkeiten in der Logistik bieten wichtige Beschäftigungschancen für Menschen, die keinen akademischen oder handwerklichen Abschluss haben. Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe, Flächen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot bereitzustellen. Neben gewerblichen Tätigkeiten entstehen zudem qualifizierte Stellen in Verwaltung, IT, Technik und Management innerhalb des Logistikzentrums.

Die Ansiedlung führt über die Gewerbesteuer und die Kaufkraft der Beschäftigten zu einer direkten und indirekten Stärkung der Gemeindefinanzen. Auch wenn nicht alle Mitarbeiter direkt im Ort wohnen, profitiert die lokale Wirtschaft von der Präsenz eines großen Betriebs. Die Unterstellung, die Gemeinde trage nur die Lasten ohne Ertrag, verkennt die langfristigen Steuereffekte und die infrastrukturelle Stärkung des Standorts.

tauschbare Tätigkeiten handelt - ohne langfristigen Nutzen für die Menschen vor Ort. Die Gemeinde trägt die Last - ohne am Ertrag beteiligt zu sein.

6.2 Geringe Gewerbesteuerereinnahmen (Zerlegung)

Ein häufig vorgebrachtes Argument für große Bauprojekte wie das geplante Logistikzentrum in Schirnsdorf ist, dass die Gemeinde durch erhöhte Gewerbesteuerereinnahmen profitieren würde. Doch diese Hoffnung ist nicht automatisch gerechtfertigt, denn die Realität ist komplizierter:

e) Gewerbesteuer wird nach dem Unternehmenssitz aufgeteilt

Die Gewerbesteuer zahlt ein Unternehmen grundsätzlich nicht dort, wo produziert oder gelagert wird, sondern dort, wo die Betriebsstätte gemeldet ist und wo zentrale unternehmerische Tätigkeiten wie Verwaltung, Planung, Buchhaltung etc. stattfinden.

Wenn Lekkerland (REWE) seinen Unternehmenssitz nicht in Schirnsdorf hat, sondern in einer anderen Stadt oder einem anderen Bundesland, geht der Großteil der Gewerbesteuer dorthin - nicht an Schirnsdorf.

f) Verrechnung über sogenannte Zerlegung

Die Gewerbesteuer wird in mehreren Betriebsstätten aufgeteilt (zerlegt). Das erfolgt nach einem komplizierten Schlüssel, meist nach der Zahl der dort beschäftigten Arbeitnehmer. Ein reines Lager mit wenigen Angestellten bringt nur einen Bruchteil der möglichen Steuereinnahmen im Vergleich zu einer Verwaltung oder einem Werk mit vielen Beschäftigten. Ein halbautomatisiertes Logistikzentrum, in dem wenige Menschen arbeiten, bedeutet also: Kaum Steuereinnahmen für die Gemeinde.

g) Gleichzeitig entstehen der Gemeinde Kosten

Während die erhofften Steuereinnahmen oft gering ausfallen oder ganz ausbleiben, muss die Gemeinde:

- Zufahrtsstraßen ausbauen und erhalten
- Infrastruktur bereitstellen (z. B. Strom, Wasser, Abwasser)
- Lärm- und Umweltschutzmaßnahmen überwachen und erschaffen.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren bezahlen

Fazit:

Die Gemeinde trägt Kosten und Belastungen, ohne einen fairen finanziellen Ausgleich.

h) Beispiel aus der Praxis

In vielen deutschen Kommunen zeigt sich: Die Ansiedlung großer Logistik- oder Distributionszentren enttäuscht oft finanziell, weil:

- die erwarteten Steuereinnahmen ausbleiben,
- kaum dauerhafte Arbeitsplätze entstehen,

Geringe Gewerbesteuerereinnahmen (Zerlegung)

Die Gemeinde ist sich der Systematik der Gewerbesteuerzerlegung bewusst. Gemäß § 29 GewStG erfolgt die Aufteilung maßgeblich nach dem Verhältnis der Arbeitslöhne. Da am Standort Mühlhausen perspektivisch ca. 300 Mitarbeiter beschäftigt sein werden, ergibt sich ein erheblicher Zerlegungsanteil für die Gemeinde. Die Behauptung, es bliebe kaum Steuer übrig, ist daher fachlich nicht haltbar. Zudem profitiert die Gemeinde vom Gemeindeanteil an der Einkommensteuer der Beschäftigten.

Die Erschließung des Gebiets (Straßen, Wasser, Abwasser) wird primär durch Erschließungs- und Herstellungsbeiträge sowie durch städtebauliche Verträge vom Vorhabenträger getragen. Ein finanzieller Nachteil für die Gemeinde durch die Bereitstellung der Infrastruktur ist somit nicht gegeben.

• und stattdessen massive Belastungen Zurückbleiben. Forderungen/Alternativen: d) <u>Förderung kleinteiliger, flächen verträglicher Gewerbeansiedlung</u> Anstelle eines großflächigen Logistikzentrums sollte die Gemeinde gezielt auf die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe setzen - insbesondere aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und moderne Produktion. Diese Betriebe benötigen deutlich weniger Fläche, verursachen kaum zusätzlichen Schwerlastverkehr und bieten dennoch lokale Arbeitsplätze sowie stabile Gewerbesteuerereinnahmen. Bestehende Brachflächen, leerstehende Gebäude oder vorhandene Gewerbegebiete können hierfür effizient genutzt werden. Diese Form der Entwicklung ist städtebaulich verträglich, wirtschaftlich sinnvoll und konfliktarm.	<u>Forderungen/Alternativen:</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. a) Die Forderung nach einer kleinteiligen Gewerbestruktur widerspricht dem konkreten Planungsziel der Gemeinde. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans das spezifische städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines großflächigen Logistikbetriebs zu ermöglichen, um einen regional bedeutenden Betrieb und dessen Arbeitsplätze am Standort zu sichern. Die vom Einwander vorgeschlagene kleinteilige Gewerbestruktur stellt kein milderes Mittel dar, sondern ein völlig anderes Planungsziel, welches den spezifischen Bedarf des Vorhabenträgers nicht decken kann.
e) <u>Einnahmen durch Photovoltaik-Initiativen auf Dach- und Konversionsflächen</u> Ein erhebliches Einnahmepotenzial liegt im Ausbau regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik. Statt intakte Böden zu versiegeln, sollte die Gemeinde gezielt auf bereits versiegelte Flächen (z. B. Dächer von gemeindeeigenen Gebäuden, Parkplätze, alte Hof- oder Gewerbeflächen) setzen. Durch Pachtmodelle, Beteiligung an Energiegenossenschaften oder direkte Stromvermarktung lassen sich kontinuierliche Einnahmen erzielen - ganz ohne Verkehrsbelastung, Flächenkonflikte oder langfristige Umweltfolgen. Zugleich stärkt die Gemeinde ihre Nachhaltigkeitsbilanz und das Gemeinwohl.	b) Die Förderung regenerativer Energien und die Ausweisung von Sondergebieten für Logistik sind keine sich gegenseitig ausschließenden Vorhaben. Während Photovoltaik-Initiativen auf Bestandsflächen ein sinnvoller Beitrag zur Energiewende sind, dienen sie nicht dem primären Planungsziel dieses Bebauungsplans: der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch ein konkretes Logistikprojekt.
f) <u>Interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbeflächenentwicklung</u> Die Gemeinde Mühlhausen muss nicht allein für neue Gewerbeflächen sorgen. Vielmehr bietet sich eine interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden an - beispielsweise mit dem Mittelzentrum Höchststadt an der Aisch. Durch ein gemeinsames Gewerbegebiet in Höchststadt mit vertraglich geregelter Steueraufteilung kann Mühlhausen an den Einnahmen partizipieren, ohne selbst massive Flächen zu opfern oder Belastungen durch Verkehr und Emissionen zu tragen. Solche Modelle werden vom Freistaat Bayern ausdrücklich gefördert und bieten eine langfristige Lösung im Sinne einer ausgeglichenen Regionalentwicklung.	c) Die Gemeinde Mühlhausen nutzt ihre verfassungsrechtlich garantierte Planungshoheit, um auf dem eigenen Gemeindegebiet wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Beteiligung an interkommunalen Gebieten ist eine freiwillige Option, entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Aufgabe, konkrete Ansiedlungsanfragen auf eigenem Gebiet eigenständig abzuwägen.
6.3 Risiken durch Standortverlagerungen (Beispiele) Subventionen - etwa von EU, Bund oder Land - sind in der Regel zweckgebunden. Typische Vorgaben sind Bindungsfristen von 5 bis 15 Jahren, bei denen die Nutzung nur für den beauftragten Zweck bestimmt ist. In diesem Zeitraum ist keine Verpachtung oder Fremdnutzung möglich, außer dies ist ausdrücklich erlaubt. Nach Ablauf dieser Bindungsfrist besteht keine Zweckbindung mehr. Lekerland könnte das Gebäude vermieten, verpachten und sogar die Nutzung in einen Produktionsbetrieb ändern, auch ein Verkauf der Immobilie wäre denkbar.	<u>Risiken durch Standortverlagerungen (Beispiele)</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung. Die Bauleitplanung orientiert sich an der aktuellen städtebaulichen Anforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Vorhabenträger plant am Standort Mühlhausen eine langfristig angelegte Investition in Millionenhöhe. Die bloße Vermutung einer künftigen Betriebsaufgabe ist spekulativ und stellt die aktuelle Anforderlichkeit der Ansiedlung nicht in Frage.

Diesbezüglich bestehen erhebliche Bedenken eines möglichen Leerstands, da Lekkerland und die REWE Group bereits auffällig wurden. Die Unternehmen haben in der Vergangenheit bereits Standorte verlagert. Dies ermöglicht es, von öffentlichen Fördergeldern zu profitieren, ohne langfristige wirtschaftliche oder soziale Verpflichtungen gegenüber den betroffenen Gemeinden einzugehen. Eine weitere Förderung würde nicht nur Steuergelder zweckentfremden, sondern auch ein fragwürdiges Geschäftsmodell begünstigen, das auf Kosten unserer Kommune betrieben wird.

Hier einmal drei Beispiele zu Standortwechseln.

Lekkerland - Ganderkesee

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: Rund 60 Arbeitsplätze betroffen; das 17.500 qm² Lager steht seitdem leer und wird zur Vermietung angeboten.

Lekkerland - Braunschweig

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: 70 Arbeitsplätze gingen verloren; die Zukunft der 20.000 qm² großen Immobilie ist unklar.

Rewe - Dietzenbach

Veränderung: Mit dem Bau eines neuen Zentrallagers in Groß-Gerau wurden Teile der Logistik verlagert.

Folgen: Reduzierung der Mitarbeiter am Standort Dietzenbach; Umnutzung des Lagers, aktuell keine Infos zur weiteren Nutzung.

Tobaccoland/Lekkerland - Gochsheim, Fürth

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten wegen Platzmangel. Umzug 2006 in das neue Logistikzentrum nach Höchststadt.

Lekkerland - Höchststadt

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten, gleiches Muster wie in Gochsheim und Fürth.

Generell kann man sagen das leerstehende Gebäude in dieser Größenordnung viele negative Folgen für eine Gemeinde haben:

1. Verfall und Vandalismus

Ungenutzte Großimmobilien verfallen schnell. Sie ziehen Vandalismus, illegale Nutzung und Müllablagerung an, was die Sicherheit und das Ortsbild massiv beeinträchtigt.

2. Wertverlust im Umfeld:

Der Leerstand wirkt sich negativ auf die umliegenden Grundstücks- und Immobilienwerte aus. Investoren und neue Betriebe meiden solche Standorte, was die wirtschaftliche Entwicklung bremst.

3. Kosten für die Kommune:

Kommunen müssen oft für die Sicherung, Überwachung oder gar Abriss solcher Gebäude aufkommen, insbesondere wenn der Eigentümer zahlungsunfähig oder uninteressiert ist.

4. Flächenversiegelung ohne Nutzen:

94 000 qm² versiegelte bedeuten ökologische Belastung (z.B. Schlechtere Regenwasserversickerung → siehe ent-

Die geplante Immobilie wird nach modernen Standards für Logistik-Zentrallager errichtet. Aufgrund der exponierten Lage unmittelbar an der Autobahn A3 ist bei einer hypothetischen Standortaufgabe von einer hohen Marktattraktivität für Nachfolgenutzungen auszugehen. Ein dauerhafter Leerstand oder Verfall ist an einem solch hochwertigen Logistik-Knotenpunkt wirtschaftlich nicht zu erwarten.

Die Entscheidung über Standortverlagerungen unterliegt der unternehmerischen Freiheit. Die Gemeinde Mühlhausen nutzt ihre Planungshoheit, um die Ansiedlung als Chance für die eigene Entwicklung zu begreifen. Ein Ausschluss von Unternehmen allein aufgrund ihrer Konzernstruktur oder Historie wäre diskriminierend und rechtlich nicht haltbar.

Die Versiegelung wird durch die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen (Gründächer, Retentionsbecken, Ausgleichsflächen) kompensiert. Diese Maßnahmen behalten ihre ökologische Schutzfunktion auch bei einem eventuellen Nutzerwechsel oder vorübergehendem Leerstand bei.

sprechenden Absatz) ohne dass der Gemeinde ein wirtschaftlicher oder sozialer Nutzen entsteht.

5. Verpasste Chancen:

Solche Flächen könnten alternativ für Naherholung oder landwirtschaftliche Impulse genutzt werden - ein leerstehender Koloss blockiert diese Potenziale langfristig.

6.4 Immobilienwertverlust (Studien und Beispiele)

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen gewerblichen Logistikstandortes in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten kann die Attraktivität des Wohnumfelds erheblich beeinträchtigen und somit eine deutliche Wertminderung der betroffenen Immobilien zur Folge haben.

Der Abstand zwischen dem geplanten Industrie- bzw. Sondergebiet und den bestehenden Wohngebieten beträgt nach derzeitiger Planung weniger als 400 m. In der Fachliteratur und in verschiedenen planerischen Empfehlungen wird jedoch häufig ein Abstand von mindestens etwa 750 m zwischen großflächigen gewerblichen Nutzungen und reinen Wohngebieten als sinnvoll erachtet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Eine ausreichende räumliche Trennung zwischen Wohnnutzung, Mischgebieten und großflächiger gewerblicher Nutzung ist daher in diesem Fall nicht gegeben.

Damit entsteht eine Inkompatibilität mit der bestehenden Siedlungsstruktur, da eine gewerbliche Anlage dieser Größenordnung in einem Gebiet errichtet werden soll, das bislang überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und der Wohnnutzung dient. Die geplante Nutzung steht daher in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur vorhandenen Umgebung.

Nach Untersuchungen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung können Immobilienwerte bei unmittelbarer Nähe zu größeren Gewerbe- oder Industrieanlagen je nach Belastung durch Lärm, Verkehrsaufkommen, Luftqualität und optische Beeinträchtigungen um bis zu etwa 30 % sinken. Auch wissenschaftliche Untersuchungen, unter anderem eine Studie der Leibniz Universität Hannover aus dem Jahr 2016, zeigen, dass Immobilienwerte in der Nähe von dauerhaften Lärmquellen wie Industrieanlagen oder stark belasteten Verkehrsachsen deutlich zurückgehen können, insbesondere wenn keine ausreichenden Schutzmaßnahmen vorhanden sind.

Langfristig besteht daher das Risiko, dass nicht nur einzelne Grundstücke, sondern weite Teile der Gemeinde eine Wertminderung der Immobilien hinnehmen müssen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit dem Logistikzentrum entstehenden Arbeitsplätze überwiegend im niedrigeren Lohnsegment angesiedelt sein werden (z. B. in Bereichen wie Lagerlogistik, Kommissionierung, Stapler- und Lkw-Fahrten). Ein wirtschaftlicher Effekt für die Gemeinde, wie er beispielsweise durch große industrielle Arbeitgeber mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen entstehen kann, ist daher nur eingeschränkt zu erwarten.

Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Belastungen für den Ortsteil Schirnsdorf, insbesondere durch zusätzlichen Schwerlastverkehr, Lärm, Flächenversiegelung und Veränderungen des Landschaftsbildes. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Lebensqualität der Anwoh-

Immobilienwertverlust (Studien und Beispiele)

Der Einwand führt zu keiner Änderung der Planung. Die Forderung nach Gutachten und Entschädigung wird zurückgewiesen.

Die Gemeinde hat die Belange der Anwohnerschaft umfassend in die Abwägung eingestellt. Das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG schützt jedoch nicht vor allen wirtschaftlichen Auswirkungen einer rechtmäßigen Bauleitplanung. Ein Anspruch auf Fortbestand einer ungestörten Lage (Aussicht auf Ackerland) besteht nicht. Maßgeblich für die Abwägung ist die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsschutzwerte (TA Lärm, DIN 18005).

Die durchgeführten Fachgutachten (Lärm, Licht, Verkehr) belegen, dass die Immissionen am Wohnort des Einwenders weit unterhalb der für ein Dorfgebiet oder Mischgebiet zulässigen Grenzwerte bleiben. Durch die topographische Lage (Eintiefung der Hallen) und die massiven Wall- und Pflanzgebote werden optische und akustische Einflüsse minimiert. Da die Gesundheit und angemessene Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, ist keine Grundlage für eine Minderung des Immobilienwertes festzustellen.

Es gibt keine Rechtsgrundlage, die eine Gemeinde oder einen Investor verpflichtet, im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens private Verkehrswertgutachten für Nachbargrundstücke zu finanzieren. Die bauleitplanerische Abwägung ist kein Instrument zur individuellen Vermögenssicherung, sondern dient dem Ausgleich öffentlicher und privater Belange.

Die angeführten Negativbeispiele (z.B. Amazon Oelde) sind nicht auf Mühlhausen übertragbar, da dort oft Verdoppelungen des Verkehrsaufkommens in engen Ortslagen vorlagen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Erschließung über den direkten Autobahnanschluss, wodurch die Wohngebiete vom Schwerlastverkehr entlastet bzw. nicht zusätzlich belastet werden.

ner spürbar beeinträchtigt wird und gleichzeitig ein nachhaltiger Wertverlust der Wohnimmobilien eintreten kann.

Beispiel 1: Neubau von Amazon-Logistikzentren in Deutschland

Rund um das Amazon-Logistikzentrum in Oelde (NRW) berichteten Anwohner laut WDR 2020 von Immobilienwertverlusten von mindestens 15 %, nachdem sich der tägliche LKW-Verkehr auf mehreren Straßen verdoppelt hatte. Einige Makler dort stuften bestimmte Straßen von „guter“ in „einfacher“ Lage herunter.

Beispiel 2: Gewerbegebiet in Pfungstadt (Hessen)

Der Bau eines 30.000 m² großen Logistikzentrums führte laut einem Gutachten der Stadt zu einer prognostizierten Wertminderung von bis zu 20 % für Wohnimmobilien in einem 500-Meter-Radius - was auf meine Immobilie zu trifft (u. a. wegen Lärm, LKW-Abgasen, Wertverlust durch negative Imagewirkung).

Beispiel 3: DHL-Paketzentrum in Ottendorf-Okrilla (Sachsen)

Nach Inbetriebnahme eines DHL-Zentrums 2014 klagten Anwohner auf Entschädigung, weil ihre Grundstücke bis zu 30 % an Marktwert verloren (Quelle: MDR-Berichte). Die Wertminderung wurde von unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Beispiel 4: Logistikzentrum in Rheinberg (NRW)

Eine Studie im Auftrag der Stadt zeigte, dass der Durchschnittswert von Einfamilienhäusern in den betroffenen Straßen von 250.000 auf 210.000 € sank, was einer Wertminderung von ca. 16 % entspricht, nachdem der 24-Stunden-Betrieb startete.

Beispiel 5: Gutachten der IHK zu Gewerbeansiedlungen

Ein von der IHK München 2017 veröffentlichtes Gutachten zeigte, dass Verluste von 10-25 % beim Verkehrswert von Wohnimmobilien in der Nähe von großen Logistik- und Industrieansiedlungen „erfahrungsgemäß üblich“ sind, besonders bei schlechter Anbindung und fehlenden Schallschutzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem von Ihnen geplanten Logistikzentrum fordere ich hiermit, dass auf Ihre Kosten ein unabhängiges Verkehrswertgutachten meiner Immobilie erstellt wird, sowohl vor Beginn der Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung und Aufnahme des Betriebs des Logistikzentrums.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, Lärm- und Feinstaubbelastungen sowie eine potenzielle Verschlechterung der Wohnqualität eine signifikante Wertminderung meiner Immobilie eintreten kann.

Zur eindeutigen Feststellung etwaiger Wertverluste fordere ich ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der von beiden Seiten akzeptiert wird.

Ich erwarte die vollständige Kostenübernahme durch Rewe Lekkerland beziehungsweise den Projektträger, da eine mögliche Wertminderung meiner Immobilie ausschließlich durch das geplante Bauvorhaben verursacht wird.

Sollten durch das Vorhaben nachweislich Beeinträchtigungen entstehen, sind entsprechende Entschädigungsmaßnahmen, sowie ein angemessener finanzieller Ausgleich sicherzustellen. Ziel muss es sein, dass den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern keine wirtschaftlichen Nachteile durch das Projekt entstehen. 6.5 Stärkung der Landwirtschaft und Schaffung von Ausgleichsflächen Ortsnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen erhalten werden, sowohl für den Anbau an Nahrungsmitteln als auch für die Tierhaltung. Die Flächen der noch vorhandenen Landwirtschaft werden zunehmend verringert. Den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wird die Existenzgrundlage entzogen. Der Verlust an Fläche würde durch notwendige Ausgleichsflächen zudem einen noch höheren Verlust landwirtschaftlicher Fläche nach sich ziehen (mind. 2-fach = Ausgleichsfaktor), da Ausgleichsflächen grundsätzlich aus landwirtschaftlicher Fläche entnommen werden.	<u>Stärkung der Landwirtschaft und Schaffung von Ausgleichsflächen</u> Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist bei Projekten dieser Größenordnung unvermeidbar. Die Gemeinde hat im Rahmen der Standortalternativenprüfung (§ 1a Abs. 2 BauGB) ermittelt, dass die gewählte Fläche vorrangig geeignet ist. Die wirtschaftliche Bedeutung der Ansiedlung wird hier höher gewichtet als der Erhalt dieser spezifischen Teilflächen.
<u>Das Problem mit den Ausgleichsflächen</u> Bei der Vernichtung von Naturfläche durch Umwandlung in Bau- und Verkehrsflächen müssen gemäß rechtlichen Vorgaben sogenannte Ausgleichsflächen geschaffen werden. Dabei werden alternative Flächen ausgewählt und diese beispielsweise durch Bepflanzung mit Bäumen "aufgewertet". Es ist faktisch der Versuch, zerstörte Naturfläche durch die Bepflanzung von bereits vorhandener Fläche ökologisch wertvoller zu machen. Eine effektive Neuschaffung von Naturfläche ist dies natürlich nicht. Der Schaden, der durch den Verlust naturnaher Flächen und Bodenversiegelung geschieht, kann nur minimal ausgeglichen werden. Eine solche Maßnahme gehört eher in die Kategorie 'Schildbürgerstreich', Selbsttäuschung oder Gewissensberuhigung.	<u>Das Problem mit den Ausgleichsflächen</u> Hinsichtlich der Ausgleichsflächen folgt die Gemeinde den gesetzlichen Vorgaben der §§ 13 ff. BNatSchG. Die ökologische Aufwertung (z.B. durch Extensivierung oder Pflanzmaßnahmen) ist ein rechtlich anerkanntes Instrument zur Kompensation von Eingriffen. Um den Entzug landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich zu minimieren, fokussiert die Gemeinde die Beteiligung an Ökokonten. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.
<u>Stärkung nachhaltiger Landwirtschaft und Direktvermarktung</u> Die Gemeinde verfügt über hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die nicht durch Industrieprojekte gefährdet werden sollten. Stattdessen sollte die Landwirtschaft als wirtschaftlicher und identitätsstiftender Faktor gestärkt werden, etwa durch gezielte Unterstützung regionaler Bio- und Familienbetriebe, Schaffung von Vermarktungsplattformen, Wochenmärkten oder Kooperationen mit Gastronomie und Tourismus. Auch die Direktvermarktung (z. B. „Ab Hof“-Verkauf, Automaten, Online-Bestellungen) kann Gewerbesteuererinnahmen generieren und die Attraktivität des ländlichen Raums im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die ordnungsgemäße Festsetzung von Ausgleichsflächen zwingend erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG, § 1a BauGB) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes vollumfänglich kompensiert werden. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob dies im vorliegenden Verfahren gewährleistet ist. Es ist nicht zulässig, dieselbe Fläche mehrfach gleichzeitig als Ausgleichsfläche für unterschiedliche Eingriffe auszuweisen. Sollte dies zutreffen, wäre dies rechtswidrig, da eine Fläche nicht mehrfach zur Kompensation unterschiedlicher Eingriffe herangezogen werden darf. Eine Anrechnung auf mehrere Projekte gleichzeitig ist unzulässig und widerspricht sowohl dem	<u>Stärkung nachhaltiger Landwirtschaft und Direktvermarktung</u> Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel einer geordneten gewerblichen Entwicklung an einem dafür prädestinierten Standort. Die Förderung der Landwirtschaft ist ein wichtiges Ziel, steht der Ausweisung dieses spezifischen Sondergebiets jedoch nicht entgegen. Die Entscheidung für die Logistikansiedlung ist Ergebnis einer gerechten Abwägung zwischen ökonomischen und ökologischen Belangen. Hinsichtlich der Ausgleichsflächen stellt die Gemeinde klar, dass eine Doppelbelegung (Doppelanrechnung) ausgeschlossen ist. Alle für das Vorhaben vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind neu und werden rechtssicher im Bebauungsplan festgesetzt sowie im Ökoflächenkataster registriert. Die dauerhafte Pflege und Sicherung wird über städtebauliche Verträge bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen gewährleistet. Die räumliche Auswahl der Flächen erfolgt nach fachlichen Kriterien des Naturschutzes; eine Beschränkung ausschließlich auf das Gemeindegebiet Mühlhausen ist gesetzlich nicht zwingend, wird aber bei der Flächensuche vorrangig angestrebt.

Gebot der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als auch dem Nachhaltigkeitsgedanken.

Ich fordere daher eine transparente Darstellung, welche konkreten Flächen für das geplante Logistikzentrum vorgesehen sind und die Flächen im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfasst werden, ob diese Flächen bereits für andere Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wurden, wie die dauerhafte rechtliche Sicherung (z. B. über Grundbucheintrag oder entsprechende Pflege Verträge) gewährleistet wird, und welche Maßnahmen zur fachgerechten Pflege und Entwicklung der Flächen vorgesehen sind.

Die Flächen sollten möglichst nahe am Eingriff liegen, in der Gemeinde Mühlhausen und nicht in Pommersfelden! Ohne diese Nachweise ist eine sachgerechte Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches nicht möglich.

6.6 BSI-Kritisverordnung / Kritische Infrastruktur (KRITIS)

Nach Aussage der Projektvertreter soll das Unternehmen Lekkerland als Teil der „kritischen Infrastruktur“ im Sinne der BSI-Kritisverordnung eingestuft sein. Diese Einschätzung ist nach meiner Auffassung nicht zutreffend.

Gemäß der BSI-Kritisverordnung zählen Unternehmen im Sektor Ernährung nur dann zur kritischen Infrastruktur, wenn sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln beitragen. Dazu gehören insbesondere Produkte wie Brot, Milch, frisches Obst und Gemüse sowie andere lebensnotwendige Lebensmittel.

Lekkerland beliefert nach öffentlich zugänglichen Informationen jedoch überwiegend Tankstellen, Kioske und Convenience-Stores mit Tabakwaren, Süßigkeiten, Snacks, Getränken und ähnlichen Produkten. Diese Warengruppen fallen nicht unter den Begriff der Grundversorgung im Sinne der KRITIS-Definition.

Vor diesem Hintergrund ist die Einstufung des Unternehmens als Teil der kritischen Infrastruktur nicht gerechtfertigt. Eine besondere Relevanz im Rahmen der Daseinsvorsorge, die eine abweichende Behandlung im Planungsverfahren rechtfertigen könnte, ist daher nicht gegeben.

VII. Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler

7.1 Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Logistikzentrum ist die Neutralität von Verwaltung und Gemeinderat zwingend vorgeschrieben. Diese Neutralität war jedoch nachweislich nicht gegeben:

- Ein Foto im Steigerwald-Kurier zeigt den ersten Bürgermeister Herrn Klaus Faatz mit Vertretern von Lekkerland, wodurch die Neutralität in der öffentlichen Wahrnehmung in Frage gestellt wird.
- Aussagen des Ersten Bürgermeisters, Herrn Klaus Faatz, wie dass ein Gewerbegebiet Schirnsdorf ohne Lekkerland wirtschaftlich nicht realisierbar sei, deuten auf eine eindeutige Befürwortung des Projekts hin.
- Am Tag der offenen Tür im aktuellen Standort des Lekkerland-Logistikzentrums wurde eine Hüpfburg

BSI-Kritisverordnung / Kritische Infrastruktur (KRITIS)

Der Vorhabenträger hat im Verfahren klargestellt, dass er zwar im Sektor „Ernährung“ tätig ist, jedoch zum aktuellen Stichtag die Schwellenwerte der BSI-KRITIS-Verordnung unterschreitet. Eine formale Einstufung als KRITIS-Betrieb besteht somit aktuell nicht und wurde von der Gemeinde auch nicht als zwingende Voraussetzung für die Planung herangezogen.

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans und die städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) hängen nicht vom KRITIS-Status des künftigen Nutzers ab. Die Gemeinde weist ein Gewerbegebiet aus, um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und Arbeitsplätze zu sichern. Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägungserheblich, unabhängig davon, ob das Unternehmen eine hoheitliche Funktion in der Daseinsvorsorge erfüllt.

Die Ansiedlung eines Logistikzentrums an diesem Standort ist aufgrund der Standortgunst (Autobahnanreihung) und des Bedarfs an modernen Logistikflächen städtebaulich gerechtfertigt. Eine „Sonderbehandlung“ aufgrund von Systemrelevanz wurde im Abwägungsvorgang nicht vorgenommen; die Planung folgt den allgemeinen Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler

Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat

Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unzulässigen Vorfestlegung zurück. Es gehört zu den rechtmäßigen Aufgaben eines Bürgermeisters und des Gemeinderats, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die Bürger über die Intentionen geplanter Ansiedlungen zu informieren. Die Äußerung einer politischen Präferenz für ein Vorhaben stellt keinen Abwägungsmangel dar, solange das gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wird.

Die genannten privaten oder werblichen Aktionen haben keinen Einfluss auf die rechtliche Prüfung der abwägungserheblichen Belange. In den offiziellen Verfahrensschritten werden alle Stellungnahmen der Bürger und Fachbehörden neutral und fachgerecht bewertet. Ein Beschluss über den Bebauungsplan erfolgt erst nach Abschluss dieser Prüfung.

durch Gemeinderat Reinhard Klaus aufgestellt, was ebenfalls auf fehlende Neutralität hinweist. – Zudem erfolgte kurz vor dem Ratsbegehren eine gemeinsame Verteilung von Schoko-Nikoläusen an alle Haushalte im Namen von Lekkerland und des Marktes Mühlhausen, was als direkte Beeinflussung der Bevölkerung gewertet werden kann. Diese Handlungen lassen zweifelsfrei erkennen, dass Bürgermeister und Gemeinderat ihre Neutralität nicht gewahrt haben.	
<u>7.2 Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Bei dem Ratsbegehren am 7. Dezember 2025 lautete die Frage auf dem Stimmzettel: "Sind Sie dafür, dass der Markt Mühlhausen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25, Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3' weiterführen soll?" Dies ist problematisch, da das Logistikzentrum auf dem Stimmzettel als Gewerbegebiet bezeichnet wurde, im laufenden Bauleitverfahren jedoch nachträglich als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie Handwerksbetrieben, kleineren Lagerflächen, Verwaltungs- und Bürogebäuden. Ziel ist, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die das Umfeld, auch hinsichtlich Immissionen, nur in geringem Maße belasten. Ein Logistikzentrum in diesem Ausmaß entspricht diesen Kriterien nicht, da es erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Fragestellung auf dem Stimmzettel war daher irreführend, da sie den Eindruck vermittelte, es handle sich um ein reguläres Gewerbegebiet. Aus diesem Grund besteht Anlass, das Ratsbegehren rechtlich prüfen zu lassen.	<u>Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Die Fragestellung des Ratsbegehrens muss das Vorhaben schlagwortartig und für den Bürger verständlich bezeichnen. Durch die Nennung des Vorhabenträgers („Lekkerland“) und des Standorts („an der BAB A3“) war für die Wählerschaft eindeutig erkennbar, über welches konkrete Projekt abgestimmt wurde. Die Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ entspricht dem allgemeinen Sprachgebrauch für Flächen der wirtschaftlichen Nutzung und führt nicht zu einer Fehlvorstellung über die Art des Betriebs, da das Projekt im Vorfeld durch intensive Öffentlichkeitsarbeit detailliert erläutert wurde. Die nachträgliche technische Präzisierung im Bebauungsplanverfahren als „Sondergebiet“ ist ein rein planerischer Vorgang zur rechtssicheren Steuerung der Nutzung und berührt nicht die demokratische Legitimation durch das Ratsbegehren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Ratsbegehren abgeschlossen ist und diese Umstände daher keine Auswirkungen auf das B-Plan-Verfahren haben.
<u>7.3 Unzulässige Einflussnahme in Form von Spenden und Geschenken</u> Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen unzulässigen Einflussnahme auf den demokratischen Willensbildungsprozess im Vorfeld des Ratsbegehrens. Am 21. November fand der ‚Tag der offenen Tür‘ im Lekkerland-Logistikzentrums in Höchststadt statt. Am selben Tag übergab Lekkerland eine Spende in Höhe von 2.500 € an die Kindertagesstätte Wiesenwichtel in Mühlhausen. Die direkte zeitliche und sachliche Verknüpfung dieses Ereignis lässt den Verdacht entstehen, dass hier bewusst ein positives Stimmungsbild für das Logistik Vorhaben in der Gemeinde Mühlhausen erzeugt werden sollte. Darüber hinaus wurden am 6. Dezember Schoko-Nikoläuse an die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Mühlhausen verteilt, ausdrücklich im Namen von Lekkerland und der Gemeinde. Diese Aktion erfolgte nur kurz vor dem Ratsbegehren und stellt eine weitere Maßnahme dar, die objektiv geeignet ist, das Abstimmungsverhalten zu beeinflussen. In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass durch zeitlich eng abgestimmte und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen gezielt Einfluss auf das Ergebnis des Rats-	<u>Unzulässige Einflussnahme</u> Die Annahme von Spenden durch soziale oder sportliche Einrichtungen erfolgt im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 12a BayGO). Ein kausaler Zusammenhang zwischen freiwilligen sozialen Engagements eines Unternehmens und der objektiven Abwägung im Bauleitplanverfahren besteht nicht. Die Entscheidung über den Bebauungsplan basiert ausschließlich auf städtebaulichen Belangen und fachlichen Gutachten. Das Ratsbegehren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Ein rechtlicher Anspruch auf die Offenlegung von Unternehmensdaten oder Spendenhistorien Dritter (Lekkerland) außerhalb des Gemeindegebiets besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

begehrens zugunsten des geplanten Logistikzentrums genommen werden sollte. Dies widerspricht den Grundsätzen eines freien, fairen und unbeeinflussten kommunalen Entscheidungsprozesses und ist zwingend in die Abwägung einzubeziehen.

Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden von Lekkerland mehrere Spenden an lokale Einrichtungen geleistet:

11.02.2026: 500 € an die Kita Waldzwerge

24.02.2026: 500 € an den Förderverein der Grund- und Mittelschule Mühlhausen

27.02.2026: 1.200 € an den SpVgg Mühlhausen 1930 e. V.

Damit spendete Lekkerland insgesamt 4.700 € an örtliche Einrichtungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen meiner Recherche konnten für den Zeitraum 2006 bis 2026 keine öffentlich dokumentierten Spenden von Lekkerland im Raum Höchststadt festgestellt werden. Gleichzeitig wurden im laufenden Bauleitplanverfahren mehrere Spenden an örtliche Einrichtungen bekannt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Spenden von Lekkerland an Vereine, Einrichtungen oder Organisationen in Höchststadt erfolgt sind.

Um mögliche Missverständnisse oder den Eindruck einer Einflussnahme auf das laufende Verfahren zu vermeiden, halte ich es für sachgerecht, eine vollständige und transparente Offenlegung aller Spenden oder sonstigen Zuwendungen von Lekkerland im Zeitraum 2006 bis 2026 an Empfänger im Stadtgebiet Höchststadt vorzunehmen.

Sollte sich herausstellen, dass über viele Jahre keine oder nur sehr geringe Zuwendungen erfolgt sind und diese erst im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auftreten, könnte dies zumindest den Eindruck einer möglichen Beeinflussung der öffentlichen Meinung im Umfeld des laufenden Verfahrens entstehen lassen. Eine transparente Darstellung würde dazu beitragen, Vertrauen zu schaffen und mögliche Zweifel auszuräumen.

7.4 Unzulässige Öffentlichkeitsarbeit, Irreführung und Verfahrensfehler

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erhebe ich ergänzend Einwendungen gegen die inhaltliche und gestalterische Ausrichtung des verbreiteten Flyers, der unter Mitwirkung der Marktgemeinde Mühlhausen sowie des Unternehmens Lekkerland veröffentlicht wurde.

1. Verstoß gegen das Sachlichkeitsgebot durch einseitige Darstellung

Die Darstellung auf der Rückseite des Flyers erfolgt unter der Überschrift „Warum das Projekt wichtig ist“ und beschränkt sich ausschließlich auf positiv konnotierte Aspekte wie „Zukunftssicherheit“, „Investition“, „Arbeitsplätze“ und „wirtschaftliche Impulse“. Durch die Verwen-

Unzulässige Öffentlichkeitsarbeit, Irreführung und Verfahrensfehler

Die Erstellung und Verteilung von Informationsmaterial (Flyer) stellt eine zulässige Form der gemeindlichen Öffentlichkeitsarbeit dar, um die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu informieren. Ein Flyer hat naturgemäß den Charakter einer zusammenfassenden Information und ersetzt nicht die detaillierte, rechtlich vorgeschriebene Auslegung der Planungsunterlagen (Umweltbericht, Gutachten).

Der Vorwurf der Vorfestlegung wird zurückgewiesen. Die politische Willensbildung pro Projekt (Aufstellungsbeschluss) ist Voraussetzung für den Start eines Verfahrens und stellt keine unzulässige Befangenheit dar. Die rechtlich relevante Abwägung erfolgt erst nach Abschluss der Beteiligungsverfahren durch den Gemeinderat. Dass die Gemeinde die positiven

dung bestätigender Symbolik (✓) wird diese einseitige Darstellung zusätzlich verstärkt.

Eine objektive, ergebnisoffene Information der Öffentlichkeit wird dadurch nicht gewährleistet. Vielmehr liegt eine gezielte Beeinflussung der öffentlichen Meinungsbildung vor, die mit dem Sachlichkeitsgebot staatlicher Öffentlichkeitsarbeit unvereinbar ist.

2. Irreführung durch wesentliche Auslassungen

Der Flyer lässt zentrale, abwägungserhebliche Aspekte vollständig unberücksichtigt. Insbesondere fehlen Hinweise auf:

- zusätzliche Verkehrsbelastungen (insbesondere durch Schwerlastverkehr),
- zu erwartende Lärm- und Emissionssteigerungen,
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- mögliche Wertminderungen angrenzender Grundstücke.

Diese selektive Darstellung stellt eine Täuschung durch Unterlassen dar und ist als unsachliche Öffentlichkeitsarbeit rechtlich unzulässig.

3. Anzeichen unzulässiger Vorfestlegung

Die Art der Darstellung vermittelt den Eindruck, dass die Entscheidung zugunsten des Projekts bereits vor Abschluss des förmlichen Verfahrens getroffen wurde.

Dies zeigt sich insbesondere durch:

- die kategorische Einordnung des Projekts als „wichtig“,
- das vollständige Fehlen einer abwägenden oder relativierenden Darstellung,
- die Präsentation behaupteter Vorteile als feststehende Tatsachen.

Eine solche Vorfestlegung stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht einen erheblichen Verfahrensmangel dar.

4. Unzulässige Verknüpfung öffentlicher und privater Interessen

Durch die gemeinsame Außendarstellung der Marktgemeinde mit dem Unternehmen Lekkerland entsteht der Eindruck einer institutionellen Interessenverflechtung. Dies lässt aus Sicht eines objektiven Betrachters Zweifel an der gebotenen Neutralität der Gemeinde aufkommen und beeinträchtigt das Vertrauen in eine faire und unabhängige Verfahrensführung.

5. Abwägungsausfall gemäß § 1 BauGB

Die vollständige Ausblendung negativer Auswirkungen legt nahe, dass wesentliche Belange nicht in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Es handelt sich daher nicht lediglich um einen Abwägungsfehler, sondern um einen Abwägungsausfall - die schwerwiegendste Form eines Abwägungsmangels der regelmäßig zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führt.

Impulse (Arbeitsplätze, Steuereinnahmen) betont, entbindet sie nicht von der Pflicht, die negativen Belange (Lärm, Natur) im förmlichen Verfahren zu prüfen – was durch die Einholung von Fachgutachten nachweislich geschieht.

Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor, da die abwägungserheblichen Belange (Verkehr, Immissionen, Artenschutz) in den Fachgutachten, die Bestandteil der Auslegung sind, vollumfänglich behandelt werden. Die Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger (Lekkerland) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist gemäß § 11 BauGB gesetzlich ausdrücklich vorgesehen und begründet keine unzulässige Interessenverflechtung. Eine Neuaufnahme des Verfahrens ist mangels Rechtsfehler nicht erforderlich.

6. Prozessuale Relevanz

Die dargestellten Mängel sind geeignet, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO zur vollständigen Aufhebung der Planung zu führen.

Insbesondere die Kombination aus einseitiger Öffentlichkeitsarbeit, gezielter Meinungsbeeinflussung, institutioneller Verflechtung und erkennbarer Vorfestlegung begründet eine rechtlich hoch angreifbare Gesamtsituation.

7. Forderung

Vor diesem Hintergrund fordere ich:

- die sofortige Einstellung einseitiger und abstimmungsbeeinflussender Öffentlichkeitsarbeit,
- eine klare Distanzierung der Gemeinde von der inhaltlichen Gestaltung des Flyers,
- die vollständige Offenlegung sämtlicher Abstimmungen und Kooperationen mit Lekkerland,
- eine erneute, ergebnisoffene Bewertung des Planungsverfahrens unter Berücksichtigung aller relevanten Belange,
- sowie die Prüfung, ob das Verfahren aufgrund der festgestellten Mängel insgesamt neu durchzuführen ist.

8. Rechtlicher Hinweis

Sollte keine zeitnahe und angemessene Korrektur der aufgezeigten Verfahrensmängel erfolgen, behalte ich mir ausdrücklich vor, sämtliche rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, insbesondere die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht.

7.5 Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung wurde nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt zu machen. Auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Rechtsstand ausschließlich den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt zu entnehmen ist. Dort heißt es:

„Die auf dieser Seite veröffentlichten Satzungen der Gemeinde dienen lediglich als Information an die Bevölkerung. Der aktuelle Rechtsstand ist immer den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern zu entnehmen.“

Auch im Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf des Marktes Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchststadt, Gemarkung Schirmsdorf - wird in den Verfahrensvermerken ausdrücklich dokumentiert:

„Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gern. § 3 Abs. 2 BauGB in derzeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom ..., Nr. ...

Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte rechtsfehlerfrei gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen.

Nach der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung durch die Bereitstellung des Amtsblatts in digitaler Form auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft. Diese digitale Veröffentlichung ist das maßgebliche Rechtsmedium. Da das entsprechende Amtsblatt mit der Bekanntmachung der Auslegung rechtzeitig vor Beginn der Frist digital zur Verfügung gestellt wurde, ist die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich erfüllt. Die gedruckte Ausgabe des Amtsblatts oder ein zusätzlicher Aushang in den Schaukästen dienen lediglich der ergänzenden Information der Bevölkerung, sind jedoch für die Rechtswirksamkeit der Fristsetzung nicht entscheidend.

Die maßgebliche digitale Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 17.02.2026. Der Zeitraum der Offenlage war zunächst für den 25.02.-24.03.2026 vorgesehen, wurde anschließend jedoch bis zum 20.04.2026 erweitert. Die digitale Bekanntmachung der verlängerten Auslegungsfrist erfolgte am 19.03.2026. Ein Verfahrensfehler im Sinne des § 214 BauGB liegt somit nicht vor.

Damit wird bereits im Entwurf selbst festgelegt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt zu erfolgen hat.

Eine Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung im zuständigen Amts- und Mitteilungsblatt ist jedoch vor Beginn der Auslegung nicht erfolgt. Das entsprechende Amtsblatt Nr. 1239 mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien tatsächlich erst am 06.03.2026.

Damit erfolgte die amtliche Bekanntmachung erst während bzw. nach Beginn der Auslegung und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor Beginn der Auslegungsfrist. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche vorherige ortsübliche Bekanntmachung wurde somit nicht eingehalten.

Sofern das Amts- und Mitteilungsblatt gemäß der Hauptsatzung das maßgebliche Bekanntmachungsorgan darstellt, genügt eine Veröffentlichung ausschließlich auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch den Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung nicht.

Auch ein tatsächlich vorgenommener Aushang in gemeindlichen Schaukästen kann die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung im verbindlich bestimmten Amtsblatt nicht ersetzen. Ein solcher Aushang ist rechtlich nicht geeignet, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Zudem wird bestritten, dass ein Aushang bereits am 17.02.2026 ordnungsgemäß erfolgt ist. Es wird daher die Vorlage eines geeigneten Nachweises über Datum, Dauer und Umfang des behaupteten Aushangs gefordert (z. B. Aushangvermerk, Verwaltungsdokumentation oder Fotodokumentation mit Datumsnachweis).

Aufgrund der verspäteten Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist faktisch verkürzt. Damit liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, da die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ordnungsgemäß gewährleistet wurde.

Die öffentliche Auslegung war ursprünglich für den Zeitraum vom 17.02.2026 bis 24.03.2026 vorgesehen.

- Am 18.03.2026 wurde die Auslegung erneut gestartet, da offenbar Probleme mit Ausgleichsflächen (Artenschutz) bestanden.
- Am 19.03.2026 erfolgte ein weiterer Neustart der Auslegung für den Zeitraum vom 20.03.2026 bis 24.03.2026.
- Die verspätete Veröffentlichung im Amtsblatt 1241 (Druckform) wurde aber erst am 02.04.2026 durchgeführt, hiermit wurde die Auslegungsfrist faktisch wieder verkürzt.

- Zudem weisen die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsflächen erhebliche Unstimmigkeiten auf. Insbesondere stimmen die angegebenen Flurnummern nicht mit den tatsächlich vorgesehenen Flächen überein bzw. sind nicht nachvollziehbar zugeordnet. Dadurch ist die rechtliche und tatsächliche

Sicherung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht eindeutig erkennbar. Der Umweltbericht beruht insoweit auf einer unzureichend nachvollziehbaren Grundlage, sodass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht als belastbar angesehen werden kann. Dies stellt einen erheblichen Mangel der Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuch dar und beeinträchtigt die ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung.

7.6 Doppelmoral des Bürgermeisters / widersprüchliche Haltung der Gemeinde in Umweltfragen

Ausschnitt Mitteilungsblatt Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch 30.05.2025 Nummer 1219:

Liebe Bürgerinnen und Bürger

In letzter Zeit wird vermehrt festgestellt, dass Müll illegal in unserer Wäldern, an Flurwegen und in der freien Natur entsorgt wird. Diese Rücksichtslosigkeit schadet nicht nur der Umwelt, sondern auch unserer schönen Heimat, die wir alle schätzen. Illegale Müllablagerungen verschandeln die Landschaft, gefährden Tiere und Pflanzen und verursachen hohe Kosten für die Gemeinde und den Landkreis, die für die Beseitigung aufkommen müssen.

Lassen Sie uns gemeinsam Verantwortung übernehmen und unsere Umwelt schützen

Klaus Faatz

Erster Bürgermeister

Mit großem Erstaunen habe ich die jüngsten Äußerungen unseres Bürgermeisters im Gemeindeblatt zur Kenntnis genommen, in denen er sich entschieden gegen Umweltverschmutzung durch Müll ausspricht. Er betont darin, wie wichtig es sei, unsere Natur zu schützen, da Müll Flora und Fauna gefährde und das Landschaftsbild zerstöre. Diese Haltung begrüße ich grundsätzlich und teile sie ausdrücklich.

Umso unverständlicher ist es jedoch, dass auf der anderen Seite seitens der Gemeinde der Bau beziehungsweise die Duldung eines großflächigen Logistikzentrums unterstützt wird - eine Maßnahme, die nicht nur mit einer erheblichen Bodenversiegelung, sondern auch mit einer dauerhaften Lärmbelastung und einer massiven Beeinträchtigung des ländlich geprägten Landschaftsbildes einhergeht.

Besonders kritisch ist dabei, dass das geplante Logistikzentrum in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt und zudem angrenzend an eine ehemalige Deponie errichtet werden soll. In diesem Bereich sind nach den Planunterlagen unter anderem eine Stützmauer sowie ein Rückhaltebecken vorgesehen. Angesichts dieser sensiblen Rahmenbedingungen bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Umwelt, weshalb eine besonders sorgfältige Prüfung und Abwägung der damit verbundenen Risiken erforderlich ist.

Hier liegt aus meiner Sicht eine klare Doppelmoral vor. Einerseits wird öffentlich für den Schutz der Umwelt ge-

Der Einwand, der Umweltbericht weise eine fehlerhafte oder unvollständige Zuordnung bei den Flurnummern der Ausgleichsflächen auf, wird zurückgewiesen. Sämtliche betroffene Kompensationsflächen sind im Umweltbericht mit ihren korrekten und eindeutigen Flurnummern aufgeführt. Konkret handelt es sich dabei um die Grundstücke mit den Flurnummern 1592 und 1597 der Gemarkung Steppach (Ausgleichsfläche 1) sowie um das Grundstück mit der Flurnummer 466 der Gemarkung Pommersfelden (Ausgleichsfläche 2).

Doppelmoral des Bürgermeisters / widersprüchliche Haltung der Gemeinde in Umweltfragen

Die zitierten Äußerungen des Ersten Bürgermeisters im Mitteilungsblatt zur illegalen Müllentsorgung betreffen das allgemeine ordnungsrechtliche Ziel der Sauberkeit in der freien Natur. Diese allgemeinen Appelle entfalten keine rechtliche Bindungswirkung für die Bauleitplanung und stehen nicht im Widerspruch zur Ausweisung von Gewerbeflächen.

Hinsichtlich der ehemaligen Deponie und des Trinkwasserschutzgebietes weist die Gemeinde darauf hin, dass diese sensiblen Bereiche Gegenstand intensiver Fachgutachten sind. Politische Meinungsäußerungen zur allgemeinen Umweltpflege ersetzen nicht die fachrechtliche Prüfung, der sich dieses Projekt vollumfänglich unterzieht.

worben. Andererseits wird durch politische Entscheidungen ein Projekt vorangetrieben, das genau das Gegenteil bewirkt.

Ein Logistikzentrum bringt nicht nur zusätzlichen Verkehr durch LKWs, sondern führt auch zu dauerhaften Eingriffen in den Naturhaushalt, etwa durch Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen, eingeschränkte Regenwasserversickerung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Zunahme von Lärm und Feinstaub in bislang ruhiger Umgebung.

Ein solches Projekt steht im völligen Widerspruch zu den öffentlich geäußerten umweltpolitischen Zielen der Gemeinde. Es stellt sich daher die Frage, ob die Gemeindeverwaltung ihre eigenen Grundsätze noch ernst nimmt oder ob Umwelt-Argumente nur dann bemüht werden, wenn sie ins politische Bild passen.

Ab welcher Summe an Steuereinnahmen darf unsere Gemeinde Natur opfern und Anwohner einfach ignorieren?

Zum Wohle der Allgemeinheit wird eine kritische Neubewertung des geplanten Logistikzentrums gefordert, unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und langfristigen Auswirkungen auf die nahegelegenen Anwohner und die Einwohner dieser Gemeinde.

7.7 Unzulässige Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds (Beratung und Abstimmung)

Nach meinem Kenntnisstand hat das Gemeinderatsmitglied Ralf Geyer trotz persönlicher Beteiligung sowohl an der Beratung als auch an der Abstimmung über das Vorhaben teilgenommen.

Herr Geyer war zuvor Eigentümer des betroffenen Grundstücks und hat dieses veräußert. In der Folge wurde das Grundstück, über einen Zwischenkäufer, an das Unternehmen Lekkerland weiterveräußert, das nun als Vorhabenträger auftritt. Bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs war absehbar, dass eine bauliche Nutzung erfolgen sollte. Es bestand somit ein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstücksverkauf und der nun zur Entscheidung stehenden Planung.

1. Verstoß gegen Art. 49 BayGO (persönliche Beteiligung)

Nach Art. 49 Bayerische Gemeindeordnung ist ein Gemeinderatsmitglied bei persönlicher Beteiligung zwingend von der Mitwirkung ausgeschlossen.
Dies umfasst ausdrücklich sowohl:

- die Teilnahme an der Beratung
- als auch die Mitwirkung an der Abstimmung

Trotz dieses gesetzlichen Mitwirkungsverbots hat Herr Geyer nachweislich mehrfach das Wort ergriffen und damit aktiv Einfluss auf die Entscheidungsfindung genommen.

2. Qualifizierter Verfahrensverstoß durch aktive Einflussnahme

Durch die nicht nur formale, sondern inhaltlich aktive Beteiligung an der Beratung wird der Verfahrensfehler erheblich verstärkt.

Unzulässige Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds (Beratung und Abstimmung)

Der Einwand wird zurückgewiesen, eine Befangenheit des Gemeinderatsmitglieds Ralf Geyer liegt nicht vor.

Ein Ausschluss von der Mitwirkung setzt voraus, dass der Beschluss dem Ratsmitglied einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann. Herr Geyer hat das betreffende Grundstück bereits in der Vergangenheit (vor der konkreten Beschlussfassung und über einen Zwischenerwerber) veräußert. Mit dem Verkauf des Areals ist er aus dem Eigentümerkreis ausgeschieden. Die jetzige Bauleitplanung bringt ihm weder einen unmittelbaren rechtlichen noch einen wirtschaftlichen Vorteil, da das Grundstück nicht mehr in seinem Vermögen steht. Der bloße Umstand eines früheren Verkaufs begründet keine dauerhafte Befangenheit für alle künftigen Planungen auf dieser Fläche.

Die Beratung und Abstimmung im Marktgemeinderat erfolgte somit unter rechtlich einwandfreier Mitwirkung aller anwesenden Mitglieder. Ein qualifizierter Verfahrensfehler liegt nicht vor; der Beschluss ist rechtsgültig.

Zudem entbehrt die pauschale Besorgnis der Befangenheit gegenüber weiteren Gemeinderatsmitgliedern aufgrund vager Absichtsberichte des Vorhabenträgers jeder rechtlichen Grundlage, eine anlasslose Sonderprüfung aller Gemeinderatsmitglieder ist daher unzulässig.

Die Mitwirkung eines befangenen Mitglieds in der Diskussion selbst begründet einen besonders schwerwiegenden Verstoß gegen grundlegende Verfahrensprinzipien, insbesondere das Gebot einer unbeeinflussten und objektiven Entscheidungsfindung.

3. Erweiterte Befangenheitsproblematik im Gemeinderat

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Unternehmen Lekkerland selbst angegeben hat, mit Unternehmen aus der Region zusammenarbeiten zu wollen.

Vor diesem Hintergrund besteht die konkrete Möglichkeit, dass auch weitere Gemeinderatsmitglieder mittelbar wirtschaftliche Vorteile aus dem Vorhaben ziehen könnten - etwa durch geschäftliche Verbindungen oder wirtschaftliche Verflechtungen im lokalen Umfeld.

Dies begründet zumindest die ernsthafte Besorgnis der Befangenheit bei weiteren Entscheidungsträgern, soweit individuelle wirtschaftliche Vorteile nicht ausgeschlossen werden können.

Eine pauschale Annahme der Befangenheit aller zustimmenden Gemeinderatsmitglieder ist rechtlich zwar nicht ohne Weiteres zulässig, jedoch besteht eine Prüfpflicht im Einzelfall, ob persönliche oder wirtschaftliche Interessen betroffen sind.

4. Rechtsfolge

Die Mitwirkung eines nach Art. 49 BayGO ausgeschlossenen Gemeinderatsmitglieds stellt einen erheblichen Verfahrensmangel dar.

Ein unter Mitwirkung eines befangenen Mitglieds gefasster Beschluss ist regelmäßig rechtswidrig und kann zur Unwirksamkeit der Entscheidung führen.

5. Antrag

Es wird daher beantragt:

- festzustellen, dass eine unzulässige Mitwirkung des Gemeinderatsmitglieds Ralf Geyer (Beratung und Abstimmung) vorliegt,
- den gefassten Beschluss für rechtswidrig zu erklären,
- das Verfahren unter Ausschluss des genannten Gemeinderatsmitglieds zu wiederholen,
- sowie ergänzend zu prüfen, ob bei weiteren Gemeinderatsmitgliedern Befangenheitstatbestände aufgrund möglicher wirtschaftlicher Verflechtungen im Zusammenhang mit dem Projekt bestehen.

7.8 Persönliche Haftung von Amtsträgern (§ 839 BGB / Art. 34 GG)

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Entscheidungen im Zusammenhang mit dem geplanten Logistikzentrum auch haftungsrechtlich relevant sein können.

Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass durch grob fahrlässiges oder vorsätzlich pflichtwidriges Verhalten seitens der verantwortlichen Mandatsträger oder Amtsträ-

Persönliche Haftung von Amtsträgern

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und der rechtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich bewusst. Der Vorwurf einer potenziellen strafrechtlichen Relevanz (z.B. nach §§ 324 ff. StGB) entbehrt jeder Grundlage. Ein Bebauungsplanverfahren ist ein hoheitlicher Akt, der auf Basis von Recht und Gesetz sowie unter Einbeziehung zahlreicher Fachbehörden und Gutachter durchgeführt wird.

ger, insbesondere des Bürgermeisters oder einzelner Mitglieder des Gemeinderats, Umwelt-, Sach- oder Vermögensschäden entstehen, behalte ich mir ausdrücklich vor, die persönliche Haftung gemäß § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) in Verbindung mit Artikel 34 Grundgesetz (Staatshaftung) prüfen zu lassen.

Nach diesen Vorschriften haftet grundsätzlich die Körperschaft (hier: die Gemeinde), jedoch kann bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung von Amtspflichten ein Rückgriff auf den handelnden Amtsträger erfolgen.

Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen wider besseres Wissen, unter Missachtung bekannter Risiken oder entgegen fundierter fachlicher Bedenken zugestimmt oder nicht eingegriffen wird, etwa im Hinblick auf:

- umweltrechtlich relevante Auswirkungen (z. B. Boden-, Wasser- und Luftbelastungen),
- Gefährdung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen
- fehlerhafte oder unvollständige Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung,
- Missachtung naturschutz- oder immissionschutzrechtlicher Vorgaben.

Ein derartiges Verhalten kann nicht nur zivilrechtliche Folgen nach sich ziehen, sondern unter Umständen auch strafrechtlich relevant sein (z. B. wegen Amtsmissbrauchs, Untreue oder Umweltstraftaten gemäß §§ 324 ff. StGB).

Ich fordere daher die verantwortlichen Entscheidungsträger auf, ihrer Sorgfaltspflicht vollumfänglich nachzukommen und sämtliche fachlichen, rechtlichen und öffentlichen Bedenken ernsthaft in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Eine etwaige politische Entscheidung entbindet nicht von der rechtlichen Verantwortung.

7.9 Größe und Komplexität des Bauvorhabens übersteigen die Kapazitäten eines ehrenamtlichen Bürgermeisters, der hauptberuflich Landwirt ist

Es entsteht der Eindruck, dass die Anforderungen eines Bauleitverfahrens nach dem Baugesetzbuch in ihrer Komplexität durch den Bürgermeister nicht vollständig erfasst wurden, was sich bereits in der fehlerhaften Durchführung der öffentlichen Auslegung widerspiegelt.

Der Bürgermeister übt sein Amt ehrenamtlich aus und ist hauptberuflich als Landwirt tätig. Vor diesem Hintergrund erscheint die sachgerechte und rechtssichere Durchführung eines derart komplexen Bauleitverfahrens besonders anspruchsvoll.

Die Tatsache, dass grundlegende Verfahrensschritte nicht fehlerfrei umgesetzt wurden, verstärkt die Zweifel daran, dass die organisatorischen und fachlichen Anforderungen eines Projekts dieser Größenordnung vollständig beherrscht werden.

Gerade bei einem Vorhaben dieser Tragweite wäre eine besonders sorgfältige, fachlich fundierte und rechtssichere Verfahrensführung erforderlich gewesen. Die bisherige Vorgehensweise lässt daran erhebliche Zweifel aufkommen.

Eine persönliche Haftung von Ratsmitgliedern oder des Bürgermeisters setzt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Amtspflichtverletzung voraus. Dies ist ausgeschlossen, da die Entscheidung des Gemeinderats auf Basis umfangreicher, fachlich fundierter Gutachten (Umweltbericht, Lärmgutachten, geologische Prüfungen) erfolgt. Die Berücksichtigung dieser Expertisen ist gerade der Beleg für ein pflichtgemäßes und sorgfältiges Handeln der Mandatsträger.

Der Hinweis auf zivil- oder strafrechtliche Konsequenzen ist daher unbegründet. Die Abwägung erfolgt nach den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB. Ein rechtmäßiges Abwägungsverfahren, das unterschiedliche Belange gegeneinander gewichtet, kann per se keine Amtspflichtverletzung oder Straftat darstellen.

Größe und Komplexität des Bauvorhabens übersteigen die Kapazitäten eines ehrenamtlichen Bürgermeisters, der hauptberuflich Landwirt ist

Die Qualifikation des ersten Bürgermeisters sowie die Ausübung seines Amtes im Ehrenamt sind für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens nicht relevant. Die Gemeinde bedient sich zur Sicherstellung eines rechtssicheren Verfahrens der Unterstützung durch die Verwaltungsgemeinschaft sowie qualifizierter Fachplaner und Gutachter.

Alle eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamtes, werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollumfänglich geprüft und berücksichtigt.

Das geplante Projekt ist für die Gemeinde außergewöhnlich groß dimensioniert und mit erheblichen Risiken für die Bevölkerung verbunden. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die mit dem Projekt verbundenen Risiken - insbesondere in den Bereichen Trinkwasser, Umwelt und Infrastruktur -ausreichend erkannt und zutreffend bewertet wurden. Stellungnahmen zuständiger Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamt, sind zwingend vollständig und sachgerecht zu berücksichtigen. Ein unzureichender Umgang hiermit stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar. Insbesondere im Bereich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes gelten verbindliche Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung nicht im Ermessen steht. Sollte sich herausstellen, dass Behörden und ihre Stellungnahmen im weiteren Verfahren ignoriert oder nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, werde ich Strafanzeige erstatten. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die mit dem Projekt verbundenen Risiken - insbesondere in den Bereichen Trinkwasser, Umwelt und Infrastruktur - ausreichend erkannt und zutreffend bewertet wurden. Stellungnahmen zuständiger Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamt, sind zwingend vollständig und sachgerecht zu berücksichtigen. Ein unzureichender Umgang hiermit stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar. Insbesondere im Bereich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes gelten verbindliche Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung nicht im Ermessen steht. Sollte sich herausstellen, dass Behörden und ihre Stellungnahmen im weiteren Verfahren ignoriert oder nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, werde ich Strafanzeige erstatten.	
<u>VIII. Schlussformel & Forderungen</u> b) <u>Forderung nach Abwägung und Mitteilung</u> Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwendungen bitte ich die zuständige Behörde ausdrücklich, das Abwägungsergebnis schriftlich mitzuteilen, detailliert auf jeden einzelnen Einspruchspunkt einzugehen und an die im Einspruch benannte Adresse zu übersenden. Ich weise darauf hin, dass eine pauschale oder summarische Abwägung ohne Stellungnahme zu jedem Punkt nicht den Anforderungen an ein transparentes Abwägungsverfahren entspricht. Es wird daher erwartet, dass auf alle vorgebrachten Argumente explizit eingegangen wird.	<u>Schlussformel & Forderungen</u> <u>Forderung nach Abwägung und Mitteilung</u> Die Gemeinde wird das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Verfahrens und erfolgtem Satzungsbeschluss gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB schriftlich mitteilen. Die Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Belange. Dabei werden die einzelnen Argumente fachlich geprüft und so aufbereitet, dass die Entscheidungsgründe des Gemeinderats für den Einwender nachvollziehbar dargelegt werden.
<u>Schlussergebnis/Fazit</u> Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und der vorgebrachten Einwendungen ist das Projekt LOGISTIKZENT-	<u>Schlussergebnis/Fazit</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte (Umwelt, Wasser, Lärm, Rechtmäßigkeit

RUM Lekkerland an der A3 in Schirnsdorf/Mühlhausen nicht genehmigungsfähig. Die wesentlichen Gründe sind:

Umwelt- und Naturschutz: erhebliche Flächenversiegelung von wertvollem Ackerland, Beeinträchtigungen von Bodenschutz, Artenvielfalt und erheblicher Eingriff in das Mikroklima; unzureichende faunistische und landschaftsökologischen Gutachten.

Boden- und Grundwasser: Altlasten-/Deponieverdacht, nachweisliche Grundwasserbelastungen, unklare Abwasserentsorgung, fehlende rechtssichere Lösung für Kläranlage und Regenwasserrückhaltung; erhebliche Risiken für Trinkwasser- und Grundwasserschutz.

Klima, Hochwasser und Wasserhaushalt: Hanglage mit potenzieller Kaltluftstörung, Starkregenvorsorge unzureichend, Versiegelung verschärft Hochwasserrisiken, unklare Gewässerschutzabstände.

Verkehr, Infrastruktur und Lärm: erhebliche Mehrbelastung durch 24/7-Betrieb, Nachtlärm sowie verkehrsbedingte Emissionen; unzureichende Lärmschutzmaßnahmen, fehlende konkrete Nachweise zu Spitzenpegeln, Engstellen und Auswirkungen auf umliegende Ortschaften.

Landschaftsbild und Naherholung: gravierender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild; Sichtachsenverlust; Naherholungswert wird gemindert.

Raumordnung und Baurecht: Verstoß gegen LEP- und Bauplanungsrecht, fehlende Alternativenprüfung, problematische Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet Logistik, Berücksichtigung öffentlicher Belange nicht ausreichend dokumentiert.

Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler: mangelnde Neutralität, mögliche Form- und Verfahrensmängel bei Bekanntmachung, Fragestellung im Ratsbegehren irreführend; Unklarheiten bei Mitwirkung der Bevölkerung.

Angesichts dieser gewichtigen, miteinander verflochtenen Konflikte zu Umwelt, Gesundheit, Lebensqualität, Eigentumsschutz und Rechtsordnung ist eine verantwortungsvolle Weiterführung des Vorhabens nicht gerechtfertigt. Es bedarf umfassender alternativer Standorte, belastbarer Gutachten, transparenter Abwägungen und sicherer Ausgleichsmaßnahmen, bevor eine Genehmigung in Erwägung gezogen werden kann. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 25 sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Umfang abgelehnt

Soziale und demokratische Unverhältnismäßigkeit

Es entsteht der Eindruck, dass ein Großkonzern ein Vorhaben realisieren darf, das auf Kosten der ansässigen Bevölkerung geht, ohne ausreichende Mitsprache, ohne soziale Rücksichtnahme und ohne nachhaltigen Ausgleich.

Viele Bürger fühlen sich übergangen. Eine Entscheidung in dieser Tragweite darf nicht gegen den erklärten Willen großer Teile der Bevölkerung getroffen werden.

Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch den ersten Bürgermeister Herr Klaus Faatz, sowie die künftigen Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob

des Verfahrens) wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln ausführlich behandelt und fachlich entkräftet.

Hinsichtlich der namentlichen Nennung von Gemeinderatsmitgliedern und der Forderung nach persönlicher Haftungsübernahme weist die Gemeinde darauf hin, dass die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ein hoheitlicher Akt ist, der im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB erfolgt. Eine persönliche Haftung der Mandatsträger ist bei rechtmäßiger Verfahrensführung ausgeschlossen.

Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl und der Bindung an Gesetz und Recht (Amtseid) bewusst. Die Abwägung erfolgte unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange. Die Entscheidung zur Weiterführung der Planung ist das Ergebnis eines demokratisch legitimierten Prozesses (Ratsbegehren und Gemeinderatsbeschlüsse).

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Hollerund Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2. Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herr Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel Wagner) , die volle rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche negativen Auswirkungen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können.

Dies umfasst insbesondere die Verpflichtung der Gemeinde beziehungsweise ihrer Vertreter, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche geltenden Gesetze, Verordnungen, technischen Vorschriften sowie umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben jederzeit vollständig eingehalten werden. Die Gemeinde und ihre Vertreter tragen die Verantwortung dafür, dass alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen auf Umwelt, Anwohner und Infrastruktur zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren.

Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Zustimmung zur Änderung des 15. Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen auf den Fl. Nrn. 249/1, 252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf und 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“.

Von dieser Verantwortung umfasst sind alle Beeinträchtigungen, die die Lebensqualität in meinem Wohnumfeld mindern, sämtliche negativen Folgen für den Wert, die Nutzung oder die Vermarktbarkeit meiner Immobilie bzw. meines Eigentums sowie alle Auswirkungen, die dem Wohl der Allgemeinheit zuwiderlaufen.

