

Niederschrift
Öffentliche Sitzung
Marktgemeinderat Mühlhausen



Sitzungstermin:	Dienstag, 10. Februar 2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:05 Uhr
Ort:	Kulturscheune, Marktplatz 4, 96172 Mühlhausen

Anwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Faatz, Klaus	Erster Bürgermeister	
Bechmann, Lukas	2. Bürgermeister	
Jakob, Walter	3. Bürgermeister	
Braun, Gabriele	Marktgemeinderatsmitglied	
Geyer, Ralf	Marktgemeinderatsmitglied	
Hertlein, Robert	Marktgemeinderatsmitglied	
Kirchner, Reinhard	Marktgemeinderatsmitglied	
Klaus, Reinhard	Marktgemeinderatsmitglied	
Kolm, Friedrich	Marktgemeinderatsmitglied	
Morgenroth, Rainer	Marktgemeinderatsmitglied	
Scheidig, Harald	Marktgemeinderatsmitglied	
Höveler, Bastian	Schriftführer	

Abwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Beutel, Marcus	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend
Wagner, Daniel	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
2. Bauanträge
- 2.1 Bauantrag; Neubau eines Reihenhauses auf Fl. Nrn. 684/59 und 684/60 der Gemarkung Mühlhausen
3. Bauleitplanungen der Gemeinde
- 3.1 15. Änderung Flächennutzungsplan: Abwägung frühzeitige Beteiligung TOP 3.1 (Bürger- u. Behörden / TÖBs), Billigung und Weiterführung des Verfahrens
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3"; Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, Billigung und Weiterführung des Verfahrens
4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen – Entfallen –
5. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung – Entfallen –
6. 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.

TOP 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
--

Sachvortrag:

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.01.2026 wurde bekannt gegeben. Einwände dagegen werden nicht erhoben.

Beschluss:

Die Niederschrift wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

TOP 2. Bauanträge

TOP 2.1 Bauantrag; Neubau eines Reihenhauses auf Fl. Nrn. 684/59 und 684/60 der Gemarkung Mühlhausen

Sachvortrag:

Über den Antrag wurde bereits in der vergangenen Sitzung beraten und beschlossen. Es stellte sich heraus, dass in der Planzeichnung „Grundrisse, Schnitt, Ansichten“ das angrenzende Nachbarflurstück (Fl. Nr. 684/58 Gmkg Mühlhausen, [REDACTED]) mit falscher Dachneigung gezeichnet wurde:

Bei der Ostansicht und beim Schnitt A-A wird der Eindruck erweckt, dass der geplante „Neubau eines Reihenhauses mit zwei Wohneinheiten“ eine identische Dachneigung wie das bestehende Nachbarhaus „[REDACTED]“ hätte.

Tatsächlich wurde „[REDACTED]“ mit einer Dachneigung von 45° beantragt und laut LoD2 Daten (vom Vermessungsamt) mit 44° errichtet. Siehe hierzu die angefügten Anlagen.

Der Architekt hatte die Dachneigung falsch angenommen. Der Plan wird gemäß der Dachneigung der Nachbargebäude angepasst.

Beschluss:

1. Der Beschluss vom 13.01.2026 wird aufgehoben.
2. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
3. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

TOP 3. Bauleitplanungen der Gemeinde

TOP 3.1 15. Änderung Flächennutzungsplan: Abwägung frühzeitige Beteiligung TOP 3.1 (Bürger- u. Behörden / TÖBs), Billigung und Weiterführung des Verfahrens
--

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 24.09.2025 bis 24.10.2025 durch amtliche Bekanntmachung im Digitalen Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom 17.09.2025 statt.

Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

Dem Marktgemeinderat lagen alle Unterlagen vor. Sie konnten sich in die lange Fassung der Abwägung einlesen und damit befassen.

Die Abwägungszusammenfassung wird vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1 Stellungnahmen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 24.09.2025 bis 24.10.2025 erfolgte durch Mail vom 17.09.2025.

Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

3.1.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Autobahndirektion Nordbayern
- Bayerischer Bauernverband (Höchstadt-Herzogenaurach)
- N-Ergie AG
- Mittelfränkischer Fischereiverband
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Finanzamt Erlangen
- Bund Naturschutz KG Höchstadt-Herzogenaurach
- Naturpark Steigerwald
- Kreisbrandrat (Matthias Rocca)
- Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)
- Landesverein für Heimatpflege
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Stadt Höchstadt a. d. A.
- Markt Wachenroth
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burgebrach (VG)
- Gemeinde Pommersfelden

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- PLEdoc
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- IHK Mittelfranken
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Gesundheitsamt)

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Mühlhausen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorstehenden Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen bezüglich der vorgelegten Planung eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.1 – Regierung von Mittelfranken

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Der Standort ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Gemäß Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern einer der im Ziel abschließend aufgeführten Tatbestände vorliegt und aufgrund dessen eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Für das gegenständliche Vorhaben wäre Tiert 2 des Ziels 3.3 LEP einschlägig. Diese Ausnahme greift für Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens, wenn es auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle [...] angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist. Der aktuelle Entwurf ist jedoch nicht klar auf diesen Ausnahmetatbestand begrenzt: Zum einen ist durch die Wahl der Nutzungsart gewerbliche Baufläche die Planungsfläche generell auch zugänglich für Ansiedlungen von nicht von der Ausnahmeregelung umfassten Nutzungen (auch als mögliche Folgenutzungen), womit ein Zielverstoß nicht ausgeschlossen werden kann. Nur Logistikunternehmen und Verteilzentren sind von dieser Ausnahme erfasst, nicht Gewerbebetriebe allgemein. Zum anderen ist darzulegen, dass die vorliegende Planung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Darauf ist in den Planungsunterlagen stärker einzugehen. Eine in der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (S. 6) aufgeführte Ausnahme des Ziels 3.3 LEP für Gewerbegebiete unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle ist in der aktuellen Fassung des LEP 2023 nicht mehr enthalten. Um Ziel 3.3 Tiert 2 LEP gerecht zu werden und einen Zielverstoß zu vermeiden, ist h.E. die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender eindeutiger Zweckbestimmung (Logistikzentrum) erforderlich. Ebenso ist wie o.a. das Vermeiden wesentlicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes darzulegen.	• LEP-Konformität • Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Die Gemeinde berücksichtigt diesen Hinweis vollständig. Für das Vorhaben greift der Ausnahmetatbestand des Tiert 2, da ein logistikgebundener Betrieb mit unmittelbarem Autobahnanschluss vorgesehen ist. Um die Zielkonformität sicherzustellen, wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche „Logistikzentrum“ dargestellt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren vertieft, insbesondere unter Bezug auf die im Infoabend vorgestellten Gelände-modellierungen, Eingrünungen und Höhenentwicklungen.
Die Fläche überschneidet sich ferner teilweise (östlicher Teilbereich des Geltungsbereichs) mit einem im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen angezeigt.		Die Lage im land-schaftlichen Vorbehaltsgebiet wird aufge-griffen; die erforderliche Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erfolgt. Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten sowie die SaP werden im weiteren Verfahren ergänzt. Eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) erfolgt zur Offenlage. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.2 – Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Umweltamt)

in der Begründung zur 15. Änderung des FNP steht unter 3.3 Entwicklungsrahmen und übergeordnete Ziele, dass der Änderungsbereich sich außerhalb von Vorrang-, Vorbehalts- oder Schutzgebieten nach Raumordnungs- oder Naturschutzrecht befindet. Ein Teil des Änderungsbereichs liegt jedoch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dies ist in der Begründung zu korrigieren.

Insofern dies angepasst wird stehen keine naturschutzfachlichen Belange entgegen und dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Korrektur der Begründung: Teilbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	Die Gemeinde übernimmt diesen Hinweis und passt die Begründung entsprechend an. Die Darstellung als Sonderbaufläche „Logistikzentrum“ stellt sicher, dass die Nutzung eindeutig auf die logistikgebundene Ausnahmeregelung des LEP Ziel 3.3 abgestimmt ist. Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die im Infoabend vorgestellte Eingrünungskonzeption, die Geländemodellierung und die geplante landschaftliche Einbindung gewährleistet. Nach Anpassung der Unterlagen bestehen aus Sicht des Umweltamts keine Einwände. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.3 – Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Immissionschutz)

