

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“

Nutzen und Risiken stellen vor:

Katharina Pfriem, Dipl. Ing. Software

Melanie Bayer, Dipl. Ing. Architektin

Wolfgang Michel, Dipl. Ing. Bauwesen

Markt Mühlhausen, Kulturscheune am 23.09.2025, 19 Uhr

Inhalt

- Nutzen für die Gemeinde
- Unsere Heimat und Kulturlandschaft
- Flächenbedarf in Schirnsdorf
- Größenvergleiche Rewe Lekkerland
- Rewe Lekkerland Logistikzentrum in Höchststadt
- Lärmschutz durch die Lagerhalle
- Nutzen und Risiken für die Gemeinde

Nutzen für die Gemeinde

Haushalt 2024

- Gewerbesteuereinnahmen **1.800.000 €**
- Einkommensteuerbeteiligung **1.300.000 €**
- Laufende Ausgaben **3.000.000 €**
- Schulden **3.000.000 €**
- Dringende Investitionen ca. **10.000.000 €**
z.B. Kläranlage, Feuerwehr, Schule,
Rathaus, Radweg nach Höchstadt, ...

Nutzen durch Lekkerland

+ **unter 100.000 €** → **nötig: 2-3 Mio. €**

130 Jahre Tilgung mittels Lekkerland

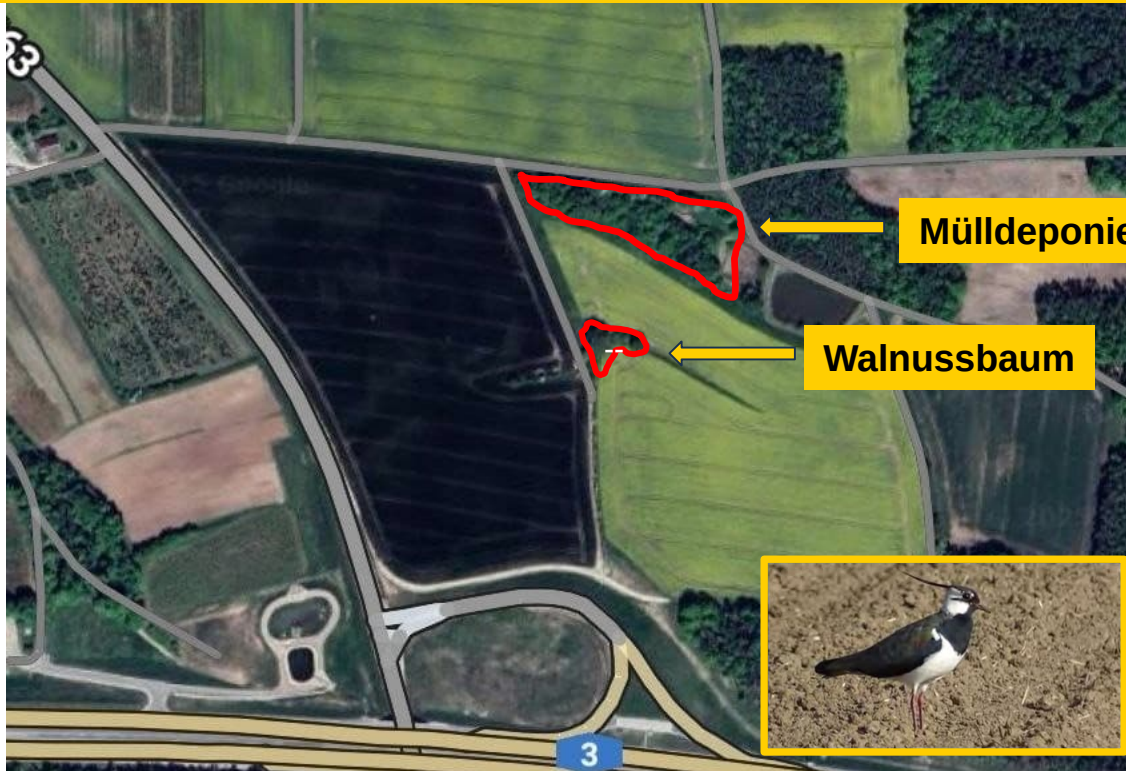
Radweg nach Höchstadt?