Hinweis auf den Amtseid, dass der erste Bürgermeister - Herr Klaus Faatz und die Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Holler und Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats der erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2. Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herrn Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel) die Gemeinde gemäß § 38 BeamStG bzw. den jeweiligen Landesregelungen bei Amtsantritt einen Eid abgelegt hat, in dem er sich verpflichtet, das Amt nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben, das Grundgesetz, die Landesverfassung sowie geltendes Recht zu achten und die Interessen der Einwohner zu wahren und Entscheidungen zu treffen, die das Wohl der Gemeinde und deren Menschen zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung gilt gleichermaßen für alle amtierenden Mitglieder des Gemeinderates, da der Gemeinderat als Organ an Gesetz und Recht gebunden ist und zu einer ordnungsgemäßen, objektiven sowie Abwägungsfehler freien Entscheidungsfindung verpflichtet ist.

--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 3

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erheben wir hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf. Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere • Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie • Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstückes, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils in der Gemarkung Schirnsdorf. Nachfolgend machen wir unsere Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.	
1. Zu erwartende Lärmbelastung Dem vorliegenden Gutachten ist zu entnehmen, dass durch das geplante Logistikzentrum mit erheblichen und dauerhaft erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist Insbesondere werden folgende Lärmquellen benannt • LKW-An- und Abfahrten • Rangier- und Verladetätigkeiten • technische Anlagen und Kühlaggregate • mögliche Betriebszeiten auch in den Nachtstunden	<u>Zu erwartende Lärmbelastung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom Januar 2026 (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) differenziert klar zwischen den zwei Lärmursachen und widerlegt eine unzumutbare Belastung für die bestehende Wohnbebauung. Gewerbe- und Betriebslärm: Unter dem konservativen Ansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB (A)/m² werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete 60 dB (A)/m² tags / 45 dB (A)/m² nachts im nächstgelegenen Ortsteil Schirnsdorf deutlich unterschritten. Am maßgeblichen Immissionsort (Schirnsdorf 91) wird lediglich ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB (A)/m² sowohl tags als auch nachts prognostiziert. Eine Geräusch-

Die prognostizierten Werte zeigen bereits jetzt eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung für die umliegenden Bereiche. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dauerhaft eingehalten werden können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass solche Prognosen erfahrungsgemäß eher konservativ angesetzt sind und reale Belastungen häufig darüber liegen. Das zeigt heute die Praxis nach dem sechs-spurigen Ausbau der A3.	kontingentierung ist daher gutachterlich nicht erforderlich. Planbedingter Zusatzverkehr (Straßenlärm): Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel an den repräsentativen Wohnhäusern im Ortsteil Schirnsdorf um maximal 0,1 dB (A)/m² gegenüber dem Prognose-Nullfall. Diese Änderung liegt weit unter der menschlichen Wahrnehmungsschwelle (ca. 1 dB (A)/m² und erreicht zu keinem Zeitpunkt die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A)/m² tags / 60 dB (A)/m² nachts. Eine rechtliche Abwägungsrelevanz für den Außenbereich liegt somit nicht vor.
2. Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen Die vorliegenden Verkehrsgutachten weisen einen massiven Anstieg des Schwerlastverkehrs aus. Dies betrifft sowohl: • die Anzahl der täglichen LKW-Bewegungen • als auch die zeitliche Verteilung über den gesamten Tages- und Nachtverlauf Damit verbunden sind erhebliche zusätzliche Belastungen: • Lärm • Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickoxide) • Erschütterungen • erhöhte Verkehrsbelastung im gesamten Umfeld Besonders kritisch ist, dass laut Gutachten auch untergeordnete Straßen und Ortsverbindungen in die Verkehrsabwicklung einbezogen werden. Dies führt zu einer direkten Mehrbelastung der Anwohner sowie zu einer erhöhten Gefährdungssituation im lokalen Straßennetz. 3. Allgemeines Verkehrsaufkommen Neben dem Schwerlastverkehr prognostizieren die Gutachten auch eine deutliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens. Hierzu zählen insbesondere: • Mitarbeiterverkehr • Liefer- und Servicefahrzeuge • Kurier- und Paketdienste	<u>Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen & Allgemeines Verkehrsaufkommen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie im vorliegenden Verkehrsgutachten dargestellt, liegen der Berechnung im Sinne einer Worstcase-Betrachtung hohe Ansätze zugrunde. Auf dieser sicheren Grundlage ergibt sich für die geplante Logistikknutzung ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 1.474 Kfz/24h. Davon entfallen 728 SV/24h auf den Schwerverkehr. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr, also den gesamten An- und Abreiseverkehr. Zur Ermittlung der korrekten tageszeitlichen Verteilung dieses Neuverkehrs wurden einschlägige Tagesganglinien für den Beschäftigten-, den Kunden- und Besucherverkehr sowie den Güterverkehr herangezogen. Unter Berücksichtigung des bei Logistikknutzungen üblichen Schichtbetriebs ergeben sich die Spitzenstunden des Neuverkehrs während der Schichtwechselzeiten am Morgen (Anreise Frühschicht und Abreise Nachtschicht), am Nachmittag (Anreise Spätschicht und Abreise Frühschicht) und am Abend (Anreise Nachtschicht und Abreise Spätschicht). Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 berücksichtigt somit die spezifische Netzanbindung an die Autobahn A3 und die üblichen Schichtmodelle von Logistikknutzungen detailliert und fachgerecht. Eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung wurde durch das nachfolgende Schallschutzgutachten rechtssicher ausgeschlossen. Eine signifikante Mehrbelastung der Ortsdurchfahrten durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt an der St 2763, die nach Süden unmittelbar zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 führt. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und der Struktur des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass die An- und Abreise des Neuverkehrs zum Großteil direkt über die Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 erfolgen wird. Dies gilt insbesondere für den Schwerverkehr. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte am Donnerstag, den 10.04.2025, eine umfangreiche Ver-

Gerade zu Stoßzeiten (z. B. Schichtwechsel) ist mit erheblichen Verkehrsspitzen zu rechnen. Die prognostizierten Zahlen lassen erkennen, dass das bestehende Verkehrsnetz erheblich stärker belastet wird, wodurch: • Stausituationen • Ausweichverkehr durch angrenzende Orte • zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung zu erwarten sind. Ein schlüssiges und ausreichend dimensioniertes Verkehrskonzept ist vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich.	kehrserhebung. An diesem Tag war der Ausbau der A3 im Bereich der Anschlussstelle Höchststadt-Nord bereits abgeschlossen. Mögliche Auswirkungen durch den Ausbau der A3 im weiteren Streckenverlauf können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung potenzieller Baustellentransporte sowie zusätzlicher Ein- und Ausfahrten an der Anschlussstelle Höchststadt-Nord repräsentieren die Ergebnisse der Verkehrserhebung somit einen Tag mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies wirkt sich jedoch ausdrücklich zugunsten der Prognosesicherheit der Verkehrsuntersuchung aus. Trotz des hoch angesetzten, möglicherweise erhöhten Verkehrsaufkommens ergibt sich im maßgebenden Prognose-Planfall 2 an den einzelnen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet eine mindestens gute Verkehrsqualität (Stufe B) im Sinne des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Dieser Prognose-Planfall 2 umfasst neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung und dem Neuverkehr durch die Logistikknutzung auch den Neuverkehr durch das Gewerbegebiet Schirnsdorf. Damit ergeben sich für die vorfahrtrechtlich untergeordneten Fahrzeugströme selbst bei diesen Maximallasten nur geringe Wartezeiten. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist uneingeschränkt gegeben. Einzelne Fahrten durch die umliegenden Ortslagen (u.a. Mühlhausen oder Wachenroth) lassen sich zwar theoretisch nicht völlig ausschließen, diese Routen sind für den Fernverkehr allerdings weder zeitlich noch ökonomisch sinnvoll. Es ist davon auszugehen, dass die Ziele des durch die geplante Logistikknutzung zu erwartenden Neuverkehrs überwiegend überregional sind. Da die Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A3 ohne Ortsdurchfahrt erreicht wird, besteht kein verkehrlicher Anreiz, die engen und zeitintensiven Routen durch die umliegenden Ortslagen zu nutzen. Das Problem von Schleichverkehr ist somit gutachterlich nicht zu besorgen.
4. Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig von Schulkindern genutzt wird. Das erhöhte Verkehrsaufkommen der Ortsdurchfahrt Mühlhausen betrifft auch den Schulweg und den Kindergarten, wo dadurch eine erhöhte Gefährdung besteht. Angesichts des prognostizierten Anstiegs des Verkehrs - insbesondere des Schwerlastverkehrs - entsteht hier eine erhebliche Gefährdungslage. Die Gutachten bestätigen eine deutliche Verkehrszunahme, wodurch sich insbesondere folgende Risiken erhöhen: • abbiegende und rangierende LKW im Nahbereich	<u>Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle</u> Der Einwand wird ernst genommen; entsprechende Maßnahmen sind Teil der Gesamtplanung. Die Sicherheit der Bürger, insbesondere der Kinder, hat für den Markt Mühlhausen oberste Priorität. Der Bebauungsplan sieht daher eine Erschließungsstruktur vor, die den gewerblichen Schwerlastverkehr konsequent vom innerörtlichen Bereich und damit von den Standorten der Kinderbetreuung und den Hauptschulwegen trennt. Die Anbindung erfolgt unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz Richtung Autobahn.

• eingeschränkte Sichtverhältnisse • höhere Verkehrsdichte zu Schulzeiten • Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in der Engstelle vom Ortskern Mühlhausen Die Sicherheit von Kindern auf dem Schulweg muss jedoch uneingeschränkt gewährleistet sein. Die derzeitige Planung lässt nicht erkennen, dass dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt wurde.	
5. Massive Flächenversiegelung Das Vorhaben sieht eine Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche vor. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Die Auswirkungen sind u. a.: • Verlust natürlicher Bodenfunktionen • Einschränkung der Versickerungsfähigkeit • erhöhtes Risiko von Starkregen- und Hochwasserfolgen • negative Auswirkungen auf das lokale Klima. Angesichts der Größenordnung ist diese Flächeninanspruchnahme besonders kritisch zu bewerten. Es ist nicht erkennbar, dass die Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert wurden.	<u>Massive Flächenversiegelung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Auswirkungen auf Klima und Umwelt wurden im Verfahren keineswegs ignoriert, sondern sind obligatorischer Bestandteil der Bauleitplanung. Es wurde ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet. Die Inanspruchnahme von Ressourcen und Infrastruktur wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) kompensiert. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird als negativer Umweltauswirkung im Umweltbericht bilanziert und in die Abwägung eingestellt. Eine Ackerzahl von 36 bis 38 kennzeichnet Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich somit nicht um hochgradig wertvolle Premium-Böden, deren Überbauung einem absoluten Ausschlusskriterium gleichkäme. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass das geplante Logistikzentrum zwingend auf die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Nord angewiesen ist, um den Schwerlastverkehr aus den Ortschaften herauszuhalten. Diese verkehrliche Eignung wiegt schwerer als der Erhalt von Böden mittlerer Bonität. Die Bedeutung un bebauter Flächen für das Kleinklima und die Grundwasserneubildung ist der Gemeinde bewusst. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsams Nürnberg verwiesen. Der Eingriff in den Boden wird zudem über naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bilanziert und zu 100 % kompensiert (vgl. Umweltbericht, S. 3f.). Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt nach modernen Standards der Siedlungswasserwirtschaft. Das Bebauungsplankonzept sieht im Norden des Teilbereichs A ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben oder versickert, was die Grundwasserneubildung unterstützt und Hochwasserspitzen vollständig kappt. Negative mikroklimatische Effekte (Aufheizung) werden durch festgesetzte Durchgrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen auf Parkplätzen, Dachbegrünung, Randeingrünung) minimiert.

6. Altlastenproblematik - angrenzende ehemalige Mülldeponie

Besonders schwerwiegend ist die Situation der angrenzenden ehemaligen Mülldeponie.
Hier bestehen konkrete Risiken hinsichtlich:

- Bodenverunreinigungen
- Schadstoffbelastungen
- möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser
- Baugrundproblematik

Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung ohne umfassende und abschließend geklärte Altlastensituation als kritisch zu sehen.

Es besteht die Gefahr langfristiger Umwelt- und Gesundheitsrisiken und der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Altlasten.

Altlastenproblematik - angrenzende ehemalige Mülldeponie

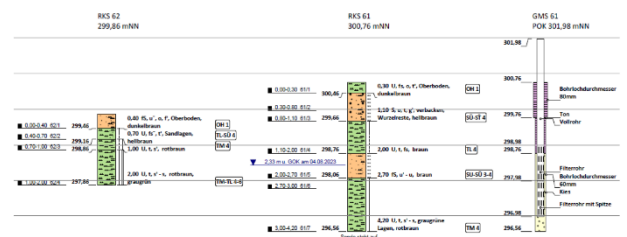
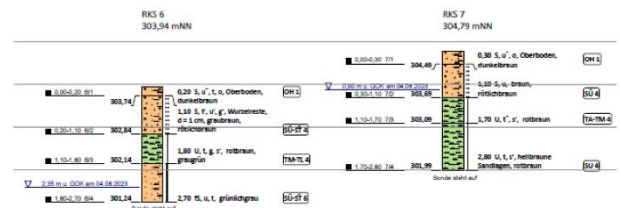
Es wird auf eine Erwidern vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

1. Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).



Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den oben stehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet

	sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen, 3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können, oder 4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“ 5. Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung. In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt: „Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“ Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen. In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt: „Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn 1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
--	--

2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

2. Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

3. Grundwasserbelastungen

Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und

	zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet. Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert. Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249.
Zusammenfassung Zusammenfassend bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich: • der zu erwartenden Lärmbelastung • der massiven Zunahme des LKW-Verkehrs • der generellen Verkehrsauswirkungen • der Sicherheit von Schulkindern an der nahegelegenen Bushaltestelle und der Ortsdurchfahrt Mühlhausen • der großflächigen Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche • der Altlastensituation durch die angrenzende ehemalige Mülldeponie	<u>Zusammenfassung</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln behandelt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts. Der Einwand wird zurückgewiesen.
Bei einem späteren Wegzug von Lekkerland ist ein verpflichtender Rückbau (Gebäude und Fläche) zu	Eine Rückbauverpflichtung (Rückbaugesuch) sieht das Baugesetzbuch (§ 179 BauGB) nur unter sehr engen

prüfen, um das ursprüngliche Landschaftsbild wieder herzustellen. Gemäß dem Deutschen Städte- und Gemeindebund werden so genannte „Schrottimobilien“ zukünftig große Belastungen darstellen. Diese Punkte müssen im weiteren Verfahren umfassend geprüft und berücksichtigt werden. Wir bitten darum, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu prüfen.	Voraussetzungen bei städtebaulichen Missständen vor. Für die Neuausweisung eines Sondergebiets ist eine solche Festsetzung unüblich und rechtlich kaum zu begründen, da das Eigentumsrecht eine dauerhafte bauliche Nutzung der Fläche schützt.
Zudem bitten wir um Mitteilung über die Behandlung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren.	Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 4

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch im Rahmen der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und zur Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein. Dies beinhaltet den Teilbereich A (TB A) Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1), Gemarkung Schirnsdorf und Teilbereich B (TB B) eine öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,7 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstigen Sondergebietes verbreitert und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Außerdem ist entlang der Westseite der St 2763 ein Geh- und Radweg bis zur nördlichen Bushaltestelle in Schirnsdorf vorgesehen. Zusätzlich werden am Ostrand der St 2763 Flächen für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung benötigt, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 5 (tlw.), 19 (tlw.), 21/1 (tlw.), 130 (tlw.), 152 (tlw.), 159/1 (tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 170 (tlw.), 173 (tl w.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 176 (tlw.), 211 (tlw.), 252/1 (tlw.), 253 und 255, Gemarkung Schirnsdorf.	
I. Einleitung und persönliche Betroffenheit Als direkter Anwohner in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben, sind ich und mein Umfeld von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen. Das betroffene Grundstück befindet sich seit 1696 im Familienbesitz und war bereits lange vor dem Bau der Autobahn und deren Ausbau in unserem Besitz. Diese historische Bindung an das Land ist nicht nur von persönlicher Bedeutung, sondern auch von rechtlicher Relevanz. Die ge-	<u>Einleitung und persönliche Betroffenheit</u> Die persönliche Betroffenheit des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.

plante Nutzung des nahegelegenen Grundstücks als Logistikzentrum mit 24/7 Betrieb gefährdet unsere Nachtruhe sowie die allgemeine Lebensqualität. Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die zuständigen Behörden das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der historischen Eigentumsrechte sowie der nachbarschützenden Vorschriften sorgfältig prüfen und gegebenenfalls ablehnen.	
II. LEP (Landes Entwicklungsprogramm Bayern) Das geplante Projekt ist nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Der Markt Mühlhausen ist nach Zentralörtlicher Einstufung des LEP ein Grundzentrum mit einem Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von 7.464. Die Bebauung in Grundzentren wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) gesteuert, welches den Fokus auf nachhaltige Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und eine funktionale Versorgung legt. Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt. Im bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Grundzentren die unterste Stufe der Zentralen Orte. Sie haben die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet sowie im zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich) sicherzustellen. Anbindegebot: Neue Bauflächen müssen grundsätzlich an bestehende Siedlungseinheiten angebunden werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Innen- vor Außenentwicklung: Die Bebauung soll vorrangig durch die Nutzung von Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtung im Ortskern erfolgen, bevor neue Flächen am Ortsrand versiegelt werden. Eigenentwicklung: Gemeinden, die kein zentraler Ort sind, dürfen nur für den eigenen Bedarf bauen. Grundzentren haben darüber hinausgehende Spielräume für die Versorgung ihres Umlands. Rechtliche Bindung Das LEP formuliert Ziele, die für die kommunale Bauleitplanung (Bebauungspläne) strikt verbindlich sind, und Grundsätze, die in der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind. Forderung: Das geplante Projekt verstößt damit gegen grundlegende Vorgaben des LEP, und ist deshalb sofort zu stoppen und von weiteren Planungen ist abzusehen.	<u>LEP (Landes Entwicklungsprogramm Bayern)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
III. Altdeponie Schirnsdorf Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen zur Berücksichtigung der Altdeponie Schirnsdorf im Umweltbericht und im Abwägungsprozess: Die Durchsicht der ausgelegten Unterlagen offenbart erhebliche fachliche Defizite sowie verfahrensrechtliche Inkonsistenzen, die einer rechtssicheren Fortführung des Vorhabens entgegenstehen. <u>1. Formeller Mangel: Status des Umweltberichts</u>	<u>Altdeponie Schirnsdorf</u> <u>Formeller Mangel:</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Aussage, die Kennzeichnung des Umweltberichts als „Entwurf“ stelle einen Formfehler dar, verkennet die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der förmlichen Offenlage zwingend die <i>Entwürfe</i> der Bauleitpläne nebst Begründung auszulegen. Da der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einen integralen Bestandteil dieser

Die öffentliche Auslegung eines Umweltberichts im Status „Entwurf“ stellt einen eklatanten Formfehler dar. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB). Eine Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis eines vorläufigen Dokuments verhindert eine abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Bürger und Träger öffentlicher Belange

2. Materielle Einwände: Erhöhter Gefahrenverdacht und Schadstoffinventar

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts (S. 10) postuliert fälschlicherweise eine noch nicht abschließende Beurteilbarkeit. Diese Darstellung steht im diametralen Widerspruch zur Detailuntersuchung der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, welche unmissverständlich feststellt, dass sich der Gefahrenverdacht erhärtet hat.

Die vorliegenden Analysedaten der Grundwassermessstelle 1 (Abstrom) belegen eine massive chemische Belastung:

3. Barium-Kontamination:

Ein Messwert von 2.200 pg/l stellt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes (Stufe 2: 1.200 pg/l) um fast das Doppelte dar. Bariumverbindungen in dieser Konzentration sind als mobil und grundwassergefährdend einzustufen. Aufnahmewege: Barium gelangt meist über die Atemluft (Staub), kontaminiertes Trinkwasser oder Nahrung in den Körper. Barium darf nicht in die Kanalisation gelangen.

Wirkung im Körper: Es blockiert Kaliumkanäle in den Zellen, was zu einem gefährlichen Kaliummangel im Blut (Hypokaliämie) führt.

Symptome:

- Magen-Darm-Beschwerden (Übelkeit, Erbrechen, Krämpfe).
- Muskelzuckungen bis hin zu Lähmungen.
- Herzrhythmusstörungen und im Extremfall Atemstillstand oder Herzversagen.

4. Organische und anorganische Schadstofffracht:

Der Nachweis von Atrazin, Blei, PAK und Methan indiziert ein heterogenes, behandlungsbedürftiges Altlastenspektrum.

Atrazin: (0,12 µg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 µg/l. Atrazin ist ein chloriertes Herbizid aus der Gruppe der Triazine. Atrazin gilt als gesundheitsschädlich und steht im Verdacht, massiv in biologische Prozesse einzugreifen:

- **Hormonelle Wirkung:** Es gilt als endokriner Disruptor, der den Hormonhaushalt stören kann. Studien an Amphibien zeigten eine Feminisierung männlicher Tiere bis hin zur Ausbildung funktionsfähiger Eier.
- **Krebspotenzial:** Die Internationale Agentur für Krebsforschung (IARC) stuft Atrazin als potenziell krebserregend ein.
- **Entwicklungsrisiken:** Studien brachten eine Exposition gegenüber Atrazin im Trinkwasser mit einem er-

Begründung bildet, muss auch er sich zu diesem Zeitpunkt zwingend im Entwurfsstatus befinden. Sinn und Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es gerade, Anregungen und umweltbezogene Informationen der Bürger zu sammeln, um diese in die finale Abwägung einfließen zu lassen.

Des Weiteren wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan 1. Bericht vom 01.09.2023

In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).



Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

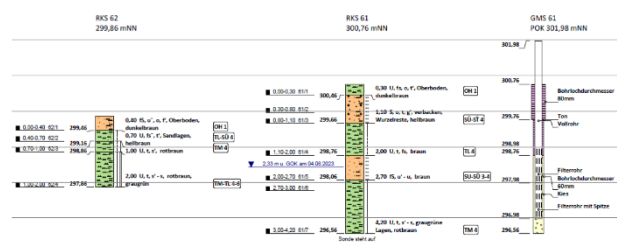


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und

höhten Risiko für Frühgeburten und Fehlbildungen in Verbindung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Schadstoff ist besonders problematisch für Gewässer und Böden:

- Grundwasserbelastung: Atrazin ist sehr wasserlöslich und mobil, wodurch es leicht ins Grundwasser auswäscht. Trotz des langjährigen Verbots in Deutschland werden aufgrund seiner Persistenz (Langlebigkeit) immer noch Rückstände in tiefen Grundwasserschichten nachgewiesen.
- Ökotoxizität: Es hemmt die Photosynthese von Wasserpflanzen und Algen, was die gesamte Nahrungskette in Gewässern stören kann.
- Trinkwasseraufbereitung: Die Entfernung von Atrazin aus belastetem Wasser ist technisch aufwendig und erfordert meist spezielle Verfahren wie die Aktivkohlefiltration oder oxidative Prozesse.

Blei:

Gefahrenpotential: Blei ist ein toxisches Schwermetall, das besonders über den Staub (Inhalation) oder kontaminiertes Grundwasser gefährlich werden kann.

Der Nachweis von Blei auf einer kommunalen Altdeponie folgt einem strengen mehrstufigen Verfahren nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, trägt die Kommune als Eigentümerin oder die zuständige Boden-schutzbehörde die Verantwortung für die Gefahrenabschätzung. Sollten die Werte überschritten werden, muss die Kommune Maßnahmen zur Sicherung (z. B. Abdeckung) oder Sanierung (Aushub und Entsorgung auf einer Deponie nach DepV) einleiten.

PAK: Da PAK als stark krebserregend und wassergefährdend eingestuft sind, steht der Schutz von Grundwasser und menschlicher Gesundheit im Vordergrund. PAK binden sich stark an Bodenpartikel, können aber über Sickerwasser ins Grundwasser gelangen. Sollte sich der Verdacht erhärten, entscheidet die Behörde über das weitere Vorgehen:

Sicherung: Abdichtung der Deponieoberfläche, um das Eindringen von Regenwasser (und damit das Auswaschen der PAK) zu verhindern.

Sanierung: Bodenaustausch oder Reinigung der betroffenen Bereiche.

Überwachung (Monitoring): Regelmäßige Grundwasseranalysen, falls keine unmittelbare Gefahr besteht, aber eine Belastung vorliegt.

PSMBP: (Pflanzenschutzmittel-Beiprodukte oder Metaboliten)

Mobilität: Viele PSM-Metaboliten sind wasserlöslich und können trotz Deponieabdichtung ins Grundwasser gelangen.

abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den oben stehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder

Abbaubarkeit: In den anaeroben (sauerstofffreien) Schichten einer Altdeponie bauen sich manche Wirkstoffe langsamer ab oder bilden toxischere Zwischenprodukte. Rechtliche Folgen: Bestätigt sich die Gefahr, ist die Kommune zur Sanierung (z.B. Bodenaustausch oder Oberflächenabdichtung) verpflichtet.

5. Im Bereich der ehemaligen Deponie auf Flurstück 249 wurden Wasserproben entnommen, die eine deutliche Belastung des Grundwassers zeigen:

- Nitrit (0,63 mg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,5 mg/l. Nitrit kann im Körper Hämoglobin zu Methämoglobin oxidieren, was besonders für Säuglinge gefährlich ist. Es ist ein Hinweis auf frische Belastung durch organische Abfälle. Nitrit macht das Blut „untauglich“ für Sauerstofftransport.
- Nitrat (59 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 50 mg/l. Nitrat kann langfristig in Nitrit umgewandelt werden und ist gesundheitlich relevant, insbesondere wegen möglicher Nitrosaminbildung. Nitrosaminbildung passiert, wenn Nitrit mit organischen Stickstoffverbindungen (Aminen) reagiert. Dabei entstehen Nitrosamine, die krebserregend sein können. Bei einer alten Deponie kann das Nitrit im Grundwasser mit Abfallstoffen reagieren, sodass sich diese gefährlichen Verbindungen bilden.
- Desisopropylatrazin (0,16 pg/l): Ebenfalls über dem Grenzwert von 0,1 pg/l. Es handelt sich um ein Abbauprodukt von Atrazin, das ebenfalls langlebig und mobil im Grundwasser ist. Das Vorkommen zeigt, dass sich der Schadstoff im Untergrund bereits ausgebreitet hat und weiterhin wirksam ist.

6. Bewertung als „behandlungsbedürftiger Verdachtsfall“ nach BBodSchV

Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist bei einer Erhärtung des Verdachts zwingend eine abschließende Gefährdungsbeurteilung durchzuführen. Das beauftragte Gutachten sieht hierfür vier zusätzliche Messkampagnen bis Herbst 2027 vor, um die jahreszeitliche Dynamik der Schadstoffausbreitung (Frühjahr/Herbst) zu validieren.

Solange diese Untersuchungen nicht abgeschlossen sind, handelt es sich rechtlich um einen behandlungsbedürftigen Verdachtsfall. Eine Abwägung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich, da das Ausmaß der Sanierungspflicht und die damit verbundenen Kosten- sowie Gesundheitsrisiken unbekannt sind.

7. Forderung

Ich fordere hiermit:

- Die sofortige Aussetzung des Verfahrens bis zum Abschluss der hydrogeologischen Validierung im Herbst 2027.
- Die Erstellung einer vollständigen Gefährdungsabschätzung vor einer erneuten Offenlage.

forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“
5. Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn

1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare

- Die Einbeziehung von Sanierungskonzepten in den Umweltbericht, sollte die Schadstoffmobilität (insb. Barium und Atrazin) persistieren.
- Forderung zur Übernahme von Kosten bei Grundwasserrisiken:

Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist zu erwarten, dass durch Grabungen oder andere Bauarbeiten in der Nähe der Deponie, oder auf dem Deponie Grundstück das Grundwasser beeinträchtigt werden könnte. Eine Kontamination des Grundwassers würde dazu führen, dass Trinkwasserquellen vorübergehend oder dauerhaft unbrauchbar werden könnten.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird daher gefordert, dass Lekkerland sämtliche zusätzlichen Kosten für die Bereitstellung von Ersatztrinkwasser oder notwendige Aufbereitungsmaßnahmen übernimmt, falls durch das Bauvorhaben nachweislich eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung entsteht.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Lasten für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen nicht auf Grund fehlerhafter oder unzureichender Planungen auf sie abgewälzt werden.

Eine Fortführung des Verfahrens auf der aktuellen Datenbasis würde einen Abwägungsausfall darstellen und das Bauleitplanverfahren angreifbar machen. Sollte sich der Verdacht bestätigen und Verantwortliche ihren rechtlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, behalte ich mir eine Anzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth vor.

IV: Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung

„Das avisierte Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen und nach aktuellem Entwurf innerhalb

Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Grundwasserbelastungen

Die Ausführungen zu Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet.

Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen.

Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert.

Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249.

Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung

Der Einwand wird zurückgewiesen.

des bestehenden Wasserschutzgebiets. Obwohl die Gemeinde bereits 2016 zur Anpassung des Schutzgebiets aufgefordert wurde, fehlen bis heute prüffähige Unterlagen; daher rät die zuständige Stelle (Oberregierungsrat) von der Ausweisung ab. Kritisch ist zudem, dass die Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 den Parameter Barium ignorierte, obwohl im Deponiebereich Grenzwertüberschreitungen bekannt sind. Ich fordere daher eine lückenlose Wasseranalyse (inkl. Barium) für die Ortsteile Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf sowie einen sofortigen Planungsstopp für das Logistikzentrum zum Schutz unserer Trinkwasserversorgung.“

VI: Kläranlage Mühlhausen

„Bereits seit 2016 besteht für die Kläranlage Mühlhausen nur noch eine beschränkte Einleitungserlaubnis; seit dem 01.07.2025 liegt gar keine Genehmigung mehr vor. Ein am 23.04.2025 gestellter Verlängerungsantrag wurde vom Wasserwirtschaftsamt bislang nicht bewilligt. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, warum der Markt Mühlhausen Planungen in dieser Größenordnung öffentlich auslegt, ohne dass die Entwässerung gesichert ist.

Ich fordere daher, die Auslegung erst dann zu wiederholen, wenn eine genehmigungsfähige Lösung für die Abwasserentsorgung vorliegt - sei es durch eine vollständige Trassenplanung nach Höchststadt oder durch ein Konzept für eine eigene Kläranlage. Die bloße Erwähnung einer Zustimmung aus Höchststadt reicht hierfür nicht aus. Eine gesicherte Erschließung muss zwingend Bestandteil der Auslageunterlagen sein.“

VII: Lärm

a) Baulärm / Bauphase

Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Anlieferverkehr sowie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.

Kläranlage Mühlhausen

Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen.

Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen.

Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

Lärm

Baulärm / Bauphase

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.

den Einsatz schwerer Baumaschinen kommen wird. Die Bauphase stellt damit eine eigenständige, nicht unerhebliche Immissionsquelle dar. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Baulärm zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose, aus der Art, Dauer, Intensität sowie die zeitliche Verteilung der zu erwartenden Lärmemissionen hervorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht prüfbar, ob die nach der AW Baulärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch mögliche Überschreitungen in den frühen Morgenstunden, am Abend sowie an Wochenenden wurden bislang nicht betrachtet. Ich fordere daher: • die Erstellung eines eigenständigen Baulärm Gutachtens nach AW Baulärm, • die verbindliche Festlegung von Bauzeitenbeschränkungen (insbesondere Ausschluss von Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeiten), • die Prüfung und Festsetzung von lärm mindernden Bauverfahren und Geräten, • sowie die Aufnahme entsprechender Auflagen in den Genehmigungs- bzw. Bebauungsplanunterlagen. • Überwachung des Lärmpegels in der Bauphase Ohne diese Untersuchungen und Regelungen ist eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Anwohner nicht möglich.	Mit dem Angebotsbebauungsplan werden die „planungsrechtlichen Voraussetzungen“ für die Ansiedlung einer Logistiknutzung geschaffen. Damit handelt es sich nicht um die Genehmigung eines konkreten Vorhabens. Da der Angebotsbebauungsplan weder ein konkretes Bauvorhaben genehmigt, noch ein konkretes Bauverfahren regelt, ist die Aufstellung einer nachvollziehbaren Baulärmprognose nicht möglich bzw. nicht erforderlich. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) gibt die Beurteilungszeiten sowie die einzuhaltenden Richtwerte vor, so dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist. Frühestens mit dem Baugenehmigungsverfahren (nicht im Bauleitplanverfahren) besteht die Möglichkeit, eine Baulärmprognose zu erstellen. Dann kann den Forderungen des Einwenders gefolgt werden, soweit der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Baulärm nicht gewährleistet ist.
<u>b) Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Grenzwerte für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB und nachts 45 dB. Bei einer Entfernung von ca. 0,30 km von den ersten Wohnhäusern am Ortsrand Schirnsdorf zum Einfahrt Logistikzentrum ist der Geräuschpegel unzumutbar. Schon jetzt zeichnet sich eine erhöhte Lärmbelastung durch die Spurverbreiterung der A3 auf, da so gut wie keine Lärmschutzmaßnahmen (Luftlinie 0,36 km zum ersten Wohnhaus in Schirnsdorf) unternommen wurden, diese wurde in anderen Orten deutlich besser und effektiver umgesetzt. Die Staatsstraße 2763 ist Luftlinie ca. 90 Meter von meinem Wohnhaus entfernt, teilweise wird dieser Wert je nach Wohnlage auch unterschritten. Durch das erhöhte Aufkommen abfahrender und einfahrender LKW's durch die Lekkerland/REWE Group von Montag -Sonntag von 0-24 Uhr wird sich eine weitere Lärmbelastung des Verkehrs abzeichnen. Es kann nicht ausgeschlossen/verhindert werden, dass der Verkehr teilweise durch die umliegenden Ortschaften geführt wird, je nach Verkehrsfluss auf der Autobahn wird sich auch dies deutlich machen. Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms wurden hier nicht geplant oder getroffen. Möglichkeiten wie zum Beispiel offener Asphalt, Lärmschutzwände oder feste Radarkontrollen, wurden nicht in Betracht gezogen. Schon jetzt ist häufig erkennbar, dass	<u>Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall keine „Grenzwerte“, sondern „Orientierungswerte“ (DIN 18005) und/oder Richtwerte (TA Lärm) zu berücksichtigen sind. Beim Verkehrslärm gelten gem. DIN 18005 für Dorf- / Mischgebiete die Orientierungswerte 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts. Beim Gewerbelärm gelten gem. TA Lärm für Dorf- / Mischgebiete die Richtwerte 60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts. Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen werden nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 2019) – berechnet. Wie im beigefügten Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Januar 2026) dargestellt, werden bei dem Planvorhaben die Grenzwerte der 16. BImSchV vollumfänglich eingehalten.

sich an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße, mit einer Steigung von 7%, nicht an die Geschwindigkeit gehalten wird, meist und überwiegend vom LKW-Verkehr. Ein Lkw hat in 7,5 m Abstand einen Lärmpegel von ca. 85 Dezibel (dB). Der Lärmpegel verringert sich um 6 dB bei Verdoppelung des Abstands, so dass noch in 100 m Entfernung der Lärmpegel ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB beträgt und zu einer gestörten Nachtruhe führt - laut Weltgesundheitsorganisation kann eine nächtliche Lärmbelastung ab 40 Dezibel gravierende Folgen haben. Verschiedene Faktoren, welche bei der Entstehung von diesen Motorfahrzeug Lärm relevant sind: Motor, Steigung, Fahrbahnzustand, Witterung, Aerodynamik des Fahrzeugs, Windverhältnisse, Drehzahl, Fahrverhalten, Geschwindigkeiten, Antriebsgeräusch, Rollgeräusch, Windgeräusch, Fahrbahnbelag, Bereifung, Fahrzeuggewicht erhöhen den Lärmpegel. All diese Faktoren sind bei LKWs gegeben und markant. Ein fahrender Lkw mit laufendem Kühlaggregat verursacht deutlich mehr Lärm als ein LKW ohne Kühleinheit. Nach meinen Berechnungen ergibt sich bei einem Abstand von 320 m ein Geräuschpegel von über 53 dB(A) bei 40 km/h. Der im Gutachten genannte Schalldruckpegel von 60 dB(A) bei 40 km/h entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.	Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Mit der Einspeisung zusätzlichen Verkehrs in vorhandene Straßen bei der Ausweisung des neuen Baugebietes (Sondergebiet Logistik) wurde die Abwägungsrelevanz auf der Grundlage der projektbezogenen Verkehrsuntersuchung geprüft. Die Abwägungsrelevanz der „Einspeisung“ von planbedingtem Zusatzverkehr in eine vorhandene Straße setzt voraus, dass ein „eindeutiger Ursachenzusammenhang“ zwischen dem die Zusatzbelastung bewirkenden Vorhaben und der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der vorhandenen Straße besteht. Der „eindeutige Ursachenzusammenhang“ ist gegeben, die Abwägungsrelevanz konnte gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht nachgewiesen/bestätigt werden. Der Ermittlung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV liegt eine Berechnung des Verkehrslärms zugrunde. Das in der Anlage 1 der 16. BImSchV normativ vorgegebene Berechnungsverfahren für Straßenverkehrslärm (RLS-19) stellt ferner auf eine repräsentative Durchschnittsbelastung allein durch Pkw, Lkw und Krafträder ab; sonstige Fahrzeuge (Traktoren u. a. m.) bleiben unberücksichtigt. Anders als bei der TA Lärm werden auch einzelne besondere Schallereignisse nicht berücksichtigt. Sie sind faktisch nicht steuerbar und nach Wertung des Normgebers gleichsam als sozialadäquate Folgewirkungen des Straßenverkehrs hinzunehmen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 16.03.2006 – 7D92/04.NE.). Hierzu hat das BVerwG bekräftigt, dass sich der Lärmschutz an Straßen grundsätzlich nicht an möglichen Spitzenbelastungen, sondern nur an der vorausschätzbaren Durchschnittsbelastung ausrichten muss (BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 – 4A 10.95 – und Urteil vom 26.02.2003 – 9A 1.02). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die rund um das Logistikzentrum geplante Grünbepflanzung wird kaum nennenswerten Schallschutz bieten und erfüllt im Wesentlichen einen optischen Zweck. Das Gebäude selbst ist nicht schallabsorbierend, sondern reflektiert den Schall, wenn keine speziellen absorbierenden Materialien verwendet werden, kann der Lärm verstärkt in Richtung Schirnsdorf weitergeleitet werden. Wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit verursachen einen auffälligen lauten Lärmpegel, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuschentwicklung würde die Nachtruhe der Anwohner in Schirnsdorf erheblich stören.	Die reflektierende Wirkung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, wenn Lage und Kubatur des Gebäudes einwandfrei definiert sind. Dem Angebotsbebauungsplan liegt keine konkretisierende Planung zugrunde, der Bebauungsplan setzt u. a. die Baugrenzen sowie die Gebäudehöhe fest. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Faustregel für gleiche Lärmquellen: • 2 gleiche Quellen = +3 dB • 4 gleiche Quellen = +6 dB • 6 gleiche Quellen = +9 dB Zwar ist vorgesehen, dass die Kühlaggregate der parkenden Lkw über stationäre Steckdosen mit Strom versorgt werden. Sobald die Fahrzeuge jedoch zur Laderampe vorfahren, werden die Kühlaggregate wieder deutlich hör-	Diesem Grundsatz liegt keine „Faustregel“ zugrunde. Des Weiteren setzt die Pegelerhöhung nicht nur „gleiche“, sondern „gleich laute“ Lärmquellen voraus. Beim Rechnen mit Pegeln gelten die Logarithmengesetze. So werden Pegel <u>energetisch</u> addiert, indem sie zunächst in normale Größen zurückgerechnet werden, die dann addiert und zum Schluss erneut logarithmiert werden. Wenn beide Pegel gleich sind, ergibt sich eine Pegelerhöhung um 3 dB.

bar betrieben - entweder über eigenständige Dieselmotoren (autarker Betrieb) oder im Direktantrieb über den Fahrzeugmotor. Dadurch entsteht insbesondere in den Nachtstunden eine relevante zusätzliche Lärmbelastung. Durch den geplanten Bau werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt.	
Da nach meinen Recherchen die zulässigen nächtlichen Grenzwerte, insbesondere in Mischgebieten nicht eingehalten werden und somit mit einer erheblichen nächtlichen Ruhestörung zu rechnen ist, werde ich sämtliche von Lekkerland/Rewe beauftragten Lärmgutachten einer kritischen Prüfung unterziehen, sofern diese Gutachten nicht realitätsnah erstellt wurden. Insbesondere wenn sie die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen, verursacht durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763, die angrenzende Kfz-Werkstatt Auto Sammetinger, sowie die benachbarte Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Lohnunternehmens Stephan Knorr unberücksichtigt lassen. Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen nächtlichen Immissionsrichtwerte. Bereits im derzeitigen Zustand ist die Lärmsituation in den Nachtstunden als angespannt zu bewerten.	Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sportlärm) sollen wg. der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit dem Orientierungswert/Richtwert verglichen und nicht addiert werden. Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurden daher die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms für den OT Schirnsdorf getrennt betrachtet. Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist gemäß Ausführung der DIN 18005, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Sondergebiets Logistik „ohne Emissionsbegrenzung“ zu erwartenden Beurteilungspegels dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen: - Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB Dies ist mit der Schalltechnischen Untersuchung erfolgt und die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Richtwerte im OT Schirnsdorf nachgewiesen. Da es sich bei einer Logistikenutzung um eine gewerbliche Nutzung handelt, werden für das Sondergebiet Logistik an der A 3 die Orientierungswerte für Gewerbegebiete berücksichtigt. Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde bei der Ausweisung des neuen Baugebietes (Sondergebiet Logistik) die planbedingte Einspeisung zusätzlichen Verkehrs in die vorhandenen Straßen hinsichtlich der Abwägungsrelevanz unter Zugrundelegung der zugehörigen Verkehrsuntersuchung überprüft. Die Überprüfung hat insbesondere aufgrund der bestehenden Grundbelastung (ohne Vorhaben) durch die A 3 sowie die St 2763 zu dem Ergebnis geführt, dass die Abwägungsrelevanz zu verneinen ist.
Durch die Errichtung eines Sondergebiets bzw. eines Logistikzentrums mit 24-Stunden-Betrieb ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung zu rechnen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die zulässigen Nachtwerte überschritten und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt werden. Eine derartige zusätzliche Dauerlärmquelle ist im Hinblick auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner nachhaltig beeinträchtigen. Die Vorbelastung muss berücksichtigt werden. Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums liegen eindeutig besondere Umstände im Sinne der TA Lärm vor.	Hinsichtlich der vorhergehenden Ausführungen des Einwenders ist wiederholt darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan („normaler“ Bebauungsplan) handelt. Die planungsrechtliche Genehmigung eines Vorhabens (§ 29 BauGB) ist immer eine gebundene Entscheidung. Es wird also nur geprüft, ob das beantragte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und ob die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich wird im Rahmen der Genehmigung auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Neben dem „normalen“ Bebauungsplan gibt es noch einen spezialisierten verbindlichen Bebauungsplan, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser schafft Planrecht für ein mit der Gemeinde abgestimmtes Bauprojekt, das in einem Vorhaben- und Erschließungsplan be-

Damit darf das 6-dB-Irrelevanzkriterium nicht angesetzt werden. Eine Sonderfallprüfung wäre zwingend erforderlich gewesen. Zu den besonderen Umständen zählen der zu erwartende tieffrequente und tonhaltige Lärm aus Lüftungs- und Kühlanlagen sowie durch LKW, impulsartige Geräusche beim Andocken und Betätigen der Ladebrücken, nächtliche Betriebs- und Verkehrsbewegungen durch Schichtwechsel, dauerhafte Anlagenemissionen, sowie die ohnehin bereits hohe Vorbelastung im Gebiet. Diese Faktoren verstärken die Lärmwahrnehmung erheblich. Das Gutachten ist daher in der vorliegenden Form nicht belastbar und muss vollständig überarbeitet werden. Ein Logistikzentrum mit hohem LKW-Verkehr ist niemals "irrelevant". Die Irrelevanzregel gilt nur, wenn keine besonderen örtlichen Schutzanforderungen bestehen. Ein Mischgebiet ist sehr wohl ein schutzbedürftiges Gebiet.	schrieben wird. Nur dieses Bebauungsplanverfahren ist auf die Realisierung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet. Beim hier vorliegenden Angebotsbebauungsplan werden u. a. die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen eines konkreten Vorhabens auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben.
Zur Verdeutlichung: Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch verschiedene Lärmquellen und muss deshalb im Lärmgutachten mit berücksichtigt werden. Autobahn: - Entfernung ca. 435m zu unserem Wohnhaus Staatsstraße 2763: Der Schallpegel variiert je nach Verkehrsaufkommen und reicht von den Geräuschen des normalen Autoverkehrs bis hin zu den deutlich lauterem Lärmemissionen von vereinzelt Lkw's - Entfernung ca. 100m. Landwirtschaftlicher Betrieb/ Lohnunternehmen Stephan Knorr: In der Erntezeit ist die Lärmbelastung deutlich spürbar, insbesondere häufig zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie tagsüber - Entfernung angrenzendes Grundstück mit Maschinenhallen Beispiel: Mähdrescher im Leerlauf: ca. 95 dB (A), Traktoren im Leerlauf: ca. 85 dB (A) - Maschinen werden häufiger längere Zeit im Stand laufen gelassen. Hinzu kommt oft eine gleichzeitige Ansammlung von Maschinen wie Traktoren und Mähdrescher, was die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt. Kfz - Werkstatt Auto Sammetinger - Entfernung ca. 50m Bechmann - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 70m Rippel - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 50m Autobahnausbau A3: Pächter Südplanken nebenan, Grundstück Stephan Knorr (Radlader, Lkw 's, LKW-Kran) Bewirtschaftung des umliegenden Ackerlandes. Zur Information: Die Immissionsgrenzwerte beziehen sich immer auf den Ort der Einwirkung, also auf das Grundstück des Nachbarn/der Wohnnutzung, nicht auf die einzelne Firma. Daher darf diese in einem Lärmgutachten auch nicht einzeln betrachtet werden. Die Aussage von Rewe Lekkerland, der Lärm des geplanten Logistikzentrums werde "unter dem Geräuschniveau der nahegelegenen Autobahn A3 untergehen", wirkt auf	Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkretisierende Betrachtung bzw. Ermittlung der Vor- und Zusatzbelastung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und nicht auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans.

viele Anwohner wie eine Verharmlosung der tatsächlichen Lärmbelastung und suggeriert, die betroffenen Bürger würden den Unterschied nicht erkennen. Eine solche Einschätzung wird der Realität und den bekannten Erkenntnissen der Lärmforschung nicht gerecht.

Zwar erzeugt die A3 einen relativ gleichmäßigen, konstanten Grundlärm in Form eines breitbandigen „Rauschens“, jedoch unterscheidet sich dieser deutlich von den Geräuschquellen, die durch ein Logistikzentrum typischerweise entstehen. Zu diesen zählen insbesondere:

1. LKW-Verkehr

- LKW mit Gas- oder Dieselantrieb - Motorengeräusche
- Anfahren und Bremsen (laute Motorengeräusche, Bremsluft, Quietschen)
- Rangieren auf dem Hof (häufig mit hohen Drehzahlen, Schleifgeräuschen)
- Andocken an die Laderampen (metallische Aufschläge, Vibrationen)
- Motorlauf im Stand (Leerlauf) - oft über längere Zeit
- Rückfahrwarnsysteme / Warntöne - besonders störend bei Nacht

2. Lade- und Umschlagprozesse

- Ladebordwände (hydraulische Geräusche, Auf- und Zuschlägen)
- Be- und Entladung von Lkw (z. B. Rollcontainer, Paletten, Gitterboxen)
- Absetzen von Containern oder Wechselbrücken (harte Aufschläge auf Metall)
- Staplerbetrieb - Fahrgeräusche, Hupen, Pieptöne beim Rückwärtsfahren

3. Gebäudebetrieb / Infrastruktur

- Torbewegungen (elektrisch oder mechanisch, oft ratternd)
- Kompressoren, Lüftungsanlagen, Heiz-/Kühleinheiten
- Verladebrücken (Hubladerampen) - mechanische Geräusche beim Heben/Senken
- Kollisionsschutzbügel oder Stahlpoller - bei Anfahrfehlern laute metallische Schläge

4. Betriebsbedingte Zusatzgeräusche

- Lärm durch Nachtschichten / 24h-Betrieb
- Interne Transportgeräte (z. B. Hubwagen, E-Ameisen)
- Mitarbeiteraktivitäten im Freien (z. B. Rufen, Gespräche, Musik)

5. Verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Umfeld

• Vermehrter Anliefer- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen • Fahrzeuge außerhalb des Geländes (auch in Wohngebieten) Diese Geräusche sind nicht nur deutlich wahrnehmbar, sondern vor allem durch ihre Impuls- und Spitzenpegel besonders störend - gerade in Kombination mit einem bereits vorhandenen Dauerlärmpegel. Lärmforschung und Umweltmedizin belegen, dass eine solche Geräuschkulisse (Kombination aus Dauer- und Spitzenlärm) für Anwohner besonders belastend ist und nachweislich das Risiko für Stress, Schlafstörungen sowie Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht. Ein gleichmäßiger Verkehrslärm kann vom menschlichen Gehirn in gewissem Maß ausgeblendet werden. Plötzliche, unregelmäßige Lärmspitzen hingegen ziehen unwillkürlich Aufmerksamkeit auf sich und stören den Schlaf, auch wenn sie objektiv leiser sein mögen als der Grundpegel der Autobahn. Die Behauptung, diese zusätzlichen Geräuschquellen seien „nicht relevant“, blenden diese wissenschaftlich fundierten Zusammenhänge vollständig aus.	
<u>c) Lärmschutzwand an der BAB A3</u> Die Vertreter des Logistikzentrumsprojekts führen an, dass die Autobahn lauter sei als das geplante Logistikzentrum. Allerdings sind entlang der Autobahn bereits an vielen Stellen Schallschutzwände im Zuge der Spurverbreiterung von 2 auf 3 Spuren errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Autobahnstrecke Mühlhausen nachträglich Schallschutzwände umgesetzt werden. Dadurch würde der Verkehrslärm der Autobahn deutlich reduziert, während der Lärm des Logistikzentrums weiterhin ungeschützt wirkt und sich deutlich von der nun leiser werdenden Autobahn abheben würde.	<u>Lärmschutzwand an der BAB A3</u> Der Planfeststellungsbeschluss für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 Frankfurt – Nürnberg im Abschnitt von östlich Schlüsselfeld bis östlich AS Höchststadt Nord (Bau-km 346+628 bis Bau-km 354+900) im Bereich Wachenroth, Lonnerstadt, Mühlhausen und Schlüsselfeld vom 16.09.2015 sieht für den Bereich Mühlhausen auch nachträglich keine Lärmschutzwände vor.
Eine Schallschutzwand an der Autobahn reduziert den Verkehrslärm typischerweise um 5-15 dB, abhängig von Höhe, Abstand und Gelände. Diese Lärmentwicklung muss in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden, da sie die relative Lärmbelastung durch das Logistikzentrum erheblich verstärkt. Der Lärm des Logistikzentrums, insbesondere des Anlieferungs- und Betriebsverkehrs, muss daher separat und gesondert betrachtet werden, da er sich unabhängig von der Autobahnbelastung auf die Umgebung auswirkt. Auch wenn Schallschutzwände an der Autobahn bislang nicht geplant, sind solche Maßnahmen angesichts der Spurverbreiterung auf drei Spuren realistisch, wodurch der Verkehrslärm künftig deutlich reduziert und der Lärm des Logistikzentrums noch stärker wahrnehmbar würde.	Der 6-streifige Ausbau der BAB A3 inkl. dem Umbau der AS Höchststadt Nord ist in diesem Bereich abgeschlossen. Lärmschutzwände wurden gem. Planfeststellungsbeschluss nicht errichtet. Eine von der BAB A3 ausgehende Lärmbelastung ist daher ohne die vom Einwender angedachte Lärmschutzwand zu ermitteln. Die planbedingte Einspeisung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet in die vorhandenen Straßen wurden mit der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2026 zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ nachgewiesen und die Abwägungsrelevanz verneint.
<u>d) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91</u> Das Gutachten stellt fest, dass an unserem Wohnhaus bei einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts erreicht wird. Der Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist für mich nicht akzeptabel. Ohne diese rechtlich bindende Festsetzung gibt es keine Garantie, dass spätere Nutzungen diesen pauschalen Wert nicht überschreiten. Ich fordere, dass mein Schutzanspruch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten pro Teilfläche im B-Plan dauerhaft gesichert wird.	<u>Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Im Sinne der DIN 18005 (s. 5.2.3) wurde für das Plangebiet eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung zugrunde gelegt.

<u>e) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)</u> Da unser Haus nur ca. 300 m von der Haupteinfahrt entfernt liegt, bin ich massiv von Einzelereignissen betroffen. • Ich bezweifle, dass die Spitzenpegel nachts an meinem Schlafzimmerfenster (Schirnsdorf 91) die Grenzwerte der TA Lärm sicher einhalten, wenn an der Einfahrt gleichzeitig mehrere Lkw rangieren. • Ich fordere eine detaillierte Berechnung der maximalen Pegelspitzen für die Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) speziell für die Einfahrtsituation.	Der rechnerische Nachweis dokumentiert an maßgeblichen Immissionsorten im OT Schirnsdorf zu erwartende Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm, die deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm liegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 zu verneinen. <u>Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm sind durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten. Kurzzeitige Geräuschspitzen werden durch den Maximalpegel $L_{AF\ max}$ des Schalldruckpegels $L_{AF\ (t)}$ beschrieben. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Angaben (Schalleistungspegel) zu kurzzeitigen Geräuschspitzen finden sich in der einschlägigen Literatur bzw. den technischen Berichten der Landesämter für Umwelt. Mit Anwendung der TA Lärm kann für den OT Schirnsdorf ausgeschlossen werden, dass die zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen den Richtwert der TA Lärm am Tag um mehr als 30 dB(A) bzw. in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.
<u>f) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle unseres Hauses der Rechenpunkt im Gutachten gesetzt wurde. Die im Gutachten gewählte Verortung des Immissionsortes am Anwesen Schirnsdorf 91 ist fachlich unzureichend, da sie die physikalisch zwingende Fassadenreflexion unberücksichtigt lässt. Gemäß den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm muss der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen zwingend 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums liegen. Eine Berechnung, die lediglich einen fiktiven Mittelpunkt des Hausgrundrisses heranzieht, unterschlägt den sogenannten Fassadenaufschlag von ca. 3 dB(A). Da eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) physikalisch einer Verdoppelung der Schallenergie entspricht, führt diese methodische Ungenauigkeit zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Lärmbelastung an meiner Fassade und gefährdet somit die Einhaltung der zulässigen Nacht- Immissionsrichtwerte.	<u>Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der maßgebliche Immissionsort am Anwesen Schirnsdorf 91 liegt vor der Südfassade (Giebelseite). Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm wurden nach 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19, die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet, so dass auf die weiteren Ausführungen des Einwenders nicht weiter einzugehen ist.
<u>g) Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen</u> Aufgrund des massiven Schwerlastverkehrs, der überwiegend durch die An- und Abfahrten des Unternehmens Lekkerland verursacht wird, fordere ich wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung. Insbesondere fordere ich die Einführung eines verbindlichen Nachtfahrverbots für den gesamten Schwerlastverkehr im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Der nächt-	<u>Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen</u> Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit bauliche oder betriebliche Maßnahmen aufgrund schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche mit Anwendung der TA Lärm vorzusehen sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren verneint derartige Maßnahmen, da im Ergebnis schädli-

liche Lkw-Verkehr wird regelmäßig zu erheblichen Störungen der Nachtruhe führen und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner dadurch erheblich. Darüber hinaus fordere ich ein nächtliches Betriebsverbot im selben Zeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), sodass in dieser Zeit keine Be- und Entladungen, Rangierbewegungen, Motorläufe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten stattfinden, die zusätzlichen Lärm verursachen könnten. Zusätzlich fordere ich die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise den Bau geeigneter Lärmschutzwände, den Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge sowie organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die gesetzlich festgelegten Schallpegelgrenzen einzuhalten und die gesundheitlichen sowie wohnlichen Beeinträchtigungen für die Anwohner deutlich zu reduzieren.	che Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht festgestellt wurden.
VIII: Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse <u>a) Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt: Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen. Die vorliegende Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, wodurch über 80 % der natürlichen Versickerungsflächen dauerhaft verloren gehen würden. Ein einzelnes Regenrückhaltebecken kann die Pufferwirkung dieser großen Ackerfläche und natürliche Versickerung, insbesondere bei Ereignissen der Meldestufe 3 nicht ersetzen. Eine Versiegelung dieser Fläche würde das Wasser unweigerlich auf angrenzende Grundstücke verlagern und dort erhebliche Schäden verursachen. Dies stellt eine ernsthafte Gefährdung für Eigentum und landwirtschaftliche Nutzung dar.	<u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> <u>Unzureichende Hochwasservorsorge</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die entwässerungstechnische Planung stellt sicher, dass die Hochwassersituation für die Unterlieger und angrenzende Grundstücke durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert wird. Die angeführte Hochwassersituation in Mühlhausen steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet. Mühlhausen liegt im Einflussbereich der Regnitz, während das Plangebiet hydraulisch in Richtung des Erlanger Grabens bzw. des Main-Donau-Kanals entwässert. Aufgrund der topographischen Lage (ca. 20 Meter Höhenunterschied) und der räumlichen Distanz haben die Abflussverhältnisse des Plangebiets keinen messbaren Einfluss auf das Hochwasserge-schehen in Mühlhausen. Die Planung sieht vor, dass der Abfluss aus dem versiegelten Gebiet strikt auf den natürlichen Abflussbeiwert einer unbebauten Wiese gedrosselt wird. Konkret wird der Abfluss auf einen Wert begrenzt, der dem Zustand vor der Bebauung entspricht (rechnerisch ermittelt nach DWA-Regelwerk). Damit wird sichergestellt, dass trotz der Versiegelung nicht mehr Wasser pro Zeiteinheit in das Vorflutsystem gelangt als im derzeitigen unversiegelten Zustand. Das geplante Regenrückhaltebecken wird nach dem Stand der Technik (DWA-A 117) für ein 100-jähriges Regenereignis (HQ100) unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Klimafaktors dimensioniert. Ein solches Becken ist technisch darauf ausgelegt, die Spitzenbelastungen, die durch eine GRZ von 0,8 entstehen, vollständig aufzufangen und verzögert abzugeben. Das Argument der natürlichen Versickerungsfläche ist fachlich nur bedingt haltbar. Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass die anstehenden Böden (Keuper- und Lias-Verwitterungssedimente) aufgrund ihres hohen Ton- und Schluffgehalts nahezu wasserundurchlässig sind. Eine nennenswerte Versickerung findet daher bereits im jetzigen Zustand nicht statt, was sich häufig in oberflächennaher Staunässe zeigt. Das geplante Entwässerungssystem mit Retentionsraum ist somit leistungsfähiger als die natürliche, bindige Bodenfläche.

	Eine unkontrollierte Verlagerung von Wasser auf angrenzende Grundstücke wird durch eine gezielte Oberflächenentwässerung und die Notwasserwege innerhalb des Baugebiets ausgeschlossen. Das Regenrückhaltebecken fungiert hierbei als zentrales Schutzorgan für die Unterlieger.
<u>b) Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Im geplanten Baugebiet befindet sich die Quelle Q2, flankiert von weiteren Quellen (Q1 und Q3) in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist ein dichtes Drainagesystem [sic]	<u>Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich einer Gefährdung natürlicher Quellaustritte konnten durch ein fachgutachterliches hydrogeologisches Gutachten (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Januar 2026) entkräftet werden. Zwar sind in historischen geologischen Karten die Punkte Q1, Q2 und Q3 als Quellen markiert, fachspezifische Untersuchungen (Baggerschurfe und Begehungen) vor Ort haben jedoch ergeben, dass an diesen Stellen kein natürlicher Grundwasseraustritt vorliegt. Die Untersuchungen des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas zeigten, dass im Bereich der vermeintlichen Quelle Q2 keine aktiven Wasseraustritte feststellbar sind. Die punktuellen Vernässungen, die in Luftbildern (2018/2020) sichtbar waren, resultieren nicht aus Quellwasser, sondern aus einer beschädigten historischen Drainage. Durch baubegleitende Schurfe wurde nachgewiesen, dass alte Tonrohrleitungen im Boden vorhanden sind, die durch frühere landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen) teilweise zerstört wurden. Dies führt zu einem Rückstau von oberflächennahem Sickerwasser, das nicht mehr ordnungsgemäß abfließen kann und an die Oberfläche tritt. Ein natürlicher Quellaustritt ist an dieser Stelle physikalisch nahezu ausgeschlossen, da der freie Grundwasserspiegel im maßgeblichen Grundwasserleiter (Burgsandstein) ca. 15 bis 20 Meter unter der Geländeoberfläche liegt. Es handelt sich bei dem beobachteten Wasser lediglich um oberflächennahes Sickerwasser, das durch die bindigen Schichten des Bodens (Staunässe) und die defekten Drainagen gestaut wird. Das bestehende, teils marode Drainagesystem wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets durch ein modernes, fachgerechtes Entwässerungskonzept ersetzt. Dadurch wird die Ableitung von Niederschlagswasser kontrolliert und dauerhaft sichergestellt, was den aktuellen Zustand der unkontrollierten Vernässung durch defekte Leitungen verbessert.
<u>c) Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Am nördlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, einschließlich Zäunen und baulichen Einschränkungen. Die vorliegende Planung zeigt nicht, dass dieser Schutzbe-	<u>Einhaltung der Gewässerschutzauflagen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Schutzstreifen von mindestens 5 Metern Breite – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – wird berücksichtigt und von jeglicher Bebauung, Zäunen oder sonstigen baulichen Einschränkungen freigehalten.

reich unter Berücksichtigung der Böschungsoberkanten rechtssicher freigehalten wird. Eine Nichtbeachtung könnte den Wasserabfluss bei Starkregen behindern und die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Dies stellt einen klaren Verstoß gegen die gesetzlichen Gewässerschutzaufgaben dar.	
<u>d) Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Wie in der Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat, festgestellt: „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“ Da das Baugebiet potenziell belastete Böden aufweist, ist eine Versickerung hier nicht zulässig. Eine Missachtung dieser Vorgabe könnte das Grundwasser gefährden und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.	<u>Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen</u> Es liegt keine Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten vor. Es wird auf die Abwägung im Kapitel ‚Altdeponie Schirnsdorf‘ verwiesen.
<u>Fazit</u> Die Kombination aus nachgewiesener Hochwassergefahr, der Lage der Quelle Q2 im Baufeld, dem unzureichend gesicherten Drainagenetz auf den Flurstücken 252 und 253 sowie der unklaren Einhaltung des Gewässerschutzbereichs zeigt deutlich, dass das Gelände für eine großflächige Versiegelung und Bebauung nicht geeignet ist. Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Planung in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte oder Lösungen zu prüfen, um die Anwohner, die landwirtschaftliche Nutzung und die natürlichen Wasserverhältnisse zu schützen. Die Funktionsfähigkeit dieser Systeme muss für die angrenzenden, oberhalb liegenden Grundstücke dauerhaft gewährleistet bleiben. In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein technischer Nachweis, wie die Quellen und das komplexe Drainagenetz unter der geplanten großflächigen Logistikbebauung dauerhaft gesichert werden sollen. Ohne Nachweis besteht ein erhebliches Risiko von Rückstau, Vernässung und Schäden an Nachbarflächen. Dies verstößt gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot und § 37 WHG.	<u>Fazit</u> Die Einwände hinsichtlich der Standorteignung werden aus den zuvor aufgeführten Gründen zurückgewiesen. Ein Verstoß gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 37 WHG) liegt nicht vor.
IX: Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler <u>1. Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Logistikzentrum ist die Neutralität von Verwaltung und Gemeinderat zwingend vorgeschrieben. Diese Neutralität war jedoch nachweislich nicht gegeben: • Ein Foto im Steigerwald-Kurier zeigt den ersten Bürgermeister Herrn Klaus Faatz mit Vertretern von Lekerland, wodurch die Neutralität in der öffentlichen Wahrnehmung in Frage gestellt wird. • Aussagen des Ersten Bürgermeisters, Herrn Klaus Faatz, wie dass ein Gewerbegebiet Schirnsdorf ohne Lekerland wirtschaftlich nicht realisierbar sei, deu-	<u>Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler</u> <u>Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat</u> Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unzulässigen Vorfestlegung zurück. Es gehört zu den rechtmäßigen Aufgaben eines Bürgermeisters und des Gemeinderats, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die Bürger über die Intentionen geplanter Ansiedlungen zu informieren. Die Äußerung einer politischen Präferenz für ein Vorhaben stellt keinen Abwägungsmangel dar, solange das gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wird.

ten auf eine eindeutige Befürwortung des Projekts hin. • Am Tag der offenen Tür im aktuellen Standort des Lekkerland-Logistikzentrums wurde eine Hüpfburg durch Gemeinderat Reinhard Klaus aufgestellt, was ebenfalls auf fehlende Neutralität hinweist. • Zudem erfolgte kurz vor dem Ratsbegehren eine gemeinsame Verteilung von Schoko-Nikoläusen an alle Haushalte im Namen von Lekkerland und des Marktes Mühlhausen, was als direkte Beeinflussung der Bevölkerung gewertet werden kann. Diese Handlungen lassen zweifelsfrei erkennen, dass Bürgermeister und Gemeinderat ihre Neutralität nicht gewahrt haben.	Die genannten privaten oder werblichen Aktionen haben keinen Einfluss auf die rechtliche Prüfung der abwägungserheblichen Belange. In den offiziellen Verfahrensschritten werden alle Stellungnahmen der Bürger und Fachbehörden neutral und fachgerecht bewertet. Ein Beschluss über den Bebauungsplan erfolgt erst nach Abschluss dieser Prüfung.
<u>2. Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Bei dem Ratsbegehren am 7. Dezember 2025 lautete die Frage auf dem Stimmzettel: "Sind Sie dafür, dass der Markt Mühlhausen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 ‚Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3‘ weiterführen soll?" Dies ist problematisch, da das Logistikzentrum auf dem Stimmzettel als Gewerbegebiet bezeichnet wurde, im laufenden Bauleitverfahren jedoch nachträglich als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie Handwerksbetrieben, kleineren Lagerflächen, Verwaltungs- und Bürogebäuden. Ziel ist, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die das Umfeld, auch hinsichtlich Immissionen, nur in geringem Maße belasten. Ein Logistikzentrum in diesem Ausmaß entspricht diesen Kriterien nicht, da es erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Fragestellung auf dem Stimmzettel war daher irreführend, da sie den Eindruck vermittelte, es handle sich um ein reguläres Gewerbegebiet. Aus diesem Grund besteht Anlass, das Ratsbegehren rechtlich prüfen zu lassen.	<u>Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren</u> Die Fragestellung des Ratsbegehrens muss das Vorhaben schlagwortartig und für den Bürger verständlich bezeichnen. Durch die Nennung des Vorhabenträgers („Lekkerland“) und des Standorts („an der BAB A3“) war für die Wählerschaft eindeutig erkennbar, über welches konkrete Projekt abgestimmt wurde. Die Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ entspricht dem allgemeinen Sprachgebrauch für Flächen der wirtschaftlichen Nutzung und führt nicht zu einer Fehlvorstellung über die Art des Betriebs, da das Projekt im Vorfeld durch intensive Öffentlichkeitsarbeit detailliert erläutert wurde. Die nachträgliche technische Präzisierung im Bebauungsplanverfahren als „Sondergebiet“ ist ein rein planerischer Vorgang zur rechtssicheren Steuerung der Nutzung und berührt nicht die demokratische Legitimation durch das Ratsbegehren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Ratsbegehren abgeschlossen ist und diese Umstände daher keine Auswirkungen auf das B-Plan-Verfahren haben.
<u>3. Unzulässige Einflussnahme</u> Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen unzulässigen Einflussnahme auf den demokratischen Willensbildungsprozess im Vorfeld des Ratsbegehrens. Am 21. November fand der Tag der offenen Tür im Lekkerland-Logistikzentrums in Höchststadt statt. Am selben Tag übergab Lekkerland eine Spende in Höhe von 2.500 € an die Kindertagesstätte Wiesenwichtel in Mühlhausen. Die direkte zeitliche und sachliche Verknüpfung dieses Ereignis lässt den Verdacht entstehen, dass hier bewusst ein positives Stimmungsbild für das Logistik Vorhaben in der Gemeinde Mühlhausen erzeugt werden sollte. Darüber hinaus wurden am 6. Dezember Schoko-Nikoläuse an die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Mühlhausen verteilt, ausdrücklich im Namen von Lekkerland und der Gemeinde. Diese Aktion erfolgte nur kurz vor dem Ratsbegehren und stellt eine weitere Maßnahme dar, die objektiv geeignet ist, das Abstimmungsverhalten zu beeinflussen. In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass durch zeitlich eng abgestimmte und öffentlichkeitswirksame	<u>Unzulässige Einflussnahme</u> Die Annahme von Spenden durch soziale oder sportliche Einrichtungen erfolgt im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 12a BayGO). Ein kausaler Zusammenhang zwischen freiwilligen sozialen Engagements eines Unternehmens und der objektiven Abwägung im Bauleitplanverfahren besteht nicht. Die Entscheidung über den Bebauungsplan basiert ausschließlich auf städtebaulichen Belangen und fachlichen Gutachten. Das Ratsbegehren wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Ein rechtlicher Anspruch auf die Offenlegung von Unternehmensdaten oder Spendenhistorien Dritter (Lekkerland) außerhalb des Gemeindegebiets besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Maßnahmen gezielt Einfluss auf das Ergebnis des Ratsbegehrens zugunsten des geplanten Logistikzentrums genommen werden sollte. Dies widerspricht den Grundsätzen eines freien, fairen und unbeeinflussten kommunalen Entscheidungsprozesses und ist zwingend in die Abwägung einzubeziehen.

Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden von Lekkerland mehrere Spenden an lokale Einrichtungen geleistet:

11.02.2026: 500 € an die Kita Waldzwerge

24.02.2026: 500 € an den Förderverein der Grund- und Mittelschule Mühlhausen

27.02.2026: 1.200 € an den SpVgg Mühlhausen 1930 e. V.

Damit spendete Lekkerland insgesamt 4.700 € an örtliche Einrichtungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen meiner Recherche konnten für den Zeitraum 2006 bis 2026 keine öffentlich dokumentierten Spenden von Lekkerland im Raum Höchststadt festgestellt werden. Gleichzeitig wurden im laufenden Bauleitplanverfahren mehrere Spenden an örtliche Einrichtungen bekannt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Spenden von Lekkerland an Vereine, Einrichtungen oder Organisationen in Höchststadt erfolgt sind.

Um mögliche Missverständnisse oder den Eindruck einer Einflussnahme auf das laufende Verfahren zu vermeiden, halte ich es für sachgerecht, eine vollständige und transparente Offenlegung aller Spenden oder sonstigen Zuwendungen von Lekkerland im Zeitraum 2006 bis 2026 an Empfänger im Stadtgebiet Höchststadt vorzunehmen.

Sollte sich herausstellen, dass über viele Jahre keine oder nur sehr geringe Zuwendungen erfolgt sind und diese erst im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auftreten, könnte dies zumindest den Eindruck einer möglichen Beeinflussung der öffentlichen Meinung im Umfeld des laufenden Verfahrens entstehen lassen. Eine transparente Darstellung würde dazu beitragen, Vertrauen zu schaffen und mögliche Zweifel auszuräumen.

4 Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung wurde nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt zu machen. Auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Rechtsstand ausschließlich den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt zu entnehmen ist. Dort heißt es:

„Die auf dieser Seite veröffentlichten Satzungen der Gemeinde dienen lediglich als Information an die Bevölkerung. Der aktuelle Rechtsstand ist immer den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern zu entnehmen.“

Auch im Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Entwurf des Marktes Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchststadt, Gemarkung Schirnsdorf – wird in den Verfahrensvermerken ausdrücklich dokumentiert:

„Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gern. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom ..., Nr. ...“

Damit wird bereits im Entwurf selbst festgelegt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungs-

Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte rechtsfehlerfrei gemäß den Bestimmungen der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen.

Nach der Hauptsatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung durch die Bereitstellung des Amtsblatts in digitaler Form auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft. Diese digitale Veröffentlichung ist das maßgebliche Rechtsmedium. Da das entsprechende Amtsblatt mit der Bekanntmachung der Auslegung rechtzeitig vor Beginn der Frist digital zur Verfügung gestellt wurde, ist die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich erfüllt. Die gedruckte Ausgabe des Amtsblatts oder ein zusätzlicher Aushang in den Schaukästen dienen lediglich der ergänzenden Information der Bevölkerung, sind jedoch für die Rechtswirksamkeit der Fristsetzung nicht entscheidend.

Die maßgebliche digitale Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 17.02.2026. Der Zeitraum der Offenlage war zunächst für den 25.02.-24.03.2026 vorgesehen, wurde anschließend jedoch bis zum 20.04.2026 erweitert. Die digitale Bekanntmachung der verlängerten Auslegungsfrist erfolgte

blatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt zu erfolgen hat. Eine Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung im zuständigen Amts- und Mitteilungsblatt ist jedoch vor Beginn der Auslegung nicht erfolgt. Das entsprechende Amtsblatt Nr. 1239 mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien tatsächlich erst am 06.03.2026. Damit erfolgte die amtliche Bekanntmachung erst während bzw. nach Beginn der Auslegung und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor Beginn der Auslegungsfrist. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche vorherige ortsübliche Bekanntmachung wurde somit nicht eingehalten. Sofern das Amts- und Mitteilungsblatt gemäß der Hauptsatzung das maßgebliche Bekanntmachungsorgan darstellt, genügt eine Veröffentlichung ausschließlich auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch den Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung nicht. Auch ein tatsächlich vorgenommener Aushang in gemeindlichen Schaukästen kann die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung im verbindlich bestimmten Amtsblatt nicht ersetzen. Ein solcher Aushang ist rechtlich nicht geeignet, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfüllen. Zudem wird bestritten, dass ein Aushang bereits am 17.02.2026 ordnungsgemäß erfolgt ist. Es wird daher die Vorlage eines geeigneten Nachweises über Datum, Dauer und Umfang des behaupteten Aushangs gefordert (z. B. Aushangvermerk, Verwaltungsdokumentation oder Fotodokumentation mit Datumsnachweis). Aufgrund der verspäteten Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist faktisch verkürzt. Damit liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, da die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ordnungsgemäß gewährleistet wurde.	am 19.03.2026. Ein Verfahrensfehler im Sinne des § 214 BauGB liegt somit nicht vor.
<u>X. Schlussformel & Forderungen</u> a) Forderung nach Abwägung und Mitteilung Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwenden bitte ich die zuständige Behörde ausdrücklich, das Abwägungsergebnis schriftlich mitzuteilen, detailliert auf jeden einzelnen Einspruchspunkt einzugehen und an die im Einspruch benannte Adresse zu übersenden. Ich weise darauf hin, dass eine pauschale oder summarische Abwägung ohne Stellungnahme zu jedem Punkt nicht den Anforderungen an ein transparentes Abwägungsverfahren entspricht. Es wird daher erwartet, dass auf alle vorgebrachten Argumente explizit eingegangen wird. b) „Ich lehne die aktuelle Fassung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans ab, da diese unvermeidbare Nachteile für die Anwohner und die Umwelt bedeutet. Ich fordere Sie daher auf, das Planverfahren zu stoppen und meine Einwände detailliert sowie einzelfallbezogen schriftlich zu beantworten.“ c) Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	<u>Schlussformel & Forderungen</u> Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 5

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen und den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung. Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf. Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere - Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie -Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf. Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend: a) Begründung: Nach Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Logistikunternehmen und Verteilzentren nur dann realisiert werden, wenn neben der unmittelbaren Anbindung an eine Autobahnanschlussstelle oder eine autobahnähnlich ausgebaute Straße keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Diese Voraussetzung ist beim geplanten Vorhaben nicht erfüllt.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.
1. Massive Geländeeingriffe Der geplante Standort liegt an einem Hang mit rund 15 m Höhenunterschied. Zur Errichtung des Bauwerks sind erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die zu massiven und weithin sichtbaren Veränderungen des Landschaftsbildes führen. Auszug aus der Begründung zu 3.3 LEP: „Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden.“ »> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert Textausschnitt aus dem Umweltbericht: „Schutzgut „Boden und Fläche Aufgrund der ausgeprägten Topographie mit Höhendifferenzen von bis zu etwa 15 m sind umfangreiche Erdbewegungen erforderlich. Zur Herstellung einer einheitlichen Geländehöhe ist ein großflächiger Abtrag von Ober- und Unterboden vorgesehen Durch den Abtrag und die Umlagerung des Bodens sowie durch die geplante Versiegelung bis zur zulässigen Obergrenze der GRZ 0,8 kommt es zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Betroffen sind insbesondere die Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen sowie die Funktion des Bodens als Lebensraum und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Eine vollständige Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der besonderen topographischen Situation nicht möglich; der Eingriff ist daher als erheblich einzustufen.“ Quelle S. 18 und S.19 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand:	<u>Massive Geländeeingriffe</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist die Topografie des Plangebietes bewusst. Die Schaffung von ebenen Flächen für die Logistiknutzung erfordert zwangsläufig Erdarbeiten. Der Bebauungsplan setzt hierfür klare städtebauliche Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen absoluten Gebäudehöhe. Wie exakt das Gelände innerhalb des Baufensters terrassiert oder modelliert wird, obliegt der konkreten Objektplanung des Vorhabenträgers. <u>Bodeninstabilität und Hangrutschungen</u> Die Untergrundverhältnisse wurden im Dezember 2025 durch tiefe Kernbohrungen (KB 1 bis KB 7) exakt ermittelt. Der geotechnische Bericht schreibt zur Gewährleistung der Standsicherheit der Auftragsböschungen und zur Minimierung von Setzungen exakte technische Maßnahmen vor. So wird das Bodenmaterial z.B. durch eine hydraulische Stabilisierung (Bodenbehandlung mit Bindemitteln) gezielt verfestigt (Gutachten Kap. 6.3.4). Diese Maßnahmen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durch

10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf

»> Diese Einstufung, dass der Eingriff als erheblich zählt, nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMUV 2014), weist eindeutig nach, dass der geplante Standort aufgrund der bestehenden Topographie der komplett falsche Standort ist. Planungsgrundsatz: ein Logistikunternehmen gehört auf ein weitgehend ebenes Grundstück.

statische Nachweise rechtlich verbindlich abgesichert, sodass Hangrutschungen und Instabilitäten technisch ausgeschlossen sind.

Entwässerungsprobleme

Um Erosionen an den Böschungen zu verhindern, empfiehlt das Baugrundgutachten (Kap. 6.3.3), die Einschnittsböschungen mit einem Belastungsfilter aus Grobschotter (mind. 0,5 m Stärke) zu sichern sowie Sickerstützscheiben aus Dränbeton zur gezielten Entwässerung einzubauen. Zudem ist im nördlichen Teilbereich (Teilbereich B) planungsrechtlich ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird dort geordnet gesammelt und nur stark gedrosselt abgeführt, wodurch unkontrollierte Sturzfluten und Verschlamungen tieferliegender Flächen bei Starkregen wirksam verhindert werden.

Zusätzliche Geländeanpassungen

Solche Maßnahmen sind gängige Verfahren des Spezialtiefbaus. Wie das geotechnische Gutachten bestätigt, ist der anstehende Burgsandstein für die Bauwerksgründung gut geeignet (Geotechnische Kategorie GK-2). Besondere unlösbare Gründungsrisiken wurden durch die Bohrungen nicht festgestellt. Der Bebauungsplan weist zudem ausreichend große überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) sowie Verkehrsflächen aus, um Böschungsbereiche, Stützanlagen oder Geländesprünge auf dem Vorhabengrundstück problemlos unterzubringen.

Negative ökologische Auswirkungen

Der durch die Überbauung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt (Verlust von Boden und Lebensräumen) wurde im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfasst und wird über die Eingriffsregelung vollständig kompensiert.

2. Überdimensionierter Baukörper

Das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 335 m und einer Tiefe von ca. 107 m und einer Hallenhöhe von 16 m führt in Kombination mit der exponierten Lage am Hang zu einer übermäßigen Dominanz des Baukörpers. Das Bauwerk fügt sich nicht in die Topographie ein und verändert das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig und negativ.

Auszug aus der Begründung zu 3.3 LEP: „Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft,

Überdimensionierter Baukörper

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A3. Diese stellt bereits im Ist-Zustand eine massive technisch-infrastrukturelle Überprägung der Landschaft dar. Die Ansiedlung des Logistikzentrums folgt dem raumord-

den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden.“ »> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert	nerischen Gebot der Standortbündelung an bestehenden Verkehrsachsen, um eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft an noch unbelasteten Stellen zu vermeiden. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle bereits durch die Dynamik und die Lärmschutzanlagen der Autobahn modifiziert. Sichtachsen auf Siedlungssilhouetten entlang von Fernstraßen (Autobahn) stellen grundsätzlich kein absolut geschütztes rechtliches Gut dar, sofern der Ort als solcher in seiner Grundstruktur ablesbar bleibt. Ziel der Planung ist nicht die vollständige Unsichtbarkeit des Baukörpers, sondern eine landschaftsverträgliche Einbindung. Die visuelle Dominanz des 16 m hohen Baukörpers wird durch die geplante Geländemodellierung und die zwingenden Pflanzgebote (PF 1 bis PF 3) entlang der Ränder planungsrechtlich bestmöglich abgeschwächt.
3. Unzureichende Eingrünung Die vorgesehenen landschaftlichen Eingrünungsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Massivität und Sichtbarkeit des Vorhabens wirksam zu kompensieren. Eine Integration in das Landschaftsbild wird damit nicht erreicht.	<u>Unzureichende Eingrünung</u> Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind aufgrund der konkreten Planfestsetzungen jedoch unbegründet. Die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen zur Blendschutzpflanzung schließen die befürchteten Defizite rechtssicher aus. Gemäß Bebauungsplan werden für die Blendschutzpflanzung (u. a. Eibe / <i>Taxus baccata</i>) zwingend „Solitärsträucher, Höhe 200 - 225 cm“ festgesetzt. Die Pflanzen werden also nicht als kleine Setzlinge, sondern bereits als über zwei Meter hohe, ausgewachsene und dichte Solitärgehölze gepflanzt, sodass die lichtabschirmende Wirkung sofort ab Herstellung gegeben ist. Zudem schreibt der Bebauungsplan (B.4.1) zwingend eine „einreihige Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m untereinander“ vor, was einen sofortigen und dauerhaften dichten Wuchs garantiert. Die fachgerechte Pflege und der dauerhafte Erhalt dieser Pflanzgebote (inkl. Ersatz bei Ausfall durch Trockenstress) sind gesetzliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers, die aus dem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) resultieren.
Fazit zu a): Das Bauvorhaben verstößt gegen Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des LEP. Es ist zwar verkehrlich angebunden, erfüllt aber nicht die zwingende An-	<u>Verstoß gegen LEP Bayern</u>

forderung, ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant zu werden. Im Umweltbericht zur Offenlage wird der Eingriff unter Schutzgut Boden und Fläche als erheblich eingestuft.

Aufgrund des Verstoßes gegen das Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich und der Einstufung des Eingriffs als erheblich unter Schutzgut Boden und Fläche, ist o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.

Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar.

Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Titel 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen.

Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingriffsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.

b) Begründung:

Zitat BayBO Handkommentar Busse/Dirnberger:

Aufgabe des Art. 4 BayBO ist es sicherzustellen, dass ein Grundstück für die Errichtung von Gebäuden geeignet und ausreichend erschlossen ist. Diese Anforderungen sind auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten (vgl. BayVGH, Urteil vom 3.2.1987, BayVBI.1987, S. 696).

Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert, da für die Kläranlage in Mühlhausen keine Genehmigung mehr vorliegt.

Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits seit 2016 nur noch eine beschränkte Erlaubnis erteilt. Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis. Der Antrag auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre vom 23.4.2025 wurde bisher seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht genehmigt

Forderung: Erneute Auslage, nachdem eine Erschließung gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis unerlässlich. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Markt Mühlhausen einen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in der vorgelegten Dimension öffentlich auslegt, während der Markt keine Entwässerungserlaubnis hat. Es ist eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sicherzustellen, bevor ein Bebauungsplan für ein Logistikzentrum ausgelegt wird.

Fazit zu b): Die Benutzbarkeit der Erschließungsanlage für die Abwasserbeseitigungsanlage ist in dem erforderlichen Umfang somit nicht benutzbar und dementsprechend die Erschließung nicht gesichert.

Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nichtweiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.

Genehmigung Kläranlage

Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen.

Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnerequivalenten. Unter dieser Annahme steht

	die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
c) Begründung: 1. Lage im Wasserschutzgebiet Das Vorhaben liegt vermutlich im Wasserschutzgebiet, einem sensiblen Trinkwasser-Einzugsgebiet. Das Vorsorgeprinzip (§ 5 WHG) verlangt, Risiken für das Grundwasser möglichst auszuschließen. Ein Logistiklager mit großem LKW-Verkehr und wassergefährdenden Stoffen erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen. 2. Großflächige Versiegelung Die Hallen, Rangier- und Parkflächen führen zu erheblicher Flächenversiegelung. Dadurch wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Das bisherige Entwässerungskonzept ist nicht detailliert genug, insbesondere hinsichtlich Ölabscheider, Rückhaltebecken und Ableitung. 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Diesel, Reinigungs- und Betriebsstoffe sowie Kühlmittel werden im Lagerbetrieb eingesetzt. Es fehlen verbindliche Vorgaben, wie diese Stoffe dauerhaft vom Grundwasser abgeschirmt werden (AwSV, § 62 WHG). 4. Intensiver LKW-Verkehr Zahlreiche LKW-Bewegungen täglich erhöhen das Risiko von Unfällen und Schadstoffeinträgen. Es sind keine ausreichenden Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen im Plan erkennbar.	<u>Lage im Wasserschutzgebiet</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. <u>Großflächige Versiegelung & Umgang mit wassergefährdenden Stoffen & Intensiver-LKW-Verkehr</u> Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt nach modernen Standards der Siedlungswasserwirtschaft. Das Regenwasser wird ausdrücklich <i>nicht</i> im Mischsystem in die kommunale Schmutzwasserkanalisation geleitet (Trennverfahren). Das Bebauungsplankonzept sieht im Norden des Teilbereichs A ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben oder versickert, was die Grundwasserneubildung unterstützt und Hochwasserspitzen vollständig kappt. Negative mikroklimatische Effekte (Aufheizung) werden durch festgesetzte Durchgrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Parkplätzen, Dachbegrünung, Randeingrünung) minimiert.

5. Alternativenprüfung Es ist zu prüfen, ob ein risikoärmerer Standort außerhalb des Wasserschutzgebietes zur Verfügung steht, wie es das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) verlangt. Forderung: Die Gemeinde muss vor der Genehmigung: • eine detaillierte hydrogeologische Untersuchung durchführen, • ein verbindliches Entwässerungs- und Sicherheitskonzept für Lagerflächen und Verkehrsflächen vorlegen, • prüfen, ob alternative Standorte außerhalb des Wasserschutzgebietes geeignet sind. Fazit zu c) Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nichtweiterzuführen. So wie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.	<u>Alternativenprüfung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Alternativenprüfung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Zudem liegt eine detaillierte hydrogeologische Untersuchung vor (BGU, Januar 2026). Des Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel ‚Lage im Wasserschutzgebiet‘ verwiesen.
d) Begründung: Textausschnitt aus dem Umweltbericht: „8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) Überwachung der Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen während der Bau- und Betriebsphase und der Anlage der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde bzw. durch einen von ihr beauftragten Dritten.“ Quelle S. 42 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf Quelle S. 21 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026 MARKT MÜHLHAUSEN 15. Flächennutzungsplan Änderung Gemarkung Schirnsdorf Dies bedeutet konkret: Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragtes Unternehmen ist dafür verantwortlich, während der Bauarbeiten und später im Betrieb regelmäßig zu überprüfen, ob alle umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Zudem wird kontrolliert, ob die Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Umwelt vorgesehen sind, ordnungsgemäß angelegt und gepflegt werden. Das bedeutet, dass der Markt Mühlhausen für die Überwachung und die Einhaltung aller Umweltauflagen zuständig ist. Daraus ergeben sich mehrere Fragen: • Wer trägt die Kosten für diese Überwachung? • Werden diese Kosten auf die Bürger des Marktes Mühlhausen abgewälzt? • Wird sich die Gemeinde weiter verschulden müssen, um diese Überwachung zu finanzieren? • Ist vertraglich mit Lekkerland geregelt, dass dieses Unternehmen die gesamten Kosten der Überwachung übernimmt?	<u>Monitoring</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht genannten Monitoring-Maßnahmen sind gesetzlich vorgeschrieben (§ 4c BauGB). Die Kosten für diese Überwachung sowie für die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB vollständig vom Vorhabenträger (Lekkerland) übernommen. Eine Abwälzung auf die Bürger des Marktes Mühlhausen oder eine Erhöhung der Gemeindeschulden ist somit ausgeschlossen.
Außerdem stellt sich die Frage: Wer ist haftbar, wenn gegen Umweltauflagen verstoßen wird oder wenn durch die Baumaßnahme oder den späteren Betrieb schädliche Umwelteinflüsse entstehen? Fazit zu d) Ich fordere die Gemeinde, stellvertretend durch den 1. Bürgermeister Klaus Faatz auf, mit Lekkerland vertraglich zu fixieren, dass alle anfallenden Kosten für die Überwachung und ggf. entstehende schädliche Umwelteinflüsse von Lekkerland getragen werden und nicht zu Lasten der Gemeinde (Allgemeinheit) gehen.	<u>Haftung</u> Für die Einhaltung der umweltrechtlichen Auflagen sowie für alle Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme und dem späteren Betrieb ist der Vorhabenträger bzw. der zukünftige Eigentümer und Betreiber der Anlage verantwortlich. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung und Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen sowie die Übernahme daraus resultierender Kosten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich geregelt. In der Betriebsphase geht die zi-

e) Begründung: Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen diese Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (Abwägungsgebot). Darüber hinaus regeln § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange), dass Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Fachstellen im Planungsverfahren eingeholt und in die Abwägung einbezogen werden müssen. Die Gemeinde ist dafür verantwortlich, die geltenden Gesetze sowie die technischen Vorgaben einzuhalten. Zudem ist sie verpflichtet, im Interesse und zum Wohl der Allgemeinheit zu handeln. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat beschlossen, für die Abwägung ausschließlich die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu berücksichtigen und die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nicht weiter zu lesen. Dieses Vorgehen halte ich für grob fahrlässig. In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise auf mögliche Risiken für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen. Auf diese Punkte wurde in der Abwägung durch das von Lekkerland beauftragte Planungsbüro jedoch nicht weiter eingegangen. Fazit zu e): Ich fordere daher den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange sorgfältig zu lesen. Werden solche Stellungnahmen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht berücksichtigt, kann dies einen Abwägungsfehler darstellen und die Rechtmäßigkeit der Planung beeinträchtigen.	vil-, straf- und ordnungsrechtliche Haftung für etwaige Umweltschäden oder Verstöße gegen Grenzwerte (z. B. Lärm, Emissionen) auf den jeweiligen Betreiber bzw. Eigentümer über. Die Haftung richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Umweltschadensgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz) und trifft den Verursacher. Die staatlichen Fachbehörden (z. B. Landratsamt) nehmen hierbei ausschließlich ordnungsrechtliche Überwachungs- und Kontrollfunktionen wahr. Die Gemeinde übernimmt durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Haftung für bau- oder betriebsbedingte Verstöße des Vorhabenträgers, Eigentümers oder Betreibers. <u>Abwägungsvorgang</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Abwägungsvorgang erfolgt ordnungsgemäß. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der Gemeinderat verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt der Gemeinderat vollumfänglich nach. Entgegen der Behauptung des Einwenders werden sämtliche eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens erfasst, fachlich geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die Aufbereitung der Stellungnahmen in Form einer Abwägungstabelle durch ein qualifiziertes Planungsbüro ist ein gängiges und rechtlich zulässiges Verfahren. Dies dient der strukturierten Darstellung der komplexen Sachverhalte und ermöglicht dem Gemeinderat eine fundierte Entscheidung. Die Ratsmitglieder erhalten die vollständigen Unterlagen einschließlich aller eingegangenen Stellungnahmen zur Vorbereitung der Sitzung. Die abschließende Abwägung und Beschlussfassung erfolgt eigenverantwortlich durch den Gemeinderat als Hoheitsträger der Planung. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor, da alle vorgetragenen Belange in die Entscheidungsfindung einfließen und fachlich bewertet werden. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.
--	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 6

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Hiermit legen wir [REDACTED] fristgerecht Einspruch gegen die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und die Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen auf den Fl. Nrn. 249/1, 252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf und 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf, beziehungsweise Markt Mühlhausen ein Als direkte Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben sind wir von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen.	
Naherholung und Landschaftsschutz Das von der Planung betroffene Gebiet wird seit vielen Jahren intensiv zur Naherholung genutzt. Der Feldweg entlang der geplanten Bebauung dient zahlreichen Menschen als Spazier-, Rad- und Laufstrecke. Auch Familien mit Kindern, Reiter sowie Hundehalter nutzen diesen Bereich regelmäßig. Die offene Feldflur, der freie Blick auf die umliegende Landschaft sowie die ruhige, ländliche Atmosphäre machen diesen Weg zu einem wichtigen Erholungsraum im unmittelbaren Wohnumfeld. Zudem ist das Gebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In solchen Bereichen kommt dem Schutz des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion und der ökologischen Bedeutung eine besondere Gewichtung zu. Die Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums würde die landschaftliche Qualität dieses Bereichs erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Wirkung der Halle wären insbesondere der zusätzliche Lkw-Verkehr, erhöhte Lärmemissionen, Abgase sowie nächtliche Beleuchtung mit einer deutlichen Verschlechterung der Aufenthaltsqualität verbunden. Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz des Gebäudes sowie den Verlust der offenen Landschaft würde ein für viele Bürgerinnen und Bürger bedeutender Naherholungsraum dauerhaft beeinträchtigt oder verloren gehen. Aus unserer Sicht steht das geplante Vorhaben daher im deutlichen Widerspruch zu den Belangen der Naherholung, zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur Funktion des Gebiets als landschaftliches Vorbehaltsgebiet.	<u>Naherholung und Landschaftsschutz</u> Der Gemeinde ist die Bedeutung der Feldflur für die Naherholung bewusst. Jedoch genießt der Schutz der freien Landschaft im Außenbereich keinen absoluten Vorrang gegenüber der gewerblichen Entwicklung, insbesondere an einem infrastrukturell bereits vorbelasteten Standort (BAB 3). Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung zu minimieren, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern) vor, die eine abschirmende Wirkung entfalten. Die Einstufung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet wurde geprüft; die Planung steht im Einklang mit der Regionalplanung, da die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde hier als vorrangig eingestuft wird. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an der Ansiedlung und den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Steuereinnahmen höher als den Erhalt der unverbauten Sicht und der bisherigen Erholungsnutzung auf den privaten Ackerflächen.

Beeinträchtigung der Sichtachse zur Ortschaft von der Autobahn aus

Die Errichtung eines rund 16 Meter hohen Logistikzentrums auf einer topografisch erhöhten Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die exponierte Lage auf einem Höhenzug bzw. einer Bergkuppe entwickelt der Baukörper eine besonders starke Fernwirkung, die weit über das eigentliche Baugrundstück hinausreicht. Die visuelle Präsenz der geplanten Halle wird durch die Kombination aus Höhe und Standort zusätzlich verstärkt, sodass sie aus vielen Blickrichtungen deutlich wahrnehmbar ist - auch aus größerer Entfernung und insbesondere von der nahegelegenen Autobahn aus.

Das Gebäude überragt dabei nicht nur das natürliche Geländeprofil, sondern auch bestehende Siedlungs- und Vegetationsstrukturen. Dadurch kommt es zu einer vollständigen Überlagerung der bisherigen Silhouette der Ortschaft, die bislang in offener Landschaft klar erkennbar war. Der freie Blick auf den Ortskern wird durch das neue Bauvolumen dauerhaft beeinträchtigt, wodurch eine prägende Sichtachse verloren geht, die bislang wesentlich zur Identität und landschaftlichen Einbindung des Ortes beigetragen hat.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar. Die vorgesehene Randbepflanzung vermag die optische Dominanz der Halle in dieser Höhenlage nicht auszugleichen, da sie aus der maßgeblichen Perspektive - insbesondere der Autobahn - kaum wirksam in Erscheinung tritt. Vielmehr entsteht ein massiver Baukörper, der den landschaftlichen Raum visuell dominiert und die bisherige Fernwirkung des Ortsbildes erheblich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund fordern wir eine kritische Überprüfung des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsbildprägenden Wirkung, die sich aus der Kombination von Bauhöhe und Geländelage ergibt. Zudem halten wir die Erstellung realitätsnaher Visualisierungen aus verschiedenen Blickrichtungen für zwingend erforderlich, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wahrnehmbarkeit des Ortes fundiert bewerten zu können.

Wertverlust Immobilie

Als direkte Anwohner in einem Umkreis von ca. 500 Metern zur geplanten Logistikhalle weisen wir darauf hin, dass mit der Errichtung der Anlage eine deutliche Minderung des Immobilienwertes unseres Wohnhauses zu befürchten ist.

Beeinträchtigung der Sichtachse zur Ortschaft von der Autobahn aus

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A3. Diese stellt bereits im Ist-Zustand eine massive technisch-infrastrukturelle Überprägung der Landschaft dar. Die Ansiedlung des Logistikzentrums folgt dem raumordnerischen Gebot der Standortbündelung an bestehenden Verkehrsachsen, um eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft an noch unbelasteten Stellen zu vermeiden. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle bereits durch die Dynamik und die Lärmschutzanlagen der Autobahn modifiziert. Sichtachsen auf Siedlungssilhouetten entlang von Fernstraßen (Autobahn) stellen grundsätzlich kein absolut geschütztes rechtliches Gut dar, sofern der Ort als solcher in seiner Grundstruktur ablesbar bleibt. Ziel der Planung ist nicht die vollständige Unsichtbarkeit des Baukörpers, sondern eine landschaftsverträgliche Einbindung. Die visuelle Dominanz des 16 m hohen Baukörpers wird durch die geplante Geländemodellierung und die zwingenden Pflanzgebote (PF 1 bis PF 3) entlang der Ränder planungsrechtlich bestmöglich abgeschwächt.

Wertverlust Immobilie

Die Forderung einer finanziellen Kompensation bei Wertverlust der eigenen Immobilie wird zurückgewiesen.

Ein allgemeiner Schutz vor Wertminderungen infolge von Planungen im Nachbarbereich besteht nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte nicht. Das Baugesetzbuch sieht keinen Ausgleich für

Die zu erwartende dauerhafte Belastung durch Lkw-Verkehr, Lärm, Lichtemissionen und die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen zu einer spürbaren Reduzierung der Wohnqualität und wirken sich erfahrungsgemäß negativ auf die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien aus. In vergleichbaren Fällen ist es bereits zu Wertverlusten zwischen 10 und 30 % gekommen, insbesondere dann, wenn sich das gewerbliche Bauvorhaben in unmittelbarer Sichtweite oder in direkter Nähe zu bislang ruhigen Wohnlagen befindet. Das geplante Logistikzentrum wird nicht nur die Umgebung visuell und akustisch dominieren, sondern auch die Vermarktungsfähigkeit und Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Nachbarschaft nachhaltig verschlechtern. Sollte ein Wertverlust festgestellt werden, erwarten wir eine angemessene finanzielle Kompensation bzw. Ausgleichsregelung. Es kann nicht im öffentlichen Interesse liegen, dass Privatpersonen durch die Planung eines gewerblichen Großvorhabens unverhältnismäßige wirtschaftliche Nachteile erleiden.	rein wirtschaftliche Wertschwankungen vor, die sich aus einer rechtmäßigen städtebaulichen Entwicklung ergeben. Zudem ist die künftige Entwicklung der Grundstücks- und Bodenwerte nicht mit Sicherheit vorhersagbar; eine bloße Ansiedlung oder städtebauliche Veränderung im Umfeld führt keineswegs automatisch zu Verlusten, sondern kann – je nach Marktlage und regionaler Entwicklung – auch zu einer Stabilisierung oder positiven Wertentwicklung der umliegenden Grundstücke beitragen. Ein Entschädigungsanspruch entstünde nur bei einer unzumutbaren Beeinträchtigung. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen und Abstandsflächen die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte garantieren, bleibt die Wohnnutzung weiterhin uneingeschränkt möglich.
<u>Einwendung zur fehlenden wasserrechtlichen Grundlage (Kläranlage)</u> Nach derzeitiger Planung soll das Abwasser des geplanten Logistikzentrums über die Kläranlage Mühlhausen behandelt werden. Wir haben jedoch erhebliche Zweifel, dass diese Anlage für die zusätzlich entstehenden Abwassermengen ausreichend ausgelegt ist. Zudem ist die wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits abgelaufen. Aus unserer Sicht ist damit eine rechtssichere Abwasserentsorgung derzeit nicht gewährleistet. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 8 in Verbindung mit § 18 WHG) ist eine Einleitung von Abwasser ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich unzulässig. Als mögliche Alternative wird eine zukünftige Ableitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch genannt. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG könnte eine entsprechende Leitung jedoch frühestens im August 2030 in Betrieb gehen. Bis dahin besteht aus unserer Sicht keine gesicherte Lösung für die Abwasserbehandlung. Zudem setzt diese Variante voraus, dass die notwendigen Grundstücke für den Leitungsbau erworben oder entsprechende Leitungsrechte gesichert werden. Solange diese Voraussetzungen nicht geklärt sind, kann auch diese Lösung nicht als verlässlich angesehen werden.	<u>Einwendung zur fehlenden wasserrechtlichen Grundlage (Kläranlage)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleit-

Darüber hinaus wurden wir als Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchststadt informiert. Aus unserer Sicht ist daher vor einer Entscheidung über ein Projekt dieser Größenordnung ein nachvollziehbarer und öffentlich dargestellter Kostenvergleich zwischen beiden Varianten erforderlich.

Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung der notwendigen Infrastruktur geklärt ist, halten wir eine Genehmigung des geplanten Logistikzentrums für nicht vertretbar.

Alte Deponie in Schirnsdorf

1. Unzureichende Altlastenuntersuchung & Baustellenrisiko

Das Baugelände umfasst eine ehemalige Deponie. Massive Erdbewegungen und Baggararbeiten drohen, tiefliegende Schadstoffe (Schwermetalle, Industrieabfälle) freizulegen und unkontrolliert zu verteilen. Gemäß BBodSchG ist vorab eine lückenlose, sachverständige Boden- und Bodenluftuntersuchung zwingend erforderlich. Ein Verweis auf bloße Zeitzeugenaussagen ist rechtlich ungenügend.

2. Nachgewiesene Grundwasserbelastung (Gefahr im Verzug)

Vorliegende Wasseranalysen belegen bereits jetzt massive Grenzwertüberschreitungen, die auf Deponiesickerwasser hindeuten:

- Stickstoffverbindungen: Nitrit (0,63 mg/l) und Nitrat (59 mg/l) übersteigen die Trinkwasserwerte deutlich (Gefahr der Nitrosaminbildung).
- Schwermetalle & Toxine: Erhöhte Werte von Barium (2,2 mg/l) und neurotoxischem Mangan (0,27 mg/l).
- Industriechemikalien: Hohe AOX-Konzentrationen (110 pg/l) sowie persistente Herbizide (Atrazin/Desisopropylatrazin) beweisen eine langanhaltende chemische Belastung.

3. Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 47 WHG gilt ein striktes Verschlechterungsverbot für das Grundwasser. Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten unzulässig ist (vgl. Stellungnahme Dr. Hümmer), würde die geplante Flächenversiegelung und Bebauung gegen geltendes Recht verstoßen. Eine Mobilisierung der Schadstoffe durch das Bau-

planverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

Alte Deponie in Schirnsdorf

Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).

vorhaben gefährdet die lokale Trinkwasserversorgung unmittelbar.

4. Forderung zur Haftungsübernahme

Sollte das Projekt trotz dieser Risiken verfolgt werden, wird gefordert, dass der Vorhabenträger (Lekkerland) eine vollumfängliche, verschuldensunabhängige Haftungserklärung abgibt. Dies muss die Übernahme sämtlicher Kosten für Ersatztrinkwasser und Dekontaminationsmaßnahmen beinhalten, um eine finanzielle Belastung der Bürger von Mühlhausen auszuschließen.