- Mögliche Umsätze für örtliche Betriebe → + ? € Steuereinnahmen



Rewe Lekkerland löst unsere Finanzprobleme nicht!
nötig: 2-3 Mio. €/Jahr statt 100.000 €/Jahr

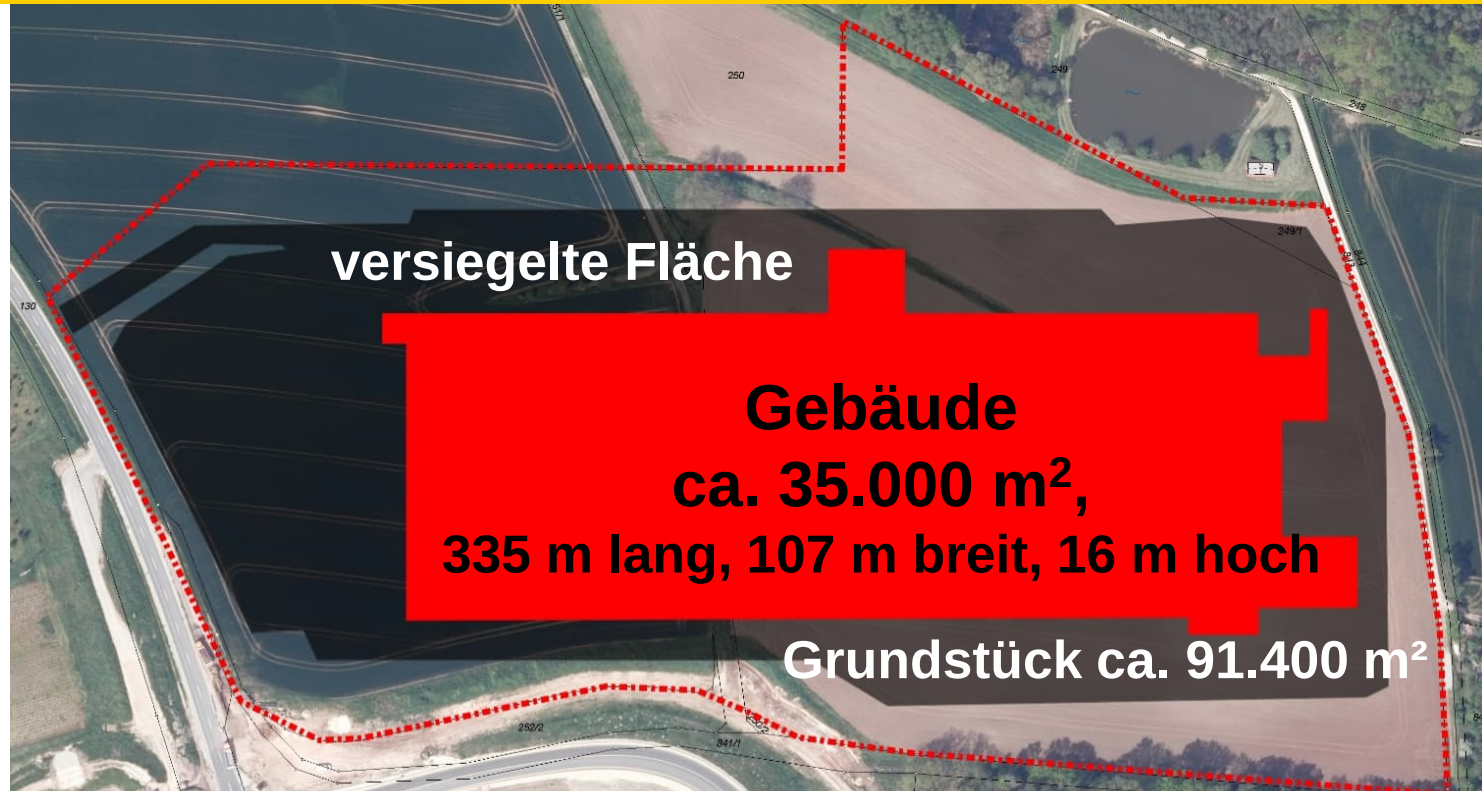
Unsere Heimat und Kulturlandschaft



- Trinkwasserschutzgebiet
- Alte Mülldeponie
- Lebensmittelanbau mit guter Bodenfruchtbarkeit (Ackerzahl: 36)
- Kiebitzschutzgebiet
- Ca. 135 Jahre alter Walnussbaumbestand
- Kühle Fallwinde ziehen hangabwärts und erzeugen spezielles Kleinklima