Fazit:

Aufgrund der ungelösten Altlastenproblematik und der Gefahr für die öffentliche Gesundheit ist die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Bevor weitere Schritte unternommen werden, sind mindestens für die Jahre 2026 und 2027 umfassende Grundwassermonitorings (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

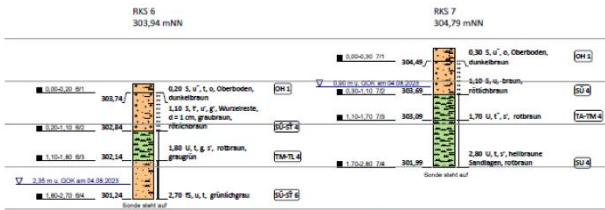


Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

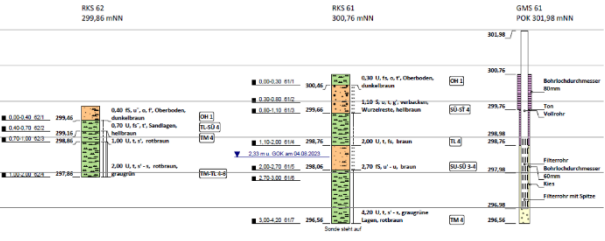


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3						Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X						
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X					Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X						

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den oben stehenden,

abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei

dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn

1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist

aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Grundwasserbelastungen

Die Ausführungen zu Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet.

Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen.

Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert.

Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249.

Forderung nach Kostenübernahme:

Eine verbindliche Regelung oder Zusage zu einer etwaigen Kostenübernahme kann im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht getroffen werden. Die Frage einer Kostenhaftung oder -übernahme richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere dem Bundes-Bodenschutzgesetz) und ist erst dann von der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zu prüfen und zu entscheiden, sofern und sobald eine konkrete schädliche Bodenveränderung oder Altlast tatsächlich eingetreten ist bzw. nachgewiesen wurde.

<u>Auswirkungen auf Wildtiere und Artenschutz</u> Als Tierfreunde und Haustierbesitzer liegt uns das Wohl von Tieren, ob Haus- oder Wildtiere, besonders am Herzen. Das Gebiet, in dem das Logistikzentrum geplant ist, wird seit Jahren von verschiedenen Wildtierarten als Lebens- und Rückzugsraum genutzt. Regelmäßig beobachten wir dort Rehe auf den Feldern und am Waldrand. Auch streng geschützte Arten wie Fledermäuse und bodenbrütende Vögel sind in der Umgebung anzutreffen. Mit der Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums samt Erschließungsstraßen und Betriebshof ist nicht nur mit einer massiven Versiegelung der Fläche, sondern auch mit dauerhaftem Lärm, nächtlicher Beleuchtung und einem erheblich gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diese Faktoren wirken sich nachweislich negativ auf viele Wildtierarten aus, die auf Ruhe, Dunkelheit und Rückzugsräume angewiesen sind.	<u>Auswirkungen auf Wildtiere und Artenschutz</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Jahr 2023 fand eine umfassende Brutvogelkartierung an sechs Terminen (April bis Juni) statt, die methodisch den Standards von SÜDBECK et al. entspricht. Der Untersuchungsraum ist durch Strukturen gekennzeichnet (Waldränder, Feldhecken größere Einzelbäume, Schilfbereiche), die von Kiebitz und weiteren bodenbrütenden Offenlandarten (insb. Feldlerche) gemieden werden. Der Kiebitz benötigt insb. feuchte bis nasse Grünlandflächen, die im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind. Ferner gehen sowohl von der angrenzenden Autobahn als auch von der stark befahrenen Staatsstraße Störwirkungen durch den Straßenverkehr aus, der zu Meideeffekten auf den angrenzenden Flächenbeiträgt.
Gerade Fledermäuse sind lichtempfindlich und meiden dauerhaft beleuchtete Bereiche. Auch Rehe reagieren sehr empfindlich auf Lärm und Störungen, insbesondere während der Setzzeit. Der Kiebitz, als gefährdeter Bodenbrüter, verliert durch den Flächenverbrauch potenziellen Brutraum. Solche Auswirkungen sind artenschutzrechtlich besonders relevant und aus unserer Sicht bislang nicht ausreichend geprüft worden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen wildlebende Tiere nicht unnötig gestört, ihre Lebensräume nicht zerstört und streng geschützte Arten nicht in ihrer Fortpflanzung beeinträchtigt werden. Dies ist aus unserer Sicht im aktuellen Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden.	<u>Fledermäuse</u> Das Vorkommen von Fledermäusen wurden im Jahr 2023 umfassend kartiert (Detektorbegehungen und Horchboxen-Einsatz an mehreren Terminen). Dabei wurden Arten wie die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste festgestellt. Das Gutachten (AFB 2026) enthält eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artgruppe. Im Plangebiet wurden keine Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) nachgewiesen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen und die jungen Gehölzstrukturen weisen keine geeigneten Quartierstrukturen (insb. Baumhöhlen) auf. Die Beobachtungen (Zugsaison/Jagdflüge) bestätigen lediglich die Funktion als Nahrungshabitat-Teilfläche, nicht jedoch das Vorhandensein schützenswerter Fortpflanzungsstätten im Geltungsbereich. Der Einwander rügt zu Recht die Lichtempfindlichkeit. Die Gemeinde trägt dem durch ein dezidiertes Lichtschutzkonzept Rechnung. Vorgesehen sind insektenfreundliche LED-Leuchten (Warmweiß 2.700 bis 3.000K), eine blendfreie Lichtlenkung nach unten und der Verzicht auf unnötige Fassadenbeleuchtung, um "Dunkelkorridore" für Fledermäuse zu erhalten.

Trinkwasserschutzgebiet Im Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlage (WGA) Mühlhausen befindet sich das geplante Sondergebiet. Bereits mit Schreiben vom 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, eine Überprüfung sowie gegebenenfalls eine Anpassung des bestehenden Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu entsprechende Planunterlagen zur fachlichen Prüfung eingereicht. Nach dem derzeit vorliegenden Planungsstand liegt das vorgesehene Sondergebiet weiterhin innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bislang keine abschließend prüfbar und genehmigungsfähigen Unterlagen seitens der Gemeinde vorgelegt wurden, wird aus fachlicher Sicht von der Ausweisung eines Sondergebiets abgesehen (vgl. Stellungnahme des Oberregierungsrats). Darüber hinaus ist festzustellen, dass bei der letzten Trinkwasseruntersuchung vom 15.10.2025 keine Analyse des Parameters Barium durchgeführt wurde. Dies ist besonders kritisch zu bewerten, da im Umfeld der Deponie bekannt ist, dass die zulässigen Grenzwerte für Barium teilweise deutlich überschritten werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass keinerlei Quartiere nachgewiesen wurden, das mögliche Quartiersangebot ist durch den geringen Bestand lediglich an Gehölzen sehr gering. Lediglich eine hohle Weide mit Starkholz weist Höhlen auf, diese wurden fachgutachterlich kontrolliert, ein Besatz konnte nicht festgestellt werden. Um die mögliche Tötung von Individuen bei Rodungsarbeiten auszuschließen, sind die Maßnahme V1 (Bauzeitenregelung) und V2 (Gehölzrückschnitt nur während der Vegetationsruhe) festgesetzt. Da keine Quartiere verloren gehen und ausreichend Ausweichhabitate in der Umgebung vorhanden sind, wird das ökologische Gleichgewicht gewahrt. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Tierartengruppe kein Ausgleichserfordernis besteht. <u>Trinkwasserschutzgebiet</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorläufige, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen. Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse bezüglich des Parameters Barium wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.
Lärm <u>a) Baulärm während der Bauphase</u> Während der Bauphase des geplanten Logistikzentrums ist über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Baustellenverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen zu rechnen. Diese Bau-	<u>Lärm</u> <u>Baulärm während der Bauphase</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Mit dem Angebotsbebauungsplan werden die „planungsrechtlichen Voraussetzungen“ für die Ansiedlung einer Logistiknutzung geschaffen. Damit handelt

phase stellt eine eigenständige und relevante Lärmquelle dar.

In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose. Insbesondere Angaben zu Art, Dauer, Intensität und zeitlicher Verteilung der Bauarbeiten sind nicht ausreichend dargestellt. Ohne ein entsprechendes Gutachten ist nicht prüfbar, ob die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm) eingehalten werden.

Wir fordern daher:

- die Erstellung eines eigenständigen Baulärmgutachtens nach AW Baulärm,
- verbindliche Bauzeitbeschränkungen (kein Nacht- sowie Sonn- und Feiertagsbetrieb),
- den Einsatz lärmindernder Bauverfahren und Geräte,
- sowie eine Überwachung der Lärmbelastung während der Bauphase.

b) Lärmbelastung durch den Betrieb des Logistikzentrums

Für Mischgebiete gelten nach der TA Lärm Richtwerte von 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem geplanten Logistikzentrum und der Wohnbebauung bestehen erhebliche Zweifel, dass diese Werte eingehalten werden können.

Bereits heute besteht eine deutliche Vorbelastung durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763 sowie weitere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Durch den geplanten 24-Stunden-Betrieb eines Logistikzentrums mit hohem Lkw-Aufkommen ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen.

Besonders störend sind hierbei:

- an- und abfahrende Lkw, Rangierverkehr und Rückfahrwarner,
- Be- und Entladevorgänge an den Laderampen,
- laufende Motoren sowie Kühlaggregate von Kühlfahrzeugen,
- technische Anlagen wie Lüftungs- oder Kühltchnik.

Diese Geräusche treten häufig impulsartig oder tonhaltig auf und werden insbesondere in der Nacht als sehr belastend wahrgenommen. Gleichzeitig bietet die geplante Grünbepflanzung keinen

es sich nicht um die Genehmigung eines konkreten Vorhabens.

Da der Angebotsbebauungsplan weder ein konkretes Bauvorhaben genehmigt, noch ein konkretes Bauverfahren regelt, ist die Aufstellung einer nachvollziehbaren Baulärmprognose nicht möglich bzw. nicht erforderlich.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) gibt die Beurteilungszeiten sowie die einzuhaltenden Richtwerte vor, so dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist.

Frühestens mit dem Baugenehmigungsverfahren (nicht im Bauleitplanverfahren) besteht die Möglichkeit, eine Baulärmprognose zu erstellen. Dann kann den Forderungen des Einwenders gefolgt werden, soweit der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Baulärm nicht gewährleistet ist.

Lärmbelastung durch den Betrieb des Logistikzentrums & Gesundheits- und Wohnschutz

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom Januar 2026 (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) differenziert klar zwischen den zwei Lärmursachen und widerlegt eine unzumutbare Belastung für die bestehende Wohnbebauung.

Gewerbe- und Betriebslärm: Unter dem konservativen Ansatz eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB (A)/m² werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete 60 dB (A)/m² tags / 45 dB (A)/m² nachts im nächstgelegenen Ortsteil Schirnsdorf deutlich unterschritten. Am maßgeblichen Immissionsort (Schirnsdorf 91) wird lediglich ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB (A)/m² sowohl tags als auch nachts prognostiziert. Eine Geräuschkontingentierung ist daher gutachterlich nicht erforderlich.

Planbedingter Zusatzverkehr (Straßenlärm): Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel an den repräsentativen Wohnhäusern im Ortsteil Schirnsdorf um maximal 0,1 dB (A)/m² gegenüber dem Prognose-Nullfall. Diese Änderung liegt weit unter der menschlichen Wahrnehmungsschwelle (ca. 1 dB (A)/m² und erreicht zu keinem Zeitpunkt die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A)/m² tags / 60 dB (A)/m² nachts. Eine rechtliche Abwägungsrelevanz für den Außenbereich liegt somit nicht vor.

wirksamen Schallschutz, da sie in erster Linie eine optische Abschirmung darstellt. Aus unserer Sicht wurden die bestehenden Vorbelastungen im Gebiet im Lärmgutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation ist das sogenannte 6-dB-Irrelevanzkriterium der TA Lärm hier nicht anwendbar. Vielmehr wäre eine umfassende Sonderfallprüfung erforderlich gewesen. Wir haben daher erhebliche Zweifel an der Belastbarkeit des vorliegenden Lärmgutachtens und halten eine vollständige Überarbeitung unter realistischen Annahmen für notwendig. <u>c) Gesundheits- und Wohnschutz</u> Die Kombination aus bestehendem Verkehrslärm und zusätzlichen Geräuschspitzen durch den Betrieb eines Logistikzentrums kann zu erheblichen Belastungen führen. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass insbesondere nächtliche Lärmspitzen Schlafstörungen, Stressreaktionen und langfristige gesundheitliche Beeinträchtigungen verursachen können. Ein dauerhaft betriebener Logistikstandort mit intensiven Lkw-Bewegungen ist daher aus unserer Sicht mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets nicht vereinbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen.	
<u>d) Forderungen</u> Wir fordern daher: • die Erstellung eines neuen, unabhängigen Lärmgutachtens durch einen neutralen Sachverständigen, • die vollständige Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der örtlichen Gegebenheiten, • eine realistische Bewertung der nächtlichen Spitzenpegel, insbesondere durch Lkw-Verkehr und Rangierbewegungen, • die Festsetzung verbindlicher Emissions- bzw. Geräuschkontingente im Bebauungsplan, • sowie wirksame Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, lärmarme Fahrbahnbeläge und organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des nächtlichen Schwerlastverkehrs. Ohne diese Maßnahmen besteht aus unserer Sicht die erhebliche Gefahr, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden und die	<u>Forderungen</u> Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.

Wohnruhe der Anwohner dauerhaft beeinträchtigt wird.	
<u>Fehlende Alternativenprüfung</u> Nach unserer Auffassung wurde im Rahmen der Planung keine ausreichende und nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativstandorte durchgeführt. Die Firma Lekkerland betreibt bereits ein Logistikzentrum in Höchststadt an der Aisch, das nur wenige Kilometer vom geplanten Standort entfernt liegt. Nach unserem Kenntnisstand bestehen dort Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebs. Es ist jedoch aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung oder Weiterentwicklung dieses Standorts ernsthaft geprüft und fachlich bewertet wurde. Darüber hinaus gibt es weitere bereits gewerblich genutzte oder vorbelastete Flächen, die grundsätzlich für eine Nutzung infrage kommen könnten. Beispielhaft ist hier das Gelände der ehemaligen Firma Kabel Meinhart zu nennen, das seit mehreren Jahren nur eingeschränkt genutzt wird. Die Nutzung solcher bereits erschlossenen Gewerbeflächen würde dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deutlich besser entsprechen. Aus den ausgelegten Unterlagen wird jedoch nicht nachvollziehbar dargestellt, welche Standorte konkret geprüft wurden, nach welchen Kriterien diese bewertet wurden und aus welchen Gründen mögliche Alternativen ausgeschlossen wurden. Die dargestellte Alternativenprüfung erscheint daher weder systematisch noch transparent. Auffällig ist zudem, dass sich die genannten Ablehnungsgründe überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte wie Grundstücksverfügbarkeit oder bestehende Nutzungen beziehen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen jedoch insbesondere auch Umweltbelange, Flächenverbrauch, Auswirkungen auf Landschaft, Verkehr sowie die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Darüber hinaus fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von möglichen Planungs- oder Größenvarianten des Vorhabens. Ebenso wird die sogenannte Nullalternative - also die Entwicklung des Gebiets ohne Umsetzung des Projekts - nicht ausreichend dargestellt. Wir sind daher der Auffassung, dass die Alternativenprüfung unvollständig ist und ein Abwägungsdefizit vorliegt. Wir fordern deshalb eine umfassende, transparente und nachvollziehbare Prüfung möglicher Standort- und Planungsalternativen so-	<u>Fehlende Alternativenprüfung</u> <u>Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Die Standortentscheidung zugunsten von Mühlhausen ist das Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Die Behauptungen zum Standort Höchststadt entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Entgegen der Darstellung in der Einwendung handelt es sich beim Standort in Höchststadt nicht um ein im Eigentum der Firma Lekkerland stehendes Objekt. Die Fläche und die Gebäude sind lediglich angemietet. Damit besteht für das Unternehmen keine rechtliche Handhabe, eigenmächtig bauliche Erweiterungen auf benachbarten Grundstücken (z.B. der erwähnten Ackerfläche) vorzunehmen. Die Verfügbarkeit von Flächen liegt allein in der Hand des Eigentümers bzw. der Stadt Höchststadt. Der Standort Höchststadt (ca. 9.000 m² Lager) bietet keine ausreichende Perspektive für den zukünftigen Bedarf. Eine Erweiterung am Altstandort wurde geprüft, ist jedoch nicht darstellbar. Die benötigte Logistikfläche von ca. 35.000 m² Hallenfläche lässt sich auf der dortigen Restfläche nicht realisieren. Die Stadt Höchststadt hat für die angrenzenden Flächen mittlerweile einen Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe angemeldet. Unabhängig vom Zeitpunkt dieser Entscheidung ist für die Gemeinde Mühlhausen maßgeblich, dass zum Zeitpunkt der jetzigen Planung keine gesicherte Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen in Höchststadt für das Vorhaben Lekkerland besteht. <u>Erweiterungsfläche Kabel Meinhart</u> Die genannten Alternativen wurden geprüft, erwiesen sich jedoch als rechtlich oder tatsächlich nicht verfügbar bzw. ungeeignet. Die wichtigste Voraussetzung für eine realisierbare Planungsalternative ist die Verfügbarkeit der Flächen. Nach Prüfung durch die Gemeinde und Rücksprache mit dem Vorhabenträger steht das Gelände der Firma Kabel Meinhart für die geplante Entwicklung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern. Da die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf Enteignungsverfahren zur Ansiedlung eines privaten Gewerbebetriebs zurückgreifen kann, stellt dieses Areal keine rechtlich gesicherte Alternative dar. Selbst bei einer theoretischen Verfügbarkeit würde das Gelände der Firma Kabel Meinhart nicht die erforder-

wie eine vollständige Darstellung der Nullalternative im Rahmen der weiteren Planung.

derliche zusammenhängende Fläche bieten, um das geplante Logistikzentrum mit ca. 35.000 m² Hallenfläche sowie die notwendigen Rangier- und Stellflächen für den Logistikbetrieb prozessoptimal abzubilden. Eine Aufteilung des Betriebs auf verschiedene, räumlich getrennte Standorte ist aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Die Gemeinde ist sich des Gebots der Innenentwicklung bewusst. Dieses Gebot entfaltet jedoch keine absolute Sperrwirkung gegen Außenentwicklungen, wenn – wie hier – keine geeigneten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in der notwendigen Größenordnung existieren. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Fläche ist daher zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort notwendig.

Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Gemeinde nicht verpflichtet, eine erschöpfende, flächendeckende Analyse des gesamten Gemeindegebiets oder gar der Region vorzunehmen. Die Gemeinde muss lediglich solche Alternativen in Betracht ziehen, die sich im Rahmen der Planungshoheit als ernsthaft realisierbar aufdrängen.

Die Entscheidung für den vorliegenden Standort basiert auf einer sachgerechten Gewichtung spezifischer Anforderungskriterien, die sich insbesondere auf Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Anbindung fokussieren. Für das Plangebiet spricht dabei insbesondere die Lagegunst durch den direkten Anschluss an die BAB A3. Dies wurde entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (Kapitel 1.4).

Schlussfazit

Aufgrund der dargestellten Punkte bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Insbesondere die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naherholung, Natur- und Artenschutz, Trinkwasser, Lärmbelastung sowie die ungelöste Altlastenproblematik werfen grundlegende Fragen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Anforderungen einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Ortsentwicklung auf.

Darüber hinaus bestehen Zweifel an der ausreichenden Klärung der Abwasserentsorgung, an der Belastbarkeit der vorliegenden Gutachten sowie an der Vollständigkeit der durchgeführten Alternativenprüfung. Auch mögliche wirtschaftliche Nachteile für die Anwohner wurden bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund halten wir die Planung in der derzeit vorliegenden Form für nicht vertretbar.

Schlussfazit

Das Schlussfazit des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.

Die darin aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkte wurden bereits in den vorstehenden Abwägungsschritten zu den jeweiligen Fachkapiteln behandelt.

Wir lehnen das geplante Projekt daher ab und fordern eine grundlegende Überprüfung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Einwände.	
Hiermit fordern wir, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch Bürgermeister Herrn Klaus Faatz, die rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche möglichen negativen Folgen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können. Die Gemeinde trägt dabei die volle Verantwortung, dass alle gesetzlichen Vorgaben sowie technischen und rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung und der rechtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich bewusst. Der Vorwurf einer potenziellen strafrechtlichen Relevanz (z.B. nach §§ 324 ff. StGB) entbehrt jeder Grundlage. Ein Bebauungsplanverfahren ist ein hoheitlicher Akt, der auf Basis von Recht und Gesetz sowie unter Einbeziehung zahlreicher Fachbehörden und Gutachter durchgeführt wird. Eine persönliche Haftung von Ratsmitgliedern oder des Bürgermeisters setzt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Amtspflichtverletzung voraus. Dies ist ausgeschlossen, da die Entscheidung des Gemeinderats auf Basis umfangreicher, fachlich fundierter Gutachten (Umweltbericht, Lärmgutachten, geologische Prüfungen) erfolgt. Die Berücksichtigung dieser Expertisen ist gerade der Beleg für ein pflichtgemäßes und sorgfältiges Handeln der Mandatsträger. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 7

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“, sowie gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein. Als gewähltes Gemeinderatsmitglied fühle ich mich verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit Entscheidungen zu treffen. Ich bin der Überzeugung, dass diese Planung schwerwiegende Risiken in Abwägung mit möglichem Nutzen für die Allgemeinheit bringen wird. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten einzustellen. Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln. Begründung des Einspruchs:	
1. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen Im Anschluss an das geplante Sondergebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwasserversorgungsanlage von Mühlhausen. Mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (WWA-N) vom	<u>Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zum maßgeblichen aktuellen Zeitpunkt befindet sich das geplante Sondergebiet

23.10.2025 wurde der Markt Mühlhausen seit 2016 aufgefordert das dort befindliche Wasserschutzgebiet nach den gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Es wird sogar von dem Gewerbegebiet abgeraten

Zitat: „Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, Seite 3).

Zusätzlich wird angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung im Jahr 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab. Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist absolut notwendig darüber Klarheit herzustellen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich.

Zitat: „Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen. Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden. Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden...“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, 23.10.2025, Seite 2/3)

Zitat: „Die Ausführungen zum Wasserschutzgebiet Mühlhausen sind zu beanstanden und zu kurz gegriffen. Hier wird völlig unterschlagen, dass der Markt Mühlhausen schon sehr lange aufgefordert ist, Untersuchungen durchzuführen, die Wasserschutzgebietsunterlagen zu aktualisieren und dem LRA zur Neuausweisung vorzulegen. Auch auf das Trinkwassereinzugsgebiet ist zwingend einzugehen.“ (Landratsamt (LRA) Erlangen-Höchstädt, SG 40.1 - Umweltamt, 17.10.2025, E-Mail: Herr Leuchs)

Zitat: „Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser) ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 - Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine ordnungsgemäße Reinigung des Oberflächenwassers von Fahrflächen aufgrund von Niederschlagswasser ist notwendig, da die Ableitung des Niederschlagswassers durch das Wasserschutzgebiet verläuft. Der derzeitige Planungsstand weist meiner Meinung nach keine ausreichende Reinigungsanlage auf, um die Trinkwassersicherheit zu gewährleisten.

Auf dem Gelände des Logistikzentrums ist für die Reinigung des verschmutzten Niederschlagswassers deshalb entweder eine effektive Reinigungsanlage zu installieren, oder das kontaminierte Niederschlagswasser der Park- und Fahrflächen ist in die Kläranlage Mühlhausen einzuleiten.

für das Logistikzentrum außerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes (TWSG). Ein potenzielles, zukünftiges oder in der Überprüfung befindliches Wasserschutzgebiet entfaltet keine vorlaufende, rechtsverbindliche Veränderungssperre oder ein planerisches Willkürverbot für die gemeindliche Entwicklungshoheit.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes im Zuge der fortschreitenden technischen Detailplanung berücksichtigt. Hierbei hat sich ein neuer, wesentlich günstigerer Leitungsverlauf für die Schmutzwasserentsorgung ergeben. Durch diese optimierte Trassenführung wird der sensible Bereich des TWSG (insbesondere die Zone II und die beschränkte Zone III) vollständig umgangen.

Die Forderung nach einer erneuten Trinkwasseranalyse wird ebenfalls zurückgewiesen. Die laufende Überwachung der Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist eine laufende Aufgabe der Verwaltung und der zuständigen Gesundheits- und Wasserbehörden.

Zitat: „Auch die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 - Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch die Erdarbeiten am geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) oder für Stützwände, etc. in der Nähe der alten Mülldeponie kann nicht ausgeschlossen werden.

Forderung:

Ich fordere eine Neufestlegung des Wasserschutzgebietes seitens des Marktes Mühlhausen für die Neuausweisung entsprechend der aktuell gültigen Vorgaben und im Anschluss eine neue öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen und Gutachten.

Ich fordere deshalb eine mindestens monatliche Messung der Trinkwasserqualität der Trinkwasserbrunnen für Mühlhausen während der Bauphase und vierteljährliche Messung während der Nutzungszeit des Logistikzentrums. Die Ergebnisse der Trinkwassermessungen sind unverzüglich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch eine Haftungsübernahmeerklärung von Fa. Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Faatz persönlich für Kosten, die mit den genannten Risiken im Zusammenhang stehen.

2. Altdeponie Schirnsdorf - Altlasten

Im Zuge der Amtsermittlung wurde 2006 im Umgriff der Altdeponie Schirnsdorf (Fl-Nr.249) eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Demnach liegen für die Wirkungspfad Boden - Grundwasser Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Im Zuge des Untersuchungskonzepts wurden in Abstimmung mit der Gesellschaft für Altlastensanierung in Bayern (GAB) und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) Maßnahmen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung empfohlen.

GMP Geotechnik GmbH & Co. KG wurde von VG-Höchststadt, mit Schreiben vom 17.03.2022 mit der Durchführung einer Detailuntersuchung beauftragt. Ziel der Detailuntersuchung ist eine Gefährdungsbeurteilung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser zur Bewertung durchzuführen, ob weiterer Handlungsbedarf (z.B. Sanierung) erforderlich ist.

An der Grundwassermessstelle 1 (GWM 1) im Abstrom der Deponie wurden die Barium-Grenzwerte (Stufe 1 Wert: 300 pg/l und Stufe 2 Wert: 1200 pg/l erheblich überschritten. Der Messwert beträgt 2200 pg/l (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26)

Zitat: „Im Zuge der bisherigen technischen Erkundungen wurden folgende Schadstoffe nachgewiesen:

- Barium (Ba) - Feststoff und Grundwasser
- Atrazine - Grundwasser

Altdeponie Schirnsdorf – Altlasten & Gefahr infolge Erdarbeiten an Altdeponie Schirnsdorf

Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen:

Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen

Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7 niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan 1. Bericht vom 01.09.2023

- Blei (Pb) - Feststoff und Eluat
- PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Feststoff
- Methan (CH₄) - Bodenluft

(GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 27)

Zitat: „Aufgrund der Untersuchungsergebnisse schlagen wir folgende weitere, gegebenenfalls schrittweise durchzuführende Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung vor:

- Erneute Untersuchung der Grundwassermessstellen (Parameter: Barium, Blei, PAK, PSMBP) sowie Durchführen von Stichtagsmessungen zur Verifizierung der bisherigen Untersuchungsergebnisse möglichst bei hohen und niedrigen Grundwasserständen (insgesamt 4 Untersuchungskampagnen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027);
- Gegebenenfalls Untersuchung zur Ermittlung der Fahnenausdehnung mittels weiterer DN 125 Grundwassermessstellen (Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen befindet sich ca. 450 m nordwestlich, in der Abstromrichtung der Altdeponie.“ (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 32)

Zitat: „Aufgrund der festgestellten Grundwasserverunreinigungen ist dieses Gutachten mit allen Anlagen im Rahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ unverzüglich an die zuständige Genehmigungs- und Fachbehörde zur Stellungnahme weiterzuleiten. Eine rechtsverbindliche Entscheidung über weitere, unmittelbar oder zukünftig erforderliche Maßnahmen trifft das Landratsamt Erlangen-Höchststadt sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.“ (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 33)

Im Umweltbericht zur „Offenlage“ - Entwurf erfolgt das Fazit:

Zitat: „Zusammenfassend kommt das Fachgutachten zu dem Schluss, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Es verbleibt somit ein weiterer Untersuchungsbedarf, um eine abschließende Gefährdungsbeurteilung vorzunehmen und über etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden“ (Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf, 10.02.2025, Seite 10)

Es wurde Barium Konzentrationen in Höhe von 2200 pg/l (Grenzwert Stufe 1: 300 pg/l) gemessen. Außerdem wurde der Nachweis über Atrazine, Blei, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Methan bestätigt. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass weitere, insgesamt 4 Untersuchungskampagnen, jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig sind. (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26 ff.)

Davor kann die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans in dieser Form nicht entschieden werden. Das Gutachten ist mitteilungs pflichtig. Die Ergeb-

In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).

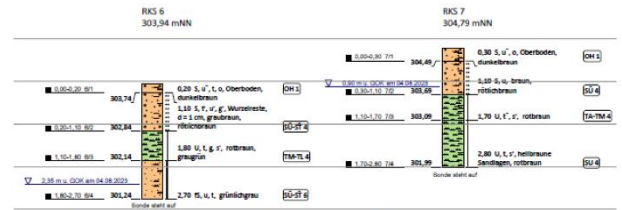


Abbildung 2: Bohrprofil RKS 6 und RKS 7 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

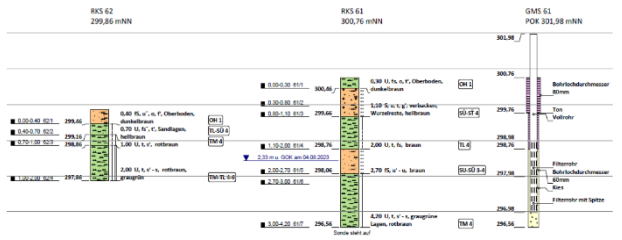


Abbildung 3: Bohrprofil RKS 62 und RKS 61 aus dem 1. Bericht vom 01.09.2023

Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden die in den Tabellen 1 bis 3 aufgeführten Laborproben erstellt und abfallrechtlich analysiert. Die Ergebnisse sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 2. Bericht vom 25.09.2023

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 1	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 52, 53, 54, 56, 57	0,20 - 2,70	X					--
NB 2	27, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 58	0,20 - 2,70	X					--
NB 3	22, 42, 45, 46, 47, 59, 60	0,20 - 3,50	X					--
NB 4	8, 10, 12, 14, 28, 29, 30	0,20 - 2,50	X					--
NB 5	26, 26A, 20, 21, 24, 44	0,20 - 2,30	X					--
NB 6	1, 2, 3, 4, 16, 18, 19	0,20 - 4,60	X					--
NB 7	5, 6, 7	0,20 - 5,70	X					--
NB 8	61, 62	0,30 - 4,20	X					--

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3						Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X						
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X					Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X						

F: Feststoff E: Eluat

nisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden.

Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde in einem so genannten Faktencheck III seitens der Gemeinde behauptet, dass unabhängige Gutachter bestätigen würden, dass keinerlei Gefahr für das Trinkwasser bestehe. Jedoch lagen die oben genannten Gutachten zu diesem Zeitpunkt bereits vor.

Im Landesentwicklung Programm Bayern (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung) wird gefordert, dass „Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“ (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)

Die Risiken einer wesentlichen und langfristigen ökologischen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen durch die Deponie ist sorgfältig zu prüfen und eine geeignete und angemessene Folgenabschätzung durchzuführen.

Forderung:

Ich fordere, dass die im Gutachten von GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung vom 24.07.2025 bestätigte Gefährdung durch Barium von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt wird.

Außerdem fordere ich eine Richtigstellung der, in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“, gezeigten Behauptungen:

„Die frühere Deponie ist stabil und nicht aktiv“, „Das Trinkwasser ist nicht gefährdet“ „Wichtig, Es besteht keinerlei Gefahr für das Trinkwasser - das bestätigen unabhängige Gutachter“

Ich weise darauf hin, dass der Umweltbericht zu „Offenlage“ mit dem Revisionsstatus „Entwurf“ gekennzeichnet ist. Es handelt sich hier offensichtlich um einen Formfehler. Deshalb fordere ich Sie auf, den endgültigen Umweltbericht erneut öffentlich auszulegen.

Ich fordere die Fortführung des Verfahrens zu unterbrechen und erst fortzusetzen, wenn die im Gutachten von GMP-Geotechnik und im Umweltbericht vorgeschlagenen 4 Untersuchungskampagnen im Herbst 2027 abgeschlossen sind und der Verdacht einer Bodenveränderung ausgeschlossen werden kann.

Außerdem fordere ich, dass das Gutachten über die Grundwasserverunreinigungen mit allen Anlagen (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025) unverzüglich entsprechend der Mitteilungspflicht, gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ an die zuständigen Genehmigungsbehörden weitergeleitet werden.

Zusätzlich fordere ich Trinkwasseruntersuchungen in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte zeitnah durchzuführen. Derzeit sind der Öffentlichkeit nicht bekannt, ob Barium oder die anderem im Gutachten genannten Schad-

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den oben stehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung.

In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

„Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“

Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen.

In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt:

stoffe gemessen werden und wenn ja, in welcher Konzentration sie in Trinkwasserbrunnen in Mühlhausen bereits nachgewiesen werden können.

3. Gefahr infolge Erdarbeiten an Altdeponie Schirnsdorf

Aus dem derzeitigen Bebauungsplan ist ersichtlich, dass eine Fläche von ca. 730 qm in der Nord-Ost Ecke (siehe gelbes Rechteck) des Lekkerland Geländes auf der alten Deponie zu liegen kommt. Aus dem Bebauungsplan geht ebenfalls hervor, dass an der nord-östlichen Ecke das Gelände mittels ca. 6 m hoher Stützwand abgefangen werden soll. Es muss vermieden werden, dass beim Ausheben der Baugruben für die Stützwände der Logistik Fahrfläche und beim Ausheben der Baugruben für das Regenrückhaltebecken in die Fläche der Altdeponie gegraben wird und dadurch das Grundwasser, das in einem ca. 65 m breiten Grundwasserstrom unmittelbar unter der Deponie fließt, mit Gefahrstoffen aus der Deponie kontaminiert wird.

Das gleiche gilt für das Regenrückhaltebecken (RRB), das in unmittelbarer Nähe zur Altdeponie errichtet werden soll. Aufgrund des geringen Abstands zwischen Altdeponie und Regenrückhaltebecken kann ein Ausgraben auf der Fläche der Altdeponie und Kontaminationsgefahr von Boden und Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte der Bebauungsplan überarbeitet werden, so dass das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohe Stützwand an einer, von der Altdeponie weiter entfernten Stelle positioniert werden, oder zumindest ein angemessener Sicherheitsabstand zur Altdeponie gewährleistet wird.