Gefahr für Trinkwasser, Verlust von Acker und Natur

Flächenbedarf in Schirnsdorf



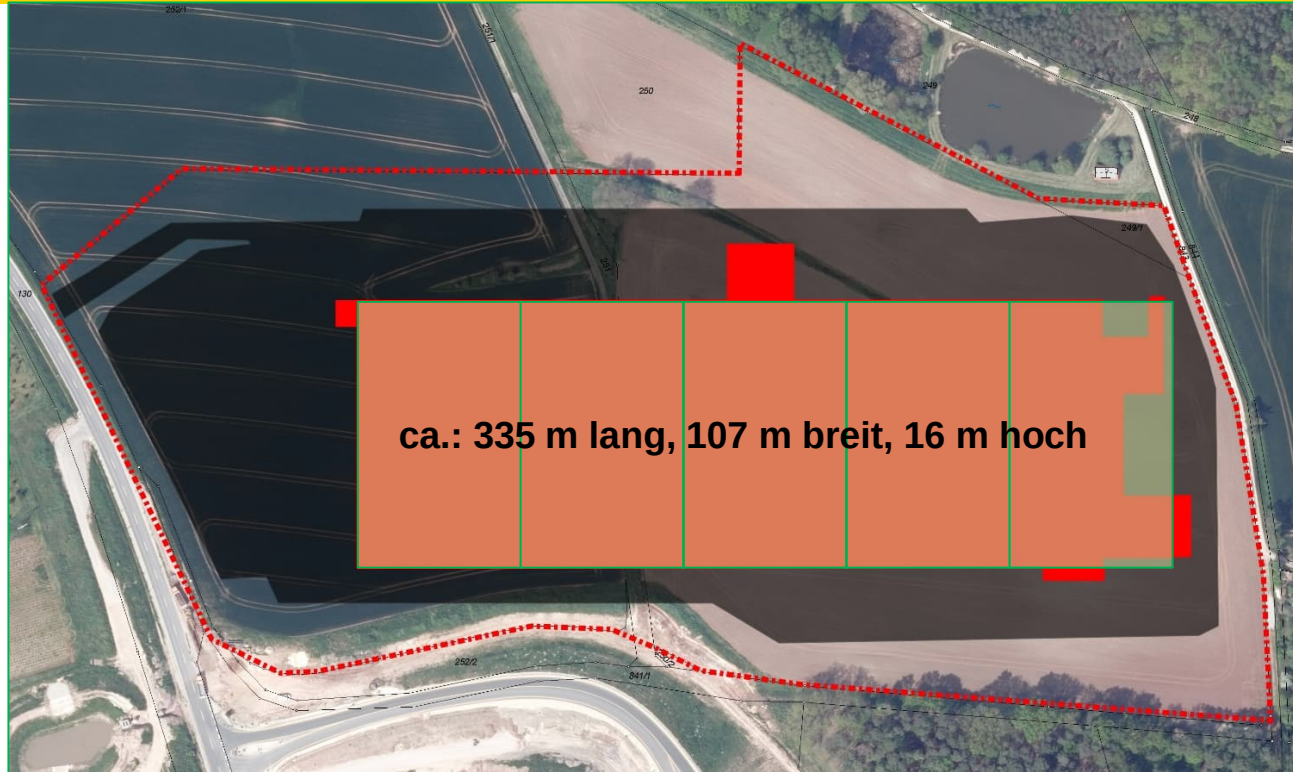
12 m Höhenunterschied - erheblicher Eingriff ins Gelände

Größenvergleich: Schirnsdorf - geplantes Rewe Lekkerland Logistikzentrum



Lekkerland Logistikzentrum so groß wie Schirnsdorf

Größenvergleich: Fußballfelder - geplantes Rewe Lekkerland Logistikzentrum



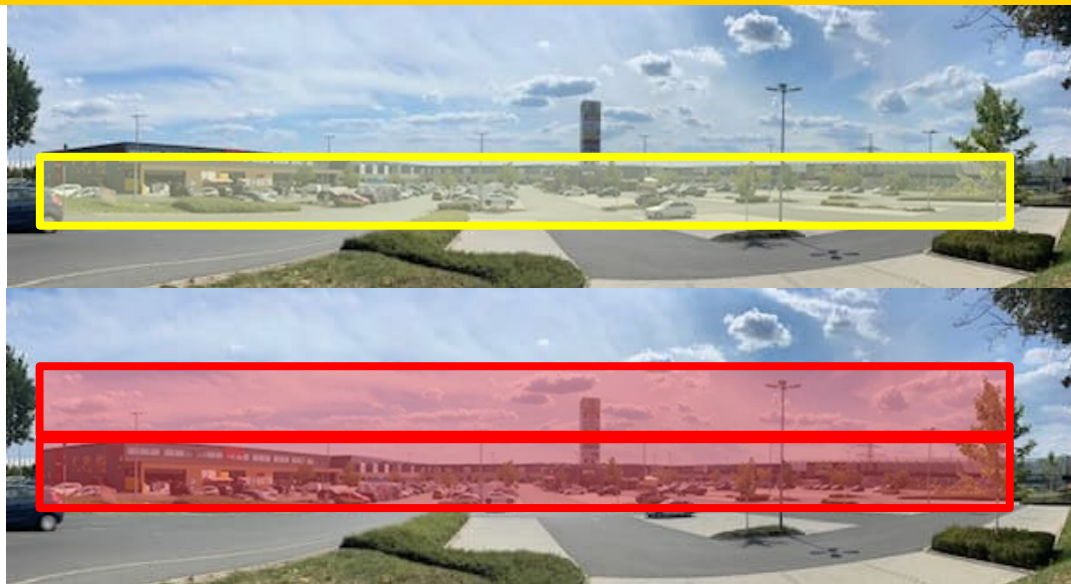
Fußballfeld:
105 m x 68 m

Lekkerland Lagerhalle ist so groß wie 5 Fußballfelder

Größenvergleich: Aisch-Park-Center - geplantes Rewe Lekkerland Logistikzentrum



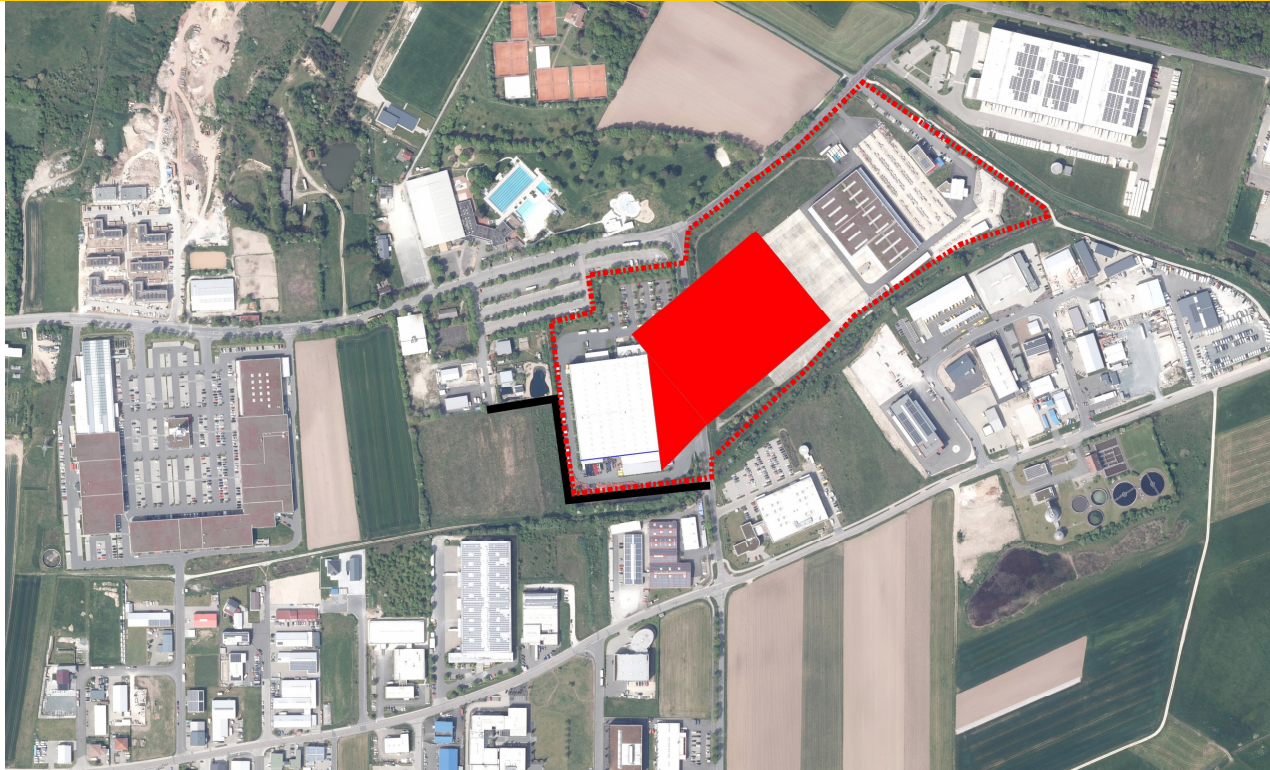
Rot markierte Fläche im Aisch-Park-Center entspricht Gebäudefläche
Lekkerland ca. 35.000 m²