Forderung:

Ich fordere eine Änderung des Bebauungsplans, mit dem Ziel das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohen Stützwände zum Abstützen der Fahrflächen an einer anderen Stelle zu positionieren, um einen Sicherheitsabstand zur Altdeponie einzuhalten und die Fläche von 730 qm auf der nord-östlichen Ecke der Altdeponie unangetastet zu belassen.

Ziel muss sein, eine mögliche Kontamination von Boden und Grundwasser infolge einer Kontamination durch Gefahrstoffe aus der Altdeponie zu vermeiden.

Zusätzlich fordere ich Grundwasseruntersuchungen während der gesamten Bauphase in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte im monatlichen Intervall durchzuführen.

„Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn

1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden,
2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und
4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll. Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Grundwasserbelastungen

Die Ausführungen zu Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet.

	Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinnen. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert. Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestellten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249. <u>Forderung nach Kostenübernahme:</u> Eine verbindliche Regelung oder Zusage zu einer etwaigen Kostenübernahme kann im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht getroffen werden. Die Frage einer Kostenhaftung oder -übernahme richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere dem Bundes-Bodenschutzgesetz) und ist erst dann von der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zu prüfen und zu entscheiden, sofern und sobald eine konkrete schädliche Bodenveränderung oder Altlast tatsächlich eingetreten ist bzw. nachgewiesen wurde.
4. Kläranlage Mühlhausen Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat seit 2016 nur noch eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis. Ein Antrag aus dem Jahr 2025 auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre wurde meiner Kenntnis nach seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden nicht genehmigt. <u>Forderung:</u> Ich fordere eine Lösung für die Kläranlage in Mühlhausen sicherzustellen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentrallagers fortgesetzt wird. Die Genehmigung für die Einleitung, lediglich am Einleitungspunkt in die Kläranlage Höchststadt durch den Stadtrat in Höchststadt, wie in der Gemeinderatsitzung am 10.03.2026 kommuniziert, ist nicht ausreichend. Es muss eine genehmigungsfähige vollständige Planung aller Trassen, Rohrleitungen und Pumpstationen bis zum Einleitungspunkt nach Höchststadt, oder eine genehmigungsfähige Planung einer eigenen Kläranlage den Auslageunterlagen beigelegt werden. Deshalb fordere ich eine erneute Öffentliche Auslage, nachdem eine genehmigungsfähige Planung der Kläranlage gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis von den Genehmigungsbehörden unerlässlich.	<u>Kläranlage Mühlhausen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren

Laut derzeitiger Planung sei die Abwassermenge gering. Beim Bau der A3 Autobahnraststätte oberhalb von Wachenroth sowie beim Bau von Edeka in Hirschaid wurden ursprünglich Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich Jahre später jedoch herausgestellt, dass die Auslegung zur Dimensionierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Erforderliche Mehrkosten für den Ausbau der Kläranlagen wurden in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit abgewälzt. Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss zugunsten vom Markt Mühlhausen und eine schriftliche Haftungsübernahmeerklärung von Rewe Lekkerland für etwaige Mehrkosten für eine spätere Kläranlagenerweiterung oder sonstige anfallenden Kosten, die mit der Entwässerung von Rewe Lekkerland im Zusammenhang stehen.	bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.
5. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Aus der Planung geht hervor, dass die Logistikhalle erheblich über die Autobahn A3 hinausragt. Dies ist jedoch nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Deshalb ist vom Vorhabensträger nachvollziehbar zu begründen, dass mit der geplanten Logistikhalle keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt stellt fest, dass die Begründung in den ausgelegten Unterlagen unzureichend ist. <i>Zitat: „Auf die im LEP angegebenen Ausnahme und die Erfüllung ist näher einzugehen. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt“</i> (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Bauamt, 30.10.2025. Herr Kraus) Forderung: Ich fordere die Begründung zur LEP-Abweichung zu überarbeiten und in einer erneuten Öffentlichen Auslage zur Verfügung zu stellen.	<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
6. Lärmemission Das Bauvorhaben wird erheblich zu einer Lärmbelastigung für Anwohner im Markt Mühlhausen führen. Das Argument, dass der Lärm von der Autobahn bereits ebenso hoch sei wie vom zu erwartenden zusätzlichen Logistikbetrieb, ist als irreführend einzuschätzen. Spätestens wenn eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wurde, ist dieses Argument hinfällig. Beinahe für alle Gemeinden entlang der Autobahn A3 wurden Lärmschutzwände errichtet. Deshalb ist davon auszugehen, dass innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, ebenfalls für Mühlhausen/Schirnsdorf eine Lärmschutzwand errichtet wird und infolgedessen die Lärmemission darauf zu beziehen sein wird. Forderung: Ich fordere, dass das aktuelle Lärmgutachten dahingehend angepasst wird, bei dem eine Lärmschutzwand zugrunde gelegt wird und anschließend die Planunterlagen neu öffentlich ausgelegt werden. Der „Faktencheck V“, der bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 gezeigt wurde und die Annahme von 1000 Fahrzeugen pro 24 Stunden, die die Lekkerland Ein- und	<u>Lärmemission</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom Januar 2026 (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) differenziert klar zwischen den zwei Lärmursachen und widerlegt eine unzumutbare Belastung für die bestehende Wohnbebauung. Gewerbe- und Betriebslärm: Unter dem konservativen Ansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB (A)/m² werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete 60 dB (A)/m² tags / 45 dB (A)/m² nachts im nächstgelegenen Ortsteil Schirnsdorf deutlich unterschritten. Am maßgeblichen Immissionsort (Schirnsdorf 91) wird lediglich ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB (A)/m² sowohl tags als auch nachts prognostiziert. Eine Geräuschkontingentierung ist daher gutachterlich nicht erforderlich. Planbedingter Zusatzverkehr (Straßenlärm): Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel an den repräsentativen Wohnhäusern im Ortsteil Schirnsdorf um maximal 0,1 dB (A)/m² gegenüber dem Prognose-Nullfall. Diese Änderung liegt weit unter der menschlichen Wahrnehmungsschwelle (ca. 1 dB (A)/m² und erreicht zu keinem Zeitpunkt die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB

Ausfahrt passieren in Zweifel ziehen sollte, wurde durch das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten widerlegt.

Das von Lekkerland beauftragte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind. (Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.)

Forderung:

Ich fordere, dass die Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.“ dass 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind, von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt werden.

Außerdem fordere ich eine Richtigstellung, der in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“ gezeigten Behauptungen, dass der PKW- und LKW-Verkehr insgesamt unter 1000 Fahrten pro Tag betragen würde.

7. Nördlich gelegenes gemeindeeigenes Gewerbegebiet

Es ist davon auszugehen, dass Rewe Lekkerland Gewerbesteuern von unter 100.000 Euro/Jahr an den Markt Mühlhausen entrichtet, da dieser Betrag bei mehreren Veranstaltungen, z.B. Informationsveranstaltung am 23.09.2025, Infomarkt am 15.11.2025 und Bürgerversammlung am 25.11.2025 dieses immer wieder genannten Betrags von Rewe Lekkerland, einen Multi-Milliarden Konzern, nie dementiert oder klargestellt wurde.

Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Größenordnung von unter 100.000 Euro/Jahr Gewerbesteuern zutrifft. Dieser geringe Betrag steht in einem krassen Missverhältnis zu dem massiven Eingriff in die Natur und Kulturlandschaft.

Es wurde erklärt, dass sich aus der Realisierung von Lekkerland ein wesentlicher Nutzen für den Markt Mühlhausen ergeben wird, da dadurch eine vorbereitende Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nördlich von Lekkerland von Rewe Lekkerland finanziert wird. Ohne die Finanzierung durch Rewe Lekkerland wäre das Gewerbegebiet von der Gemeinde finanziell nicht tragbar. Dieses gemeindeeigene Gewerbegebiet ist für die Weiterentwicklung des Markt Mühlhausen wichtig und könne allerdings nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die erforderliche Infrastruktur z.B. Abbiegespur, Zufahrt, Versorgungsleitungen für das gemeindeeigene Gewerbegebiet finanziert.

Aus den Unterlagen der Bürgerversammlung am 25.11.2025 geht hervor, dass ein Bebauungsplan des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nur bei Realisierung von Lekkerland vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

Zitat: „Bebauungsplan nur bei Realisierung von Lekkerland → Satzungsbeschluss erst nach Fertigstellung Bau-

(A)/m² tags / 60 dB (A)/m² nachts. Eine rechtliche Abwägungsrelevanz für den Außenbereich liegt somit nicht vor.

Lärmschutzwand an der BAB A3

Der Planfeststellungsbeschluss für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 Frankfurt – Nürnberg im Abschnitt von östlich Schlüsselfeld bis östlich AS Höchststadt Nord (Bau-km 346+628 bis Bau-km 354+900) im Bereich Wachenroth, Lonnerstadt, Mühlhausen und Schlüsselfeld vom 16.09.2015 sieht für den Bereich Mühlhausen auch nachträglich keine Lärmschutzwände vor.

Der 6-streifige Ausbau der BAB A3 inkl. dem Umbau der AS Höchststadt Nord ist in diesem Bereich abgeschlossen. Lärmschutzwände wurden gem. Planfeststellungsbeschluss nicht errichtet.

Eine von der BAB A3 ausgehende Lärmbelastung ist daher ohne die vom Einwender angedachte Lärmschutzwand zu ermitteln.

Die planbedingte Einspeisung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet in die vorhandenen Straßen wurden mit der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2026 zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ nachgewiesen und die Abwägungsrelevanz verneint.

Nördlich gelegenes gemeindeeigenes Gewerbegebiet

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das „Sondergebiet Logistik“. Die vom Einwender angesprochene nördliche Fläche für ein geplantes gemeindeeigenes Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Über dessen Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant.

Es wird zudem auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg verwiesen.

leitplanverfahren Lekkerland'." (Abbildung aus der Bürgerversammlung am 25.11.2025)

Aus den Gutachten und Stellungnahmen der Öffentliche Auslage ergeben sich allerdings Anhaltspunkte, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes gar nicht realisiert werden kann.

Hinderungsgründe:

- Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme:

Zitat: „Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden!

Deshalb wird vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg von dem Gewerbegebiet abgeraten: *Zitat: „Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden. Auch die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“* (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3)

Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen.

- Zusätzlich liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Deshalb ist eine Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich.

- Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Umweltamt schreibt in seiner Stellungnahme: *Zitat: „Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden Lärmkontingents, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft.*

Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, (...) so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.“ (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Umweltamt, 13.10.2025, Seite 2)

Ich habe in den Unterlagen der Öffentlichen Auslage keine Lärmkontingentierung für Lekkerland, wie vom LRA-Erlangen-Höchstadt empfohlen wird, finden können.

Forderung:

Lärmkontingentierung

Im Sinne der DIN 18005 (s. 5.2.3) wurde für das Plangebiet eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts für ein

Ich fordere deshalb den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung für Lekkerland sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird. Zusätzlich fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines „Nördlich gelegenes gemeindeeigenen Gewerbegebietes“ bevor das „Sondergebiet Logistik an der der A3“ beschlossen wird. Ich fordere die Finanzierbarkeit des gemeindeeigenen Gewerbegebietes, die Erweiterung des Wasserschutzgebietes und das Konzept der Kläranlagensanierung in einer Bürgerversammlung vorzustellen, bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird. Schlussfolgerung: Aufgrund der zitierten Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Bezug auf die fehlende Neuausweisung des Wasserschutzgebiets und die nicht erteilte wasserrechtliche Genehmigung für die Kläranlage (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3), sowie das von Lekkerland voraussichtlich bereits ausgeschöpfte Lärmkontingent (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Umweltamt, 13.10.2025, Seite 2), ist eine Erschließung des nördlich gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes voraussichtlich nicht möglich.	Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung zugrunde gelegt. Der rechnerische Nachweis dokumentiert an maßgeblichen Immissionsorten im OT Schirnsdorf zu erwartende Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm, die deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm liegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 zu verneinen. Über die Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung des gemeindeeigenen Gewerbegebiets wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant.
8. Zusammenfassung: Ich bin der Meinung, dass der Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind und deshalb überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt werden sollten. In der derzeitigen Form würde die Fortführung des Verfahrens erhebliche Risiken für Anwohner sowie Natur und Landschaft mit sich bringen. Daher fordere ich Sie auf, meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 zu stoppen. Außerdem fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben. Des Weiteren beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung z.B. in einer Bürgerversammlung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzutragen und sich darüber auszutauschen. Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren.	<u>Zusammenfassung</u> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.
9. Fazit: Ich bitte darum meinen Einspruch und meine Argumente ernsthaft zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu ändern bzw. zu beenden. Für einen konstruktiven Dialog, um Lösungen zu finden, die sowohl den Interessen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch den Anwohnern gerecht werden, stehe ich gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie mir bis zum 19.05.2025 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	<u>Fazit</u> Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

STELLUNGNAHME 8

<u>STELLUNGNAHME</u>	<u>ABWÄGUNG</u>
Sehr geehrter Herr Höveler, Herr Kammerer, Herr Stoll und Herr Faatz, sehr geehrte Gemeinderäte, hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung des Marktes Mühlhausen sowie den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen ein. Ich bin der festen Überzeugung, dass dieser Plan mein Eigentum und meine Rechte in erheblichem Maße beeinträchtigen würde. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten unverzüglich einzustellen.	
1. Begründung des Einspruchs: Bereits in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung habe ich einen Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes für das Lekkerland Zentrallager eingereicht. Leider wurden durch die Offenlegung der Gutachten und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange alle meine Befürchtungen bestätigt. Die Kläranlage Mühlhausen hat bis heute keine wasserrechtliche Genehmigung, der Verdachtsfall Deponie Schirndorf wurde von mehreren Behörden und Gutachten bestätigt, die Gefahr für unser Trinkwasser wurde vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bestätigt, die Unzulässigkeit des Baus entsprechend LEP wurde von mehreren Seiten bestätigt. Das Lärmgutachten übersteigt bei weitem unsere Befürchtung von 1000 Fahrzeugbewegungen täglich, es bestätigt 1474 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Ich sehe mich daher gezwungen erneut Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes einzulegen.	<u>Begründung des Einspruchs</u> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.
Wichtige Hinweise: Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln. Nach der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurde im Gemeinderat entschieden, für die Abwägung nur die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu lesen, nicht aber die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentli-	Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der Gemeinderat verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Verpflichtung kommt der Gemeinderat vollumfänglich nach. Entgegen der Behauptung des Einwenders werden sämtliche eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens erfasst, fachlich geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vor-

cher Belange, und der Bürger. Ich halte dieses Vorgehen für grob fahrlässig. In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise zu Risiken für die Bürger von Mühlhausen auf die in der Abwägung seitens des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros nicht mehr eingegangen wurde. Ich fordere hiermit den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu lesen. Es ist schlimm genug, wenn die Bürger in keinsten Weise ernst genommen werden. Im Folgenden gehe ich detailliert auf die wichtigsten Risiken für die Bürger in Mühlhausen ein.	gelegt. Die Aufbereitung der Stellungnahmen in Form einer Abwägungstabelle durch ein qualifiziertes Planungsbüro ist ein gängiges und rechtlich zulässiges Verfahren. Dies dient der strukturierten Darstellung der komplexen Sachverhalte und ermöglicht dem Gemeinderat eine fundierte Entscheidung. Die Ratsmitglieder erhalten die vollständigen Unterlagen einschließlich aller eingegangenen Stellungnahmen zur Vorbereitung der Sitzung. Die abschließende Abwägung und Beschlussfassung erfolgt eigenverantwortlich durch den Gemeinderat als Hoheitsträger der Planung. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor, da alle vorgetragenen Belange in die Entscheidungsfindung einfließen und fachlich bewertet werden.
2. Die Bürger wurden getäuscht 2.1. Nutzen von Lekkerland für die Gemeinde Markt Mühlhausen Die Aussage, dass Lekkerland nur eine geringe Gewerbesteuer von unter 100.000€ bezahlen wird, wurde von Lekkerland zu keiner Zeit dementiert. Daher ist davon auszugehen, dass die Größenordnung korrekt ist. Die Gewerbesteuereinnahmen rechtfertigen nicht einen Eingriff in unsere Natur und Kulturlandschaft, der in der Auslage veröffentlichten Größenordnung. Die Argumentation der Gemeinde in allen Veranstaltungen (23.9.25, 15.11.25, 25.11.25) war die Ermöglichung eines nördlich der Lekkerland Fläche gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes. Dieses Gewerbegebiet ist zur Weiterentwicklung des Marktes Mühlhausen wichtig, und kann nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die Erschließung der Einfahrt finanziert. Das gemeindeeigene Gewerbegebiet soll direkt im Anschluss an die Lekkerland Fläche erschlossen werden. Siehe Abbildung aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.11.2025 (https://markt-muehlhausen.de/wp-content/uploads/20250923_MHL_GG-Schirnsdorf_Buergerinfo.pdf)	<u>Nutzen von Lekkerland für die Gemeinde Markt Mühlhausen</u> Die Gemeinde ist sich der Systematik der Gewerbesteuererlegung bewusst. Gemäß § 29 GewStG erfolgt die Aufteilung maßgeblich nach dem Verhältnis der Arbeitslöhne. Da am Standort Mühlhausen perspektivisch ca. 300 Mitarbeiter beschäftigt sein werden, ergibt sich ein erheblicher Zerlegungsanteil für die Gemeinde. Die Behauptung eines geringen monetären Nutzens ist daher fachlich nicht haltbar. Zudem profitiert die Gemeinde vom Gemeindeanteil an der Einkommensteuer der Beschäftigten. Die Erschließung des Gebiets (Straßen, Wasser, Abwasser) wird primär durch Erschließungs- und Herstellungsbeiträge sowie durch städtebauliche Verträge vom Vorhabenträger getragen. Ein finanzieller Nachteil für die Gemeinde durch die Bereitstellung der Infrastruktur ist somit nicht gegeben.
2.2. Mögliche Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes Aus den ausgelegten Unterlagen geht eindeutig hervor, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes keinesfalls sichergestellt werden kann. Das Landratsamt Erlangen Höchststadt schreibt in seiner Stellungnahme: „Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden Lärmkontingents, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft. Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernut-	<u>Mögliche Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das „Sondergebiet Logistik“. Die vom Einwender angesprochene nördliche Fläche für ein geplantes gemeindeeigenes Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Über dessen Realisierung, Finanzierung und Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entschieden. Einwendungen gegen künftige Planungsabsichten sind für die Abwägung des aktuellen, räumlich abgegrenzten Vorhabens rechtlich nicht relevant. Die gesetzlich

zungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, [...] so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen."

Eine solche Lärmkontingentierung für Lekkerland habe ich in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden. Ich fordere daher den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme auf Seite 2: „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen." Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten". Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen.

Des Weiteren liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Somit ist die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich.

Außerdem fordere ich eine Klärung der Besitzverhältnisse der Fläche für das geplante Gemeindeeigene Gewerbegebiet. Hat die Gemeinde ausreichend Kapital das Grundstück zu erwerben, und in welchem Zeitraum veräußert der Verkäufer das Gelände an die Gemeinde.

Bevor das „Sondergebiet Logistik an der A3" beschlossen wird, fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines gemeindeeigenen nördlich des Lekkerland Gebietes gelegenen Gewerbegebietes! Ich fordere eine offene und ehrliche Kommunikation an die Bürger bezüglich Kaufes, Finanzierbarkeit, Wasserschutzgebiet und Kläranlage in einer Bürgerversammlung bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird!

vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB bezieht sich auf den Entwurf des aktuellen Bebauungsplans. Ein Anspruch auf eine gesonderte Bürgerversammlung zur Finanz- und Eigentumsstrategie künftiger Projekte besteht im Rahmen dieses Verfahrens nicht.

Lärmkontingentierung

Im Sinne der DIN 18005 (s. 5.2.3) wurde für das Plangebiet eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung zugrunde gelegt.

Der rechnerische Nachweis dokumentiert an maßgeblichen Immissionsorten im OT Schirnsdorf zu erwartende Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm, die deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm liegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 zu verneinen.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühlhausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zu-ständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen.

Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen.

Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor.

3. Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften „Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind“. (<u>Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie</u>) (LEP) (LEP) 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung • (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.	<u>Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Eine Verletzung des Vorrangs ökologischer Belange im Sinne des LEP liegt nicht vor. Das LEP (Z 1.1.2) sieht einen Vorrang ökologischer Belange nur dann vor, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Die Einstufung eines Eingriffs als „erheblich“ im Sinne des Naturschutzrechts ist ein Standardbefund bei größeren Bauvorhaben im Außenbereich und bedeutet nicht automatisch eine Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen in der vom LEP gemeinten Dimension. Die Erheblichkeit des Eingriffs führt im Rahmen der Bauleitplanung nicht zum Planungsverbot, sondern zur Pflicht zum Ausgleich. Durch die geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
3.1. Ökologischer Eingriff: Der „Umweltbericht zur „Offenlage“ bestätigt auf Seite 11 „Der Eingriff durch Bodenabtrag und nachfolgende großflächige Versiegelung ist insgesamt als erheblich einzustufen“. Der Standort ist ungeeignet. Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Ich fordere einen anderen Standort für das Lekkerland Zentrallager zu prüfen, wo der Eingriff ins Gelände nicht so gravierend wäre.	<u>Ökologischer Eingriff</u> Die Einstufung eines Eingriffs als „erheblich“ im Sinne des Naturschutzrechts ist ein Standardbefund bei größeren Bauvorhaben im Außenbereich und bedeutet nicht automatisch eine Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen in der vom LEP gemeinten Dimension. Die Erheblichkeit des Eingriffs führt im Rahmen der Bauleitplanung nicht zum Planungsverbot, sondern zur Pflicht zum Ausgleich. Durch die geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wiederhergestellt werden
3.2. Ökologische Belastung durch Mülldeponie neben dem Plangebiet Direkt im Anschluss an den geplanten Bebauungsplan befindet sich eine alte Mülldeponie. Der „Umweltbericht zur „Offenlage“ bestätigt auf Seite 10 „...dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann“. Die vom Markt Mühlhausen beauftragte Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf durch die Firma GMP Geotechnik GmbH & Co. KG bestätigt auf Seite 10 den Verdacht weiter: „Aufgrund der Ergebnisse wurde der Gefahrenverdacht erhärtet. Es wurden weitere Maßnahmen empfohlen.“ Die Details auf Seite 26 sind sehr beunruhigend. Ein Barium-Wert von 2.200 pg/l wurde gemessen, bei	<u>Ökologische Belastung durch Mülldeponie neben dem Plangebiet</u> Es wird auf eine Erwiderung vom Institut für Geotechnik (Baugrund- und Altlasten-Gutachten) verwiesen: <u>Verteilung von Schadstoffen, wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen bei den Erdverschiebungen</u> Im Rahmen der geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen (1. und 2. Bericht) wurden auf dem Baugrundstück 62 Kleinbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen RKS 6, RKS/GMS 61 und RKS/VV 62 wurden im Nahbereich zum altlastenverdächtigen Flurstück 249 niedergebracht. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249, welches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt wird, wurde die Bohrung RKS 7

einem Grenzwert Stufe 1 von 300 pg/l. Außerdem findet sich auf Seite 27 der Nachweis von Atrazinen, Blei, PAK und Methan. Das Gutachten kommt auf Seite 32 zu dem Schluss, dass weitere Untersuchungen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig sind. Davor kann keinesfalls über die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans in dieser Form entschieden werden. Das Gutachten ist wie in Seite 33 angegeben mitteilungspflichtig. Die Ergebnisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden.

Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 im Faktencheck III wird seitens der Gemeinde behauptet, dass unabhängige Gutachter bestätigen, dass keinerlei Gefahr für das Trinkwasser besteht. Die oben genannten Gutachten lagen zu diesem Zeitpunkt alle bereits vor!

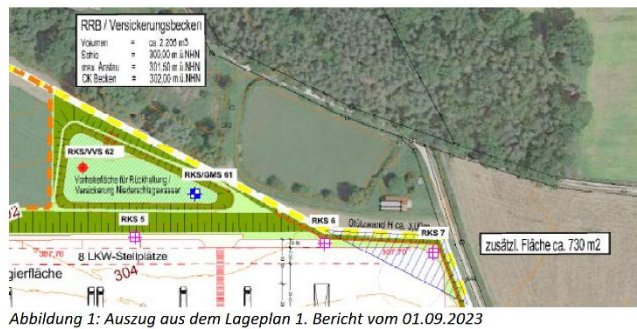
Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für eine ökologische Belastung durch die Deponie ist zu hoch. Ich fordere hiermit, dass die im Gutachten bestätigte Gefährdung durch Barium seitens der Gemeinde im Mitteilungsblatt oder durch eine Bürgerveranstaltung spätestens bis zum 31.05.2026 an alle Bürger von Mühlhausen kommuniziert wird. Der Faktencheck war eine Fehlinformation an die Bürger, die richtig gestellt werden muss!

3.3. Ökologische Gefahr durch Eingraben in die alte Deponie Schirnsdorf

Der in der Auslage beschriebene Bebauungsplan sieht vor, dass sich ein Stück des Lekkerland-Geländes auf der alten Deponie befindet. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch das Anfüllen und das Errichten der 3m hohen Stützwand die Deponie unser Trinkwasser verschmutzt werden kann. Dasselbe gilt für die Errichtung der Stützwand des Regenrückhaltebeckens. Auch hier ist der Abstand zur Deponie im aktuellen Plan viel zu gering.

Ich fordere hiermit wie in meiner letzten Stellungnahme, eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Zum Wohle der Allgemeinheit muss eine Haftung für mögliche Schäden für die Bürger von Mühlhausen ausgeschlossen werden. Sofort ab Baubeginn, muss alle 4 Wochen auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz eine Überwachung des Grundwassers erfolgen, um den möglichen Austritt giftiger und umweltschädlicher Stoffe frühzeitig zu bemerken.

niedergebracht. Die Lage der Bohrungen ist in nachstehender Abbildung 1 dargestellt:



In diesen Bohrungen wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass in diesen Bereichen eine Ablagerung von schadstoffbelasteten Abfällen ausgeschlossen werden kann (siehe nachstehende Abbildungen 2 und 3).



Die entsprechende Analyse muss jeweils veröffentlicht werden.

3.4. Ökologische Gefahr für Trinkwasserschutzgebiet

In der Nähe des geplanten Bebauungsplans befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.25 auf Seite 2 darauf hin, dass vom Markt Mühlhausen „bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 [...] die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert" wurde. „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen." Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten". Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch das Graben in der Nähe der alten Deponie kann nicht ausgeschlossen werden. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Des Weiteren fordere ich hiermit eine mindestens monatliche Überprüfung der Trinkwasserqualität, während der gesamten Bau- und Nutzungszeit. Die Kosten hierfür muss Rewe Lekkerland oder Sie Herr Faatz persönlich übernehmen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Ergebnisse der Überprüfung der Trinkwasserqualität müssen alle 4 Wochen veröffentlicht werden.

Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für das Trinkwasser ist zu hoch.

(LEP) (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Tabelle 2: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 5. Bericht vom 28.03.2024

Probe	Aus Aufschlüssen (RKS)	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß Verfüllleitfaden, Anlage 3, Tabelle 2					Abfalleinstufende Parameter
			Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
NB 9	3, 4, 7, 8, 30, 31, 32, 33	0,30 - 3,40	X					--

Tabelle 3: Ergebnisse abfallrechtliche Untersuchungen aus dem 6. Bericht vom 16.12.2025

Probe	Aus Aufschlüssen	Tiefe m u GOK	Abfalleinstufung gemäß EBV, Anlage 1, Tab. 3							Abfalleinstufende Parameter
			BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3	
NB 1	KB 1, KB 2	0,00 – 5,00	X							
NB 2	KB 3, KB 4	3,00 – 5,00		X						Thallium (F)
NB 3	KB 5, KB 6, KB 7	0,00 – 5,00	X							

F: Feststoff E: Eluat

Für den Geländeausgleich sollen die am Projektstandort anfallenden Materialien mit den obenstehenden, abfallrechtlichen Einstufungen verwendet werden. In Richtung des altlastenverdächtigen Flurstücks 249 soll das Gelände um mehrere Meter angehoben werden.

In der BBodSchV wird unter § 3, Absatz 1 Folgendes aufgeführt:

„Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

1. Böden Schadstoffgehalte aufweisen, die die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 überschreiten,
2. eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen in Böden erfolgt, die auf Grund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, ortspflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen,
3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können,

oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Bei der Einstufung in die Klasse BM-0 werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV, Anlage, Tabellen 1 und 2 eingehalten. Mit Ausnahme der Probe NB 2, in welcher für den Parameter Thallium ein Wert von 0,88 mg/kg nachgewiesen wurde und somit die Einstufung in die Klasse BM-0* erfolgte, liegen keine Überschreitungen dieser Werte vor. Bei dem Parameter Thallium

	handelt es sich um eine geogene Hintergrundbelastung. In der BBodSchV wird unter § 6, Absatz 3 Folgendes aufgeführt: „Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Absatzes 2 ist aufgrund von Schadstoffgehalten nicht zu besorgen, wenn Bodenmaterial oder Baggergut am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen umgelagert wird und das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist.“ Aufgrund der Umlagerung innerhalb des Grundstücks ist keine schädliche Bodenveränderung zu besorgen, da die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen grundsätzlich nicht verändert werden. Bei dem Projektareal handelt es sich – mit Ausnahme des Teilbereichs vom Flurstück 249 – nicht um eine Altlast. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 249 sollen nur Geländeanschlüttungen erfolgen. In der BBodSchV wird unter § 8, Absatz 3 Folgendes aufgeführt: „Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme ist eine schädliche Bodenveränderung auch dann nicht zu besorgen, wenn 1. die Materialien die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 dieser Verordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0* oder Baggergut der Klasse 0* – BM-0* oder BG-0* – klassifiziert wurden, 2. auf Grund von Herkunft und bisheriger Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen, 3. die Materialien gemessen vom tiefsten Punkt der Auf- oder Einbringung in einem Abstand von mindestens 1 Meter zum höchsten aus Messdaten ermittelten oder abgeleiteten sowie jeweils von nicht dauerhafter, künstlicher Grundwasserabsenkung unbeeinflussten Grundwasserstand am Auf- und Einbringungsort zuzüglich eines Sicherheitsabstands von 0,5 Meter auf- oder eingebracht werden und 4. oberhalb der auf- oder eingebrachten Materialien eine mindestens 2 Meter mächtige durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der §§ 6 und 7 aufgebracht wird, soweit auf der betreffenden Fläche nicht ein technisches Bauwerk errichtet werden soll.
--	--

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall geringere Mächtigkeiten gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.“

Der Einbau von Materialien der Klasse BM-0* ist daher zulässig, da das Grundwasser mit Flurabständen zwischen 5,1 m und 7,8 m unter GOK in den höherwertigen Bodenaufschlüssen im Kernbohrverfahren festgestellt wurde (vgl. 6. Bericht vom 16.12.2025). Bei den in den Abbildungen 2 und 3 aufgeführten Wasserständen handelt es sich, wie im 1. Bericht vom 01.09.2023 beschrieben, um aufgestautes Sickerwasser.

Bzgl. der oberflächennah festgestellten Reifen kann aus fachgutachterlicher Sicht nur mitgeteilt werden, dass solche Materialien nicht für einen qualifizierten Erdbau geeignet sind. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine illegale Entsorgung. Im Untergrund ist aufgrund der festgestellten natürlichen Böden nicht mit derartigen Materialien oder Siedlungsabfällen zu rechnen.

Bebauung Flurstück 249

Wie bereits oben beschrieben, wurde auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich natürlich gewachsene Böden festgestellt, sodass für diesen Bereich eine Ablagerung von Abfällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Grundwasserbelastungen

Die Ausführungen zu Grundwasserbelastungen können aus fachgutachtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da sich der ehemalige Deponiekörper auf dem Flurstück 249 und zudem gemäß den durchgeführten Bohrungen außerhalb des Bebauungsbereichs befindet.

Derzeit ist die Baufläche unversiegelt, sodass versickerndes Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Gefälle teilweise in Richtung des Flurstücks 249 fließt. Dies ist durch die Wasserstände des Sickerwassers gemäß 1. Bericht vom 01.09.2023 belegt. Bei starken Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze kann Oberflächenwasser morphologisch bedingt direkt auf das Flurstück 249 rinne.

Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt und das Niederschlagswasser kontrolliert abgeführt. Der Wasserzufluss auf das altlastverdächtige Flurstück 249 wird somit erheblich reduziert.