Gebäudehöhe Aisch-Park-Center ca. 8 m
Gebäudehöhe Lekkerland ca. 16 m

Halle ist doppelt so hoch wie das Aisch-Park-Center

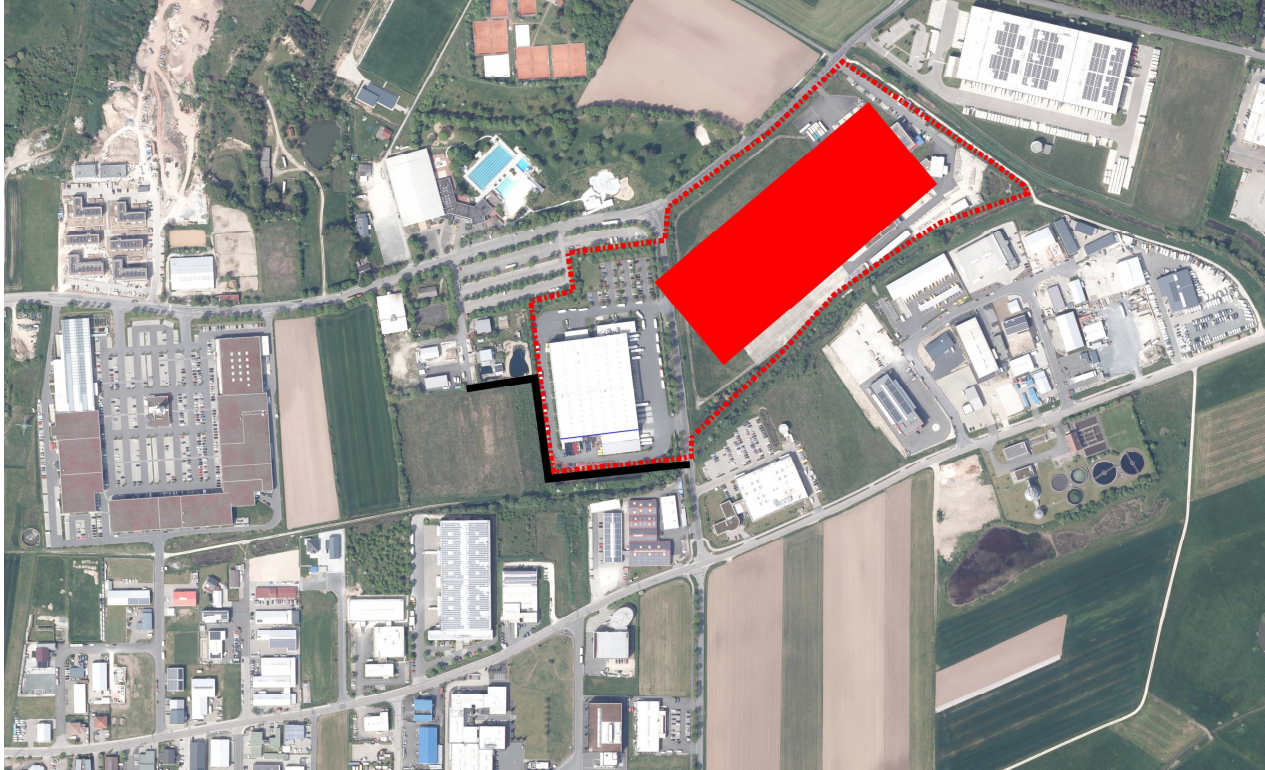
Rewe Lekkerland Erweiterung in Höchststadt



- Lekkerland Lager + Kabel Meinhart Freifläche
- Erweiterung an bestehendem Gebäude
- Verlagerung der Straße (schwarze Linie)

Fläche eben und schon zubetoniert

Rewe Lekkerland Neubau in Höchststadt



- Lekkerland Lager + Kabel Meinhart Gelände
- Vollständiger Neubau
- Verlagerung der Straße (schwarze Linie)

Fläche eben und schon zubetoniert

Lärmschutz durch die Lagerhalle?



- Lagerwand ca. 100 m von der A3 entfernt.
 - Zu großer Abstand für eine wirksame Lärmschutzwand!
 - Schallausbreitung bereits geschehen (seitlich/ oberhalb)
- Lagerwandmaterial nicht Schall absorbierend
 - Schall verstärkender Effekt kann nicht ausgeschlossen werden

Kein Lärmschutz A3 durch die Lagerhalle zu erwarten!

Mögliche Belastungen: Gesundheit

- Ca. **1000 Fahrzeuge** in 24 Stunden (Referenz: Lekkerland Zentrallager Nord)
 - Spitzenzeiten: **3:00 – 6:00 Uhr morgens** und **12:00 – 15:00 Uhr nachmittags**
- **Lärm** und **Feinstaub** in Schirnsdorf und Mühlhausen (LKW-Motoren und Kühlaggregate für Kühlkoffer, besonders nachts)



- Gefahr durch LKWs bei Stau (A3) → **Schulbus-Route!**

Wertverlust der Immobilien und Gefahr für unsere Kinder

Mögliche Belastungen: Kläranlage

- **Neue Kläranlage (5-7 Mio. EUR)** muss **Schmutzwasser** von Rewe Lekkerland berücksichtigen.
 - Verschmutztes Regenwasser von **Fahrflächen und Parkplätzen** (ca. **50.000 m²**) mit Öl / Diesel und Reifenabrieb muss einen örtlichen Ölabscheider (Entwässerungssatzung Mühlhausen 2015, §16) durchlaufen und über eine **Kläranlage** gereinigt werden?
 - Schmutzwasser wegen **Reinigung der Lagerflächen**



- Verstärkte Überwachung des **Sickerwassers** der angrenzenden **ehemaligen Deponie** (alter Schuttplatz) und chemisch-physikalische Behandlung aufgrund erhöhter Chlorierter Kohlenwasserstoffe (**CKW**)

Gebührenerhöhung wie in Wachenroth und Hirschaid

Mögliche Belastungen: Tiere und Pflanzen

- Keine Industriehallen in Höhelagen! (**LEP Bayern**)
 - Industrie/Logistikhallen in Haupt- / Mittelzentren - **nicht ins Dorf!**
- Massiver Eingriff in die gewachsene **Kulturlandschaft**
- Bodenversiegelung ca. **80.000 m²**
 - **Haftung** für die **Folgen** bei **Starkregenereignissen** in Schirnsdorf und Mühlhausen?



Haftung bei Grundwasser-Verschmutzung?
Haftung bei Leerstand und Rückbau?

Nutzen und Risiken für die Gemeinde

- Mögliche zusätzliche Steuereinnahmen unter **100.000** €/Jahr sind unzureichend, um die Gemeinde weiter entwickeln zu können.
- Nötig sind zusätzlich mindestens **2-3 Mio** €/Jahr von Lekkerland
- **Haftungsfreistellung zugunsten der Gemeinde** schriftlich einfordern
 - Die Gemeinde darf bei Schäden nicht auf den Kosten sitzen bleiben, z.B. Grundwasser, Mehrkosten Kläranlage, Altlasten, Leerstand
- **1000 Fahrzeuge** täglich führen zu **Wertverlust** unserer **Immobilien** und gefährden unsere **Kinder auf dem Schulweg**
- Lärm und Feinstaub gefährden die **Gesundheit** aller Bürger
- Durch den **Bürgerentscheid** liegt die Verantwortung für die **Bewertung der Chancen und Risiken bei uns allen.**



Rewe Lekkerland löst unsere Finanzprobleme nicht, sondern bringt der Gemeinde erhebliche Belastungen!