Die Belastungen im Grundwasser müssen - da auf dem zu bebauenden Grundstück mit Ausnahme der Wegparzellen ausschließlich natürlich gewachsene Böden vorliegen - vom Flurstücks 249 ausgehen. Aufgrund der im Rahmen der Erkundung auf dem zu bebauenden Teilbereich des Flurstücks 249 festgestell-

	ten natürlichen Böden kann die Schadstoffbelastung nicht ihren Ursprung aus diesem Bereich haben. Der Grund der Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegt aus fachgutachtlicher Sicht auf dem restlichen Bereich des Flurstücks 249. <u>Forderung nach Kostenübernahme:</u> Eine verbindliche Regelung oder Zusage zu einer etwaigen Kostenübernahme kann im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht getroffen werden. Die Frage einer Kostenhaftung oder -übernahme richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere dem Bundes-Bodenschutzgesetz) und ist erst dann von der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zu prüfen und zu entscheiden, sofern und sobald eine konkrete schädliche Bodenveränderung oder Altlast tatsächlich eingetreten ist bzw. nachgewiesen wurde.
3.5. Erhalt von speichernden Medien im Landschaftsbild Durch die massive Versiegelung der Fläche wird die regulierende puffernde Wirkung des heutigen Geländes außer Kraft gesetzt. Der Boden auf der Höhe ist sandiger, der im Tal lehmiger. Der sandige Boden auf der Höhe nimmt bei Regen proportional mehr Wasser auf als der lehmige Boden im Tal. Eine Versiegelung auf der Höhe kann somit bei Starkregenereignissen überproportional stark zu Überflutungen führen. In den aktuellen Planungen werden die Bodenbeschaffenheit und die Aufnahmefähigkeit des zu bebauenden Grundstücks und der nördlich angrenzenden lehmigeren Bodenstrukturen nicht berücksichtigt. Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr einer Überflutung des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko zum Wohle der Allgemeinheit. Die Folgekosten von Überflutungen, die durch die massive Versiegelung entstehen,	<u>Erhalt von speichernden Medien im Landschaftsbild</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird als negativer Umweltauswirkung im Umweltbericht bilanziert und in die Abwägung eingestellt. Eine Ackerzahl von 36 bis 38 kennzeichnet Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Es handelt sich somit nicht um hochgradig wertvolle Premium-Böden, deren Überbauung einem absoluten Ausschlusskriterium gleichkäme. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass das geplante Logistikzentrum zwingend auf die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Nord angewiesen ist, um den Schwerlastverkehr aus den Ortschaften herauszuhalten. Diese verkehrliche Eignung wiegt schwerer als der Erhalt von Böden mittlerer Bonität. Die Bedeutung unbebauter Flächen für das Kleinklima und die Grundwasserneubildung ist der Gemeinde bewusst. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme

dürfen nicht auf die Bürger von Mühlhausen abgewälzt werden. Das Umweltgutachten bestätigt den erheblichen Eingriff in die Landschaft. Es werden über 6 m an der südlichen Planungsgrenze abgegraben, und über 6m an der nördlichen Planungsgrenze aufgefüllt. Es sind erhebliche bauliche Abstützmaßnahmen und erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur nötig. Es ist daher nach den Regeln des LEP ein anderes Grundstück für dieses Projekt zu suchen.	des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg verwiesen. Der Eingriff in den Boden wird zudem über naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bilanziert und zu 100 % kompensiert (vgl. Umweltbericht, S. 3f.). Der Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt nach modernen Standards der Siedlungswasserwirtschaft. Das Regenwasser wird nicht im Mischsystem in die kommunale Schmutzwasserkanalisation geleitet (Trennverfahren). Das Bebauungsplankonzept sieht im Norden des Teilbereichs A ein groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vor. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben oder versickert, was die Grundwasserneubildung unterstützt und Hochwasserspitzen vollständig kappt. Negative mikroklimatische Effekte (Aufheizung) werden durch festgesetzte Durchgrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Parkplätzen, Dachbegrünung, Randeingrünung) minimiert.
3.5. Logistiklager laut LEP in Mittel oder Oberzentren Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt. Der Kindergartenbau des Marktes Mühlhausen hat zuerst erhebliche Mehrkosten in etwa der doppelten Höhe der initialen Kostenplanung erzeugt, und anschließend aufgrund eines Wasserschadens im Jahr 2023 zusätzlich erhebliche Kosten verursacht. Diese Kosten werden jetzt in erheblichem Maße auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt. Der Markt Mühlhausen hat maßgeblich durch den Bau des Kindergartens ca. 3 Millionen Euro Schulden. Da der Markt Mühlhausen bereits mit einem Projekt der Dimension 3-6 Mio. € völlig überfordert ist, muss angezweifelt werden, ob der Markt Mühlhausen die Folgen des Bebauungsplans für ein 100 Mio. € Projekt bewerten kann. Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle etwaigen Folgekosten, die durch den Bau des Zentrallagers durch Rewe Lekkerland entstehen können für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit.	<u>Logistiklager laut LEP in Mittel oder Oberzentren</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und des LEP Bayern vereinbar. Das LEP Bayern erlaubt in Ziel 3.3 (Tiret 2) ausdrücklich Ausnahmen vom Anbindegebot für Logistikunternehmen, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle angewiesen sind. Die Kriterien hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben liegt unmittelbar an der AS Mühlhausen (A3). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die gewählte Planung ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung. Durch die Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Eintiefung des Plateaus), die Begrenzung der Bauhöhen und die im Umweltbericht festgesetzten massiven Eingrünungsmaßnahmen (PF 1-4, immergrüne Sichtschutzhecken) wird das Vorhaben landschaftlich eingebunden.
4. Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung	<u>Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung</u>

4.1. Lärmbelästigung Die geplante Bebauung wird in erheblichem Maße zu Lärmbelästigung für alle Anwohner in Mühlhausen führen. Die Argumentation, dass die Autobahn derzeit genauso viele Geräusche emittiert, ist nicht korrekt. Sobald eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wird, ist dieses Argument hinfällig. Da fast alle anderen Gemeinden entlang der A3 Lärmschutzwände haben, ist davon auszugehen, dass auch in Mühlhausen innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, eine Lärmschutzwand errichtet wird und deshalb ist die Geräuschemission darauf zu beziehen. Ich fordere das aktuelle Lärmgutachten dahingehend anzupassen, dass eine Lärmschutzwand berücksichtigt wird, und die Planunterlagen neu auszulegen! Die Kühlaggregate auf den LKWs, die in das Lekkerland Zentrallager Nord ein- und ausfahren und dort stehen, erzeugen schon jetzt einen deutlich höheren Lärmpegel als die Autobahn. Beispielsweise werden nachts in der Wedemark die LKWs auch außerhalb des Zentrallagers abgestellt und infolgedessen erheblicher Lärm durch die Kühlaggregate emittiert. Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt. Auch der Faktencheck V von Klaus Faatz an der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde leider durch das aktuelle Verkehrsgutachten widerlegt, und unsere persönliche Verkehrszählung in der Wedemark wurde bestätigt, bzw. übertroffen! Das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten kommt im Januar 2026 zu dem Schluss, dass nicht wie wir befürchtet hatten 1000 Fahrzeuge pro Tag die Lekkerland Einfahrt passieren, sondern 1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036 zu erwarten sind (https://www.vg-hoechstadt.de/wp-content/uploads/2026/02/Schalltechnische-Untersuchung.pdf). Diese Information muss von der Gemeinde bis zum 31.5.2026 im Mitteilungsblatt oder bei einer Bürgerversammlung richtiggestellt werden.	<u>Lärmbelästigung</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung. Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom Januar 2026 (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) differenziert klar zwischen den zwei Lärmursachen und widerlegt eine unzumutbare Belastung für die bestehende Wohnbebauung. Gewerbe- und Betriebslärm: Unter dem konservativen Ansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB (A)/m² werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete 60 dB (A)/m² tags / 45 dB (A)/m² nachts im nächstgelegenen Ortsteil Schirnsdorf deutlich unterschritten. Am maßgeblichen Immissionsort (Schirnsdorf 91) wird lediglich ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB (A)/m² sowohl tags als auch nachts prognostiziert. Eine Geräuschkontingentierung ist daher gutachterlich nicht erforderlich. Planbedingter Zusatzverkehr (Straßenlärm): Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel an den repräsentativen Wohnhäusern im Ortsteil Schirnsdorf um maximal 0,1 dB (A)/m² gegenüber dem Prognose-Nullfall. Diese Änderung liegt weit unter der menschlichen Wahrnehmungsschwelle (ca. 1 dB (A)/m² und erreicht zu keinem Zeitpunkt die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A)/m² tags / 60 dB (A)/m² nachts. Eine rechtliche Abwägungsrelevanz für den Außenbereich liegt somit nicht vor.
4.2. Sicherheit für Schul- und Kindergartenkinder In der Wedemark kam es auf der Stauumfahrstrecke des Rewe Lekkerland Zentrallagers Nord im Mai 2025 zu einem tödlichen LKW-Unfall mit einem Kleinkind. Ich fordere von der Gemeinde Markt Mühlhausen und Rewe Lekkerland geeignete Maßnahmen, um einen solchen Unfall im Markt Mühlhausen zu verhindern.	<u>Sicherheit für Schul- und Kindergartenkinder</u> Der Einwand wird ernst genommen; entsprechende Maßnahmen sind Teil der Gesamtplanung. Die Sicherheit der Bürger, insbesondere der Kinder, hat für den Markt Mühlhausen oberste Priorität. Der Bebauungsplan sieht daher eine Erschließungsstruktur vor, die den gewerblichen Schwerlastverkehr konsequent vom innerörtlichen Bereich und damit von den Standorten der Kinderbetreuung und den Haupt-

	schulwegen trennt. Die Anbindung erfolgt unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz Richtung Autobahn.
4.3. Ausgleichszahlung von Lekkerland an den Markt Mühlhausen Ich fordere, dass sich Lekkerland als Gegenleistung für die erheblichen Lärmbelästigungen und Sicherheitsrisiken für unsere Kinder und die Umwelteingriffe in unser Ökosystem finanziell, über die reguläre Steuerabgabe hinaus, an der kulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Mühlhausen beteiligt. Ich halte eine Beteiligung von ca. 2-3 Millionen Euro pro Jahr für angemessen und schlage vor dies durch eine Stiftung zu realisieren. Dies entspricht ca. 2-3% der Investitionskosten. Ein Bürger aus Mühlhausen mit Stiftungsexpertise hat Herrn Bürgermeister Klaus Faatz bereits einen konkreten Vorschlag zur Umsetzung unterbreitet. So können sowohl der Markt Mühlhausen als auch Rewe Lekkerland davon profitieren.	<u>Ausgleichszahlung von Lekkerland an den Markt Mühlhausen</u> Die Forderung einer Ausgleichszahlung wird zurückgewiesen, da sie rechtlich nicht umsetzbar ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt auf Basis städtebaulicher Erfordernisse gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Das darin verankerte Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB) untersagt es der Gemeinde ausdrücklich, die Bauleitplanung von finanziellen Leistungen des Investors abhängig zu machen, die in keinem direkten sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die kulturelle und wirtschaftliche Weiterentwicklung rechtlich nicht im Zusammenhang mit den Folgen des Bebauungsplans bzw. des Vorhabens steht.
5. Die im Plan vorgesehene Nutzungsart widerspricht unseren bestehenden Eigentumsrechten. 5.1. Ausgleichszahlung von Lekkerland bei Wertverlust meiner Immobilie Ich gehe durch die starke Lärmbelästigung (Laut Verkehrsgutachten 1474 Fahrzeuge täglich) von einer Wertminderung meiner Immobilie aus. Ich fordere hiermit ein Wertgutachten meiner Immobilie vor Baubeginn auf Kosten von Rewe Lekkerland. Im Falle einer Wertminderung meiner Immobilie fordere ich einen 100% Ausgleich zum Wert vor Baubeginn des Zentrallagers von der Firma Rewe Lekkerland, oder ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz. Ein entsprechendes Wertgutachten auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz hat alle 2 Jahre zu erfolgen, um eine Wertminderung direkt ermitteln zu können. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen Vergleichswert im Landkreis. Sobald der Wert meiner Immobilie proportional sinkt, fordere ich einen Ausgleich über die gesamte Nutzungszeit des Logistik Zentrallagers von Rewe Lekkerland.	<u>Ausgleichszahlung von Lekkerland bei Wertverlust meiner Immobilie</u> Die Forderung nach Erstellung und Finanzierung von Wertgutachten durch den Vorhabenträger oder private Amtspersonen entbehrt jeder Rechtsgrundlage. Die Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung lediglich verpflichtet, die Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gerecht gegen- und untereinander abzuwägen. Dieser Verpflichtung wurde durch die Einholung von Fachgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan vollumfänglich entsprochen. Allgemeine, rein markt- oder standortbedingte Wertentwicklungen von Immobilien sowie spekulative Wertminderungen im Nachbarbereich sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung grundsätzlich unbeachtlich. Eine persönliche Haftung des Bürgermeisters oder eine private Einstandspflicht des Vorhabenträgers für solche hypothetischen Vermögensnachteile ist im deutschen Bau- und Haftungsrecht nicht vorgesehen.
5.1. Ausschluss von Mehrkosten für die Bürger bei der Kläranlage Die Kläranlage des Marktes Mühlhausen hat derzeit keine wasserrechtliche Genehmigung. Die Kläranlage muss seit mindestens 10 Jahren saniert werden. Diese Sanierung wurde jedoch bisher nicht geplant oder umgesetzt. Ich fordere zuerst eine ordnungsgemäße Sanierung der Kläranlage	<u>Ausschluss von Mehrkosten für die Bürger bei der Kläranlage</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Markt Mühlhausen verfügt mittlerweile über eine gültige Entwässerungserlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen. Mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Umweltamt) vom 08.05.2026 wurde dem Markt Mühl-

durchzuführen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentrallagers fortgesetzt wird. Laut Gutachten ist die Wassermenge, die von Rewe Lekkerland gereinigt werden muss, verhältnismäßig gering. Sowohl in Wachenroth, beim Bau der Autobahnraststätte, als auch in Hirschaid, beim Bau von Edeka, wurden initiale Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich später herausgestellt, dass die Dimensionierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Der Ausbau der Kläranlagen wurde in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt. Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss für die Bürger von Mühlhausen für etwaige Mehrkosten infolge einer späteren Kläranlagenerweiterung oder sonstige aufkommende Kosten für eine Entwässerung von Rewe Lekkerland.	hausen die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch das Einleiten gesammelter, behandelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen offiziell wiedererteilt. Diese Genehmigung sichert den ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Entwässerungsanlage für den notwendigen Übergangszeitraum rechtssicher ab. Das Landratsamt hat als zuständige Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg festgestellt, dass durch die Abwassereinleitung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Gewässers zu erwarten sind und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den befristeten Betrieb bestehen. Die Kläranlage ist auf eine Abwasserfracht von 2.500 Einwohnern ausgelegt. Die Bestandsbelastung im Zeitraum 2022-2024 liegt bei ca. 2.250 Einwohnern. Eine Anzahl von 350 Angestellten seitens Lekkerland entspräche zusätzlichen 120 Einwohnergleichwerten. Unter dieser Annahme steht die Abwasserfracht einer gesicherten Erschließung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Sanierungs- und Überleitungskonzept wird parallel und unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren bis zum Herbst 2026 final entschieden. Ein verfahrensrechtlicher Mangel liegt nicht vor. Die Befürchtung, dass zusätzliche Kosten auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt werden, ist kommunalrechtlich unbegründet. Gemäß den Bestimmungen des bayerischen Kommunalabgabengesetzes und der darauf basierenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Mühlhausen erfolgt die Abrechnung strikt nach dem tatsächlichen Verursacherprinzip. Sollte das Abwasseraufkommen höher ausfallen als prognostiziert, trägt der Betreiber über die laufenden Verbrauchsgebühren auch die entsprechenden Mehrkosten vollumfänglich selbst. Eine systemwidrige Überwälzung gewerblicher Betriebskosten auf private Haushalte ist rechtlich ausgeschlossen.
6. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz. 6.1. Gefahr, dass Brunnen versiegen Der Bau des Rewe Lekkerland Zentrallagers in der geplanten Größe auf der geplanten Fläche im Markt Mühlhausen würde zu einem massiven Eingriff in die Bodenstrukturen führen. Es müssten 12 m Gelände abgetragen und aufgefüllt werden. Der Massive Eingriff wird im Umweltgutachten bestätigt. In dem Gelände befinden sich wasserführende Schichten, die heute unsere Brunnen speisen und somit unsere Trinkwasserversorgung sicherstellen. Ich fordere die Haftungsübernahme von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz für den Fall, dass einer oder beide	<u>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz</u> <u>Gefahr, dass Brunnen versiegen</u> Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Befürchtung, dass durch den Geländeaushub wasserführende Schichten zerstört werden und die Trinkwasserbrunnen des Marktes Mühlhausen versiegen könnten, ist unbegründet. Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden für das Plangebiet fachgutachterlich im Detail untersucht. Das hydrogeologische Gutachten der Sachverständigen Dr. Brehm & Grünz vom 26.01.2026 stellt klar, dass der tatsächliche Hauptgrundwasserspiegel im maßgeblichen Sandsteinkeuper (Burgsandstein) mehr als 15 bis 20 Meter unter

derzeit in Betrieb befindlichen Brunnen für den Markt Mühlhausen nach Beginn der Baumaßnahmen weniger Wasser führen oder gar versiegen. Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit.	der aktuellen Geländeoberfläche liegt. Die geplanten Erdarbeiten berühren diesen tieferen Grundwasserkörper somit nicht. Bei den im Plangebiet lokalisierten Feuchtstellen oder vermeintlichen „Quellen“ handelt es sich nachweislich nicht um aufsteigendes Grundwasser. Gutachterliche Baggerschürfe haben gezeigt, dass es sich hierbei rein um oberflächennahes Sickerwasser handelt, das sich aufgrund historischer, teils beschädigter landwirtschaftlicher Drainageleitungen im bindigen Oberboden staut. Eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung der Bürger liegt somit nicht vor. Die Forderung nach einer persönlichen Haftungsübernahme durch den Ersten Bürgermeister oder den Vorhabenträger im Rahmen eines Bebauungsplans ist rechtlich unzulässig.
6.2. Gefahr von Leerstand des Lekkerland Gebäudes in Schirnsdorf Ich fordere eine Rücklage in ausreichender Höhe bei Baubeginn zu bilden, um das Logistiklager im Markt Mühlhausen zu jedem Zeitpunkt wieder vollständig beseitigen zu können, falls der Bau nie fertiggestellt wird, oder nach einigen Jahren wie in Höchststadt ein Neubau an einer anderen Stelle geplant wird, und das Lager nicht in vollem Umfang weiter genutzt werden kann. Diese Rücklage muss die Gemeinde aus Mitteln, die nicht von der Allgemeinheit getragen werden, oder Lekkerland selbst bilden, und der Gemeinde vor Baubeginn überschrieben werden. Das Gebäude muss inklusive aller Fundamente in jeder Tiefe rückgebaut werden können, um die Natur so weit wie möglich wiederherstellen zu können. Die aktuelle geopolitische Lage hat dieses Risiko, das ich bereits im September genannt hatte, deutlich erhöht. Die Convenience- sowie die Logistik Branche sind nachweislich unter Druck.	<u>Gefahr von Leerstand des Lekkerland Gebäudes in Schirnsdorf</u> Die Ausweisung eines Sondergebiets Logistik erfolgt auf Basis einer langfristigen städtebaulichen Strategie. Im Gegensatz zu zeitlich befristeten Anlagen im Außenbereich ist für bauliche Anlagen innerhalb eines Bebauungsplans eine gesetzliche Rückbauverpflichtung nach Nutzungsaufgabe nicht vorgesehen. Das wirtschaftliche Risiko der Verwertbarkeit der Immobilie trägt primär der Vorhabenträger als Eigentümer. Die Forderung nach einer Sicherheitsleistung für einen vollständigen Rückbau inklusive aller Fundamente wird zurückgewiesen. Eine solche Maßnahme ist im Rahmen einer regulären Gewerbeansiedlung unüblich und rechtlich nicht durchsetzbar, da sie gegen das verfassungsrechtliche Übermaßverbot verstößt. Ein städtebauliches Erfordernis für eine solche Absicherung ist nicht gegeben, da das Gebäude aufgrund seiner Konzeption auch für potenzielle Nachnutzungen im Bereich Logistik und Gewerbe geeignet ist. Die Gemeinde sieht in der Ansiedlung eine dauerhafte Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Zudem liegt die Pflicht zu einem etwaigen Rückbau oder einer Beräumung des Grundstücks in der Zukunft ausschließlich beim jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die dafür erforderlichen rechtlichen und ordnungsbehördlichen Grundlagen müssen zum gegebenen Zeitpunkt in der Zukunft vorliegen und von den dann zuständigen Behörden durchgesetzt werden. Die Bildung einer zweckgebundenen Rücklage bei der Gemeinde ist daher weder sachlich sinnvoll noch ziel führend. Eine Finanzierung oder Verwahrung solcher privaten Rücklagen aus bzw. durch öffentliche Mittel ist zudem haushaltsrechtlich unzulässig.
7. Die geplante Infrastruktur ist unzureichend und würde zu einer Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen.	<u>Die geplante Infrastruktur ist unzureichend und würde zu einer Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen</u>

Die Umleitung der Autobahn bei Stau auf der A3 darf für LKWs nicht über Nackendorf-Höchstadt erfolgen. Deshalb müssen alle LKWs durch Mühlhausen und Wachenroth bzw. Steppach fahren. Dies wird zu einer deutlichen Mehrbelastung der Staatsstraßen und der Gemeindestraßen führen. Ich fordere einen Haftungsausschluss zum Wohle der Allgemeinheit und eine Haftungsübernahme von Straßenschäden durch Rewe Lekkerland.	Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wurde durch ein Fachgutachten geprüft. Die betroffenen Staats- und Gemeindestraßen sind für die prognostizierten Lasten technisch ausgelegt. Eine über die gesetzliche Gewerbesteuer hinausgehende, pauschale Haftungsübernahme für die allgemeine Abnutzung öffentlicher Straßen durch einen einzelnen Vorhabenträger ist rechtlich nicht vorgesehen und würde gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen. Für außergewöhnliche Schäden während der Bauphase werden entsprechende Vereinbarungen mit den Straßenbaulastträgern getroffen. Bezüglich der Befürchtung von Ausweichverkehren bei Staus auf der A3 weist die Gemeinde darauf hin, dass die großräumige Verkehrssteuerung (z.B. Umleitungsbeschilderung) in der Zuständigkeit der Autobahndirektion und der Straßenverkehrsbehörden liegt.
8. Zusammenfassung: Ich bin der Auffassung, dass der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner und Umwelt mit sich bringen würde. Daher fordere ich Sie auf meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan zu stoppen. Des Weiteren fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben. Außerdem beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Parteien die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzubringen und sich darüber auszutauschen. Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren. Die Informationsveranstaltung am 23.9.2025 war nicht geeignet, um Bedenken zu äußern. Bedenken konnten nur auf kleine Zettel geschrieben werden und sollten im Anschluss bis spätestens 13.10.2025 auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung veröffentlicht werden (<i>Mitteilungsblatt vom 2.10.2025</i>). Bis zum 13.04.2026 wurde nur ein Teil der Fragen beantwortet. Die Beantwortung der Fragen zeigt sich als ausweichend und sehr allgemein.	<u>Zusammenfassung und Schlussfolgerung</u> Die zusammenfassende Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf eine zusätzliche öffentliche Anhörung wird abgelehnt. Die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde und wird vollumfänglich durchgeführt. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für das Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen keine mündliche Erörterung oder öffentliche Anhörung vor. Die Informationsveranstaltung am 23.09.2025 war ein freiwilliges Zusatzangebot der Gemeinde, das über das gesetzliche Maß hinausging. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben; das Ergebnis der Abwägung wird dem Einwender nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.
9. Schlussfolgerung: Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Ich bin bereit an einem konstruktiven Dialog teilzunehmen und alternative Lösungen zu finden, die sowohl den In-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

teressen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch der Anwohner gerecht werden. Bitte teilen Sie mir bis zum 15.5.2026 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.	
---	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

Abstimmungsergebnis: **genehmigt**

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt:

STELLUNGNAHME 9

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
Einwendungen gegen geplante Ansiedlung von Lekkerland Hiermit möchte ich mich zu dem Lekkerlandprojekt in meinem Heimatort Mühlhausen äußern, das ich entschieden ablehne und dies bereits in einer längeren Stellungnahme während der vergangenen Auslegung ausführlich begründet habe. Ich plädiere dringend darauf, auf die Argumente der betroffenen Anwohner in Schirnsdorf zu hören, sie müssen schließlich in Zukunft mit dem Klotz vor der Tür leben. Es ist UNSERE Heimat, viele haben ihr ganzes bisheriges Leben hier verbracht und Lekkerland kommt von außen her, hat sich einfach den Platz ausgesucht und keinerlei Beziehung zu dem Ort. Die Anbiederung an die Bevölkerung, um das Bürgerbegehren für sich zu gewinnen, war schon teilweise regelrecht peinlich, so wie z.B. die Aktion mit der Verteilung von Schokonikoläusen mit Aufdruck von der Gemeinde im Abend vor dem Bürgerentscheid vor die Hauseingänge. Auch die übertriebene Anzahl von Bannerplakaten am Sportplatz (7 Stück, alle anderen Firmen haben jeweils eines) sagt schon alles. Ich empfund es als unfair, daß die aufklärenden Protestplakate der Gegner immer wieder abgenommen werden mußten, obwohl sie die Wahrheit zeigten. Mit Chancengleichheit, die gerade bei so einem Projekt wichtig gewesen wäre, hat das nichts zu tun.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Rahmen eines Bürgerentscheids am 10.02.2026 mehrheitlich befürwortet wurde. Die Gemeinde ist an das Ergebnis dieses demokratischen Prozesses gebunden.
Ich sehe die Gefahr von längeren Verkehrsbehinderungen durch die Bauarbeiten (Abbiegespur!) mit Ampel bzw. Umleitungen über Pommersfelden, wie es mehrfach während des Ausbaus der A3 im Bereich der Anschlußstelle Höchststadt-Nord geschehen ist. Eine noch größere Beeinträchtigung, vor allem der Menschen in Schirnsdorf, sehe ich durch die Bauarbeiten selbst, vor allem die Erdarbeiten durch jede Menge Bagger, die teilweise sehr tieffrequente Betriebsgeräusche produzieren, die sämtliche Wände durchdringen und sich auf die Gesundheit negativ auswirken.	Baustellenbedingte Einschränkungen auf der Staatsstraße (z. B. durch Ampelregelungen für den Bau der Abbiegespur) sind vorübergehender Natur und unvermeidbar, um eine sichere Erschließung des Gebiets zu gewährleisten. Die konkrete Verkehrsregelung und die Vermeidung weiträumiger Umleitungen werden im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnungen durch das Staatliche Bauamt und die Straßenverkehrsbehörde während der Bauphase minimiert. Die Emissionen während der Bauphase unterliegen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV Baulärm). Moderne Baumaschinen müssen den geltenden EU-Lärmrichtlinien entsprechen. Tieffrequente Geräusche, wie sie bei Erdarbeiten auftreten können, sind zeitlich begrenzt. Eine dauerhafte gesundheitliche Gefährdung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Bauzeiten und Richtwerte nicht zu besorgen. Die Ausweisung des Sondergebiets dient der wirtschaftlichen Entwicklung

Die berechnete Frage, wie Schirnsdorf von der Ansiedlung profitieren soll, wurde nicht wirklich beantwortet. Schirnsdorf wird gar nicht profitieren, sie bekommen nur Lärm und Verkehr und auch eine verschandelte Landschaft. Die Aussage, es können Schallschutzfenster eingebaut werden, grenzt an Unverschämtheit: erstens wollen die Anwohner auch zwischendurch das Fenster öffnen und auch sich im Garten aufhalten. Und auch die Behauptung, daß "Schulabgänger nicht mehr woanders hinfahren brauchen, weil sie ja jetzt Ausbildungsplätze vor Ort haben": nicht jeder will bei Lekkerland lernen, auch wenn sich der Konzern das einreden mag.	des gesamten Marktes Mülhausen. Die Sicherung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererinnahmen sind legitime öffentliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die Standortwahl direkt an der A3 minimiert die Belastung für den Kernort und nutzt die vorhandene Infrastruktur. Das vorliegende Lärmgutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Freien eingehalten werden. Das Angebot an Ausbildungsplätzen ist ein zusätzlicher positiver Aspekt für die regionale Wirtschaftsstruktur. Die individuelle Berufswahl der Bürger bleibt hiervon unberührt; das Vorhaben verbreitert lediglich das lokale Spektrum an Möglichkeiten.
Auf dem Areal befindet sich ein sehr schöner Heckenzug mit alten Bäumen, von dem auch viele Tiere und auch Spaziergänger profitieren (es sind oft Spaziergänger unterwegs, auch wenn das schon in Abrede gestellt wurde, ich fahre jeden Tag nach Höchststadt und sehe sie). Ich bitte dringend darum, diesen stehen zu lassen. Man kann das Projekt dementsprechend etwas verkleinern. Der Heckenzug steht so lange ich es mir denken kann und darf nicht einfach, nur weil irgendein Konzern daherkommt und sich breit macht, zerstört werden. Eine Ersatzpflanzung irgendwo ist keine Alternative. Es wäre fairer den Bürgern gegenüber gewesen, sie über das Vorhaben nicht erst zu informieren, als es schon so gut wie ausgemacht ist mit der Gemeinde, sondern gleich, nachdem es der Gemeinde angeboten wurde. Dann hätten die Bürger gleich sagen können, was sie darüber denken und ob sie es überhaupt wollen und die Firma hätte die Menschen auch nicht mit ihrer anbietenden Werbung beeinflussen können.	Die Bedeutung des betroffenen Heckenzuges wurde im Rahmen der Umweltplanung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und bewertet. Die Rodung ist für eine zweckmäßige, großflächige Logistiknutzung unvermeidbar, da die topographische Einbindung und die funktionalen Abläufe (Hallenanordnung, Rangierflächen) eine zusammenhängende Fläche erfordern. Um den Verlust des Lebensraumes für betroffene Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) zu kompensieren, setzt der Bebauungsplan rechtlich bindende Ausgleichsmaßnahmen fest. Diese erfolgen zeitnah und funktional im räumlichen Zusammenhang, um die ökologische Kontinuität zu wahren. Die Funktion für Spaziergänger wurde berücksichtigt. Durch die geplanten umfangreichen Randeingrünungen des Sondergebiets werden neue, landschaftlich gestaltete Strukturen geschaffen, die langfristig wieder eine ökologische Trittsteinfunktion übernehmen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) präzise. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgt, sobald die Planungsgrundlagen hinreichend konkretisiert sind, um eine fundierte Stellungnahme zu ermöglichen. Vorabgespräche zwischen potenziellen Investoren und der Gemeindeverwaltung sind ein üblicher und notwendiger Verwaltungsvorgang zur Prüfung der generellen Machbar-

	keit, bevor ein öffentliches Verfahren eingeleitet wird. Im vorliegenden Fall wurde die Bevölkerung über die gesetzlichen Anforderungen hinaus durch einen Bürgerentscheid umfassend und frühzeitig in den Entscheidungsprozess einbezogen. Damit wurde das höchste Maß an direkter demokratischer Mitbestimmung realisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Firma geht es bei dem Projekt, wie ich es sehe und auch etliche meiner Mitbürger, nur ums Geld und den Profit durch die Vergrößerung. Die mehrfach getätigte Aussage "wir wollen gute Nachbarn sein" ist meiner Meinung nach mit Vorsicht zu genießen, mir wurde u.a. die Aussage über Dritte zugetragen "was geht mich dieses blöde Kaff an", das ein Zitat aus Lekkerlandkreisen. Ich bitte eindringlich darum, die Realisierung des Projektes, das mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere Konzerne anziehen wird mit entsprechenden Auswirkungen, nochmal zu überdenken und dabei auch an die Bürger zu denken, die aus gutem Grund und mit Menschenverstand dagegen sind. Denn erst wenn der letzte Baum gefällt, der letzte Vogel vertrieben ist und alles zugebaut ist, wird der Mensch merken, daß man Geld nicht essen kann (nach einem Zitat eines bekannten Mannes).	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf das konkret festgesetzte Sondergebiet Logistik. Eine automatische Ansiedlung weiterer Betriebe auf angrenzenden Flächen wird dadurch nicht präjudiziert. Jede künftige Entwicklung müsste erneut ein eigenständiges Bauleitplanverfahren mit umfassender Bürger- und Behördenbeteiligung durchlaufen. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung für die natürlichen Lebensgrundlagen bewusst. Daher wurde ein Standort gewählt, der durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 bereits vorbelastet ist und die Zersiedelung des restlichen Gemeindegebiets verhindert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Abwägung gem. der Abwägungsempfehlung.

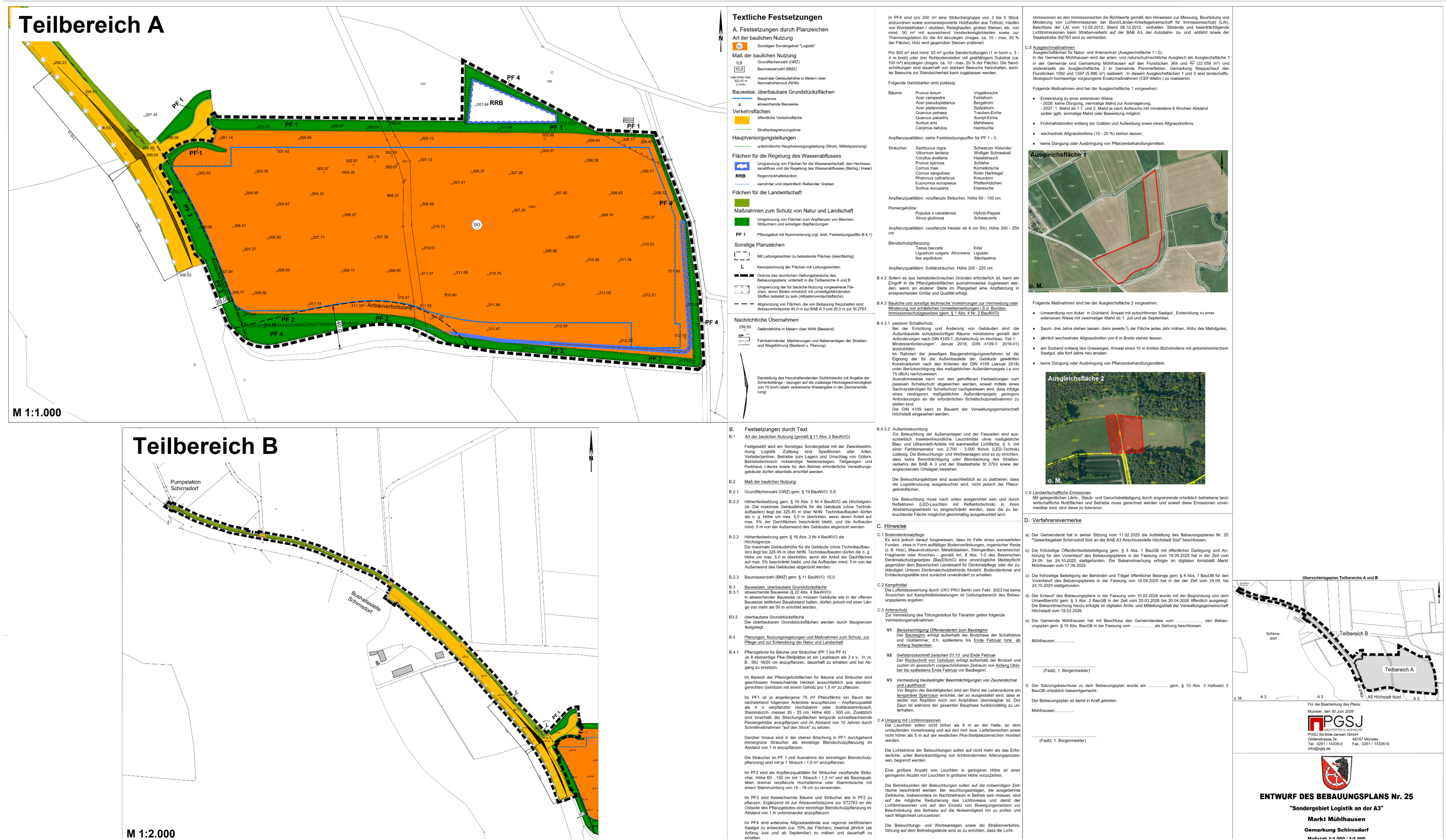
Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt: 0

Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung des Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten.

Die Darstellung des Planblattes Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ (Markt Mühlhausen) in der Fassung vom 30.06.2026.



Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt das Planblatt des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ (Markt Mühlhausen) in der Fassung vom 30.06.2026 zur Kenntnis.

Hinweis: Dieser B-Plan lag als Tischvorlage bei.

Abstimmungsergebnis: zur Kenntnis genommen

Ja: 9 Nein: 2 pers. beteiligt:

TOP 2.	Bekanntgaben und Informationen
---------------	---------------------------------------

Bekanntgaben und Informationen des Sitzungsleiters

-Antrag auf Bürgervers. eingegangen.
TO liegt bei.

-Glasfaserbau nächster Abschnitt ist fertig

Klaus Faatz
Sitzungsleiter

Bastian Höveler
Schriftführung