Bei der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes ist gemäß DIN 456912 ein bauplanungsrechtlich maximal möglicher Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags/nachts anzusetzen. 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 zukünftig zu erweitern, oder die Wohnbebauung von Schirnsdorf nach Süden hin weiter zu entwickeln, so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Orientierungswerte für den Schallpegel werden zwar eingehalten, für eine zukünftige Erweiterung wird allerdings eine Lärmkontingentierung der Fläche empfohlen	Nach der vorliegenden schalltechnischen Vorprüfung werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf deutlich unterschritten; der Ortsteil liegt nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Eine Lärmkontingentierung ist daher zur Sicherstellung der Anforderungen derzeit nicht erforderlich. Der Hinweis wird gleichwohl aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zur langfristigen Sicherung möglicher Entwicklungsoptionen eine ergänzende Kennzeichnung nach Planzeichen 15.6 sinnvoll ist. Eine abschließende Entscheidung erfolgt im Zuge der Offenlage auf Grundlage des vollständigen Schallgutachtens. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.4 – Planungsverband Region Nürnberg

Bezüglich der geplanten gewerblichen Bauflächen ist das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand: 1. Juni 2023) einschlägig, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Der gewählte Standort ist eindeutig als nicht angebunden im Sinne des Ziels 3.3 LEP zu betrachten. Somit ist eine Flächendarstellung an dem Standort nur dann zielkonform, sofern einer oder mehrere der in diesem Ziel aufgeführten Ausnahmetatbestände vorliegt bzw. vorliegen und aufgrund dessen eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist.

Für die gegenständliche Planung ist Tired 2 des Ziels 3.3 LEP maßgeblich:

„Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

- 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,“ (...)

Diese Ausnahme erfasst jedoch ausschließlich Logistikunternehmen und Verteilzentren, nicht das gesamte Spektrum gewerblicher Betriebe.

Die in den vorliegenden Unterlagen geplante Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer zulässigen baulichen Nutzung für „Gewerbebetriebe aller Art (...)“ ermöglicht prinzipiell auch Ansiedlungen, die nicht unter die Ausnahmeregelung fallen (einschließlich potenzieller Folgenutzungen) und dem Ziel 3.3 des LEP nicht gerecht werden. Somit liegt im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verstoß gegen § 1.4 BauGB vor, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Um Ziel 3.3 Tired 2 LEP zu erfüllen und einen Zielverstoß zu vermeiden, sollte ein Sondergebiet mit einer eindeutigen Zweckbestimmung („Logistikzentrum“) ausgewiesen und dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fixiert werden.

Weiterhin ist nachzuweisen, dass die Planung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Dieser Nachweis bedarf in den Planungsunterlagen einer stärkeren Vertiefung.

Abschließender Hinweis: Die aktuelle Fassung des LEP 2023 beinhaltet die in der Begründung des Bebauungsplans (s. S.8) genannte Ausnahmeregelung für Gewerbegebiete an Autobahnanschlussstellen nicht mehr.

Der Teilbereich A überschneidet sich zudem im Osten mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ihre Lage bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans (7) ist. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß Grundsatz 7.1.3.1 (RPT) der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erforderlich.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• LEP-Konformität hinsichtlich Anbindungsgebot	Die Gemeinde folgt der Empfehlung, den Bereich als Sonderbaufläche „Logistikzentrum“ darzustellen und damit die raumordnerische Zielkonformität zu sichern. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden wie beim Infoabend angekündigt fachgutachterlich untersucht und ergänzt.
• Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird berücksichtigt und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Nach Anpassung der Unterlagen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.5 – Wasserwirtschaftsamt

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 249 befindet sich eine Altablagerung, die als Altlastenverdachtsfläche in ABuDIS eingetragen ist. Durch die Ausweisung darf es zu keiner Verschärfung der Altlastensituation auf dem v.g. Grundstück kommen.	<table><tr><th colspan="2">Zusammenfassung der Stellungnahme</th><th>Abwägung</th></tr><tr><td rowspan="4"> - Altlastenverdachtsfläche - Hochwasser- und Starkregenrisiken - Anpassungen von Entwässerungsanlagen - Berücksichtigung des natürlichen Abflusses </td><td></td><td>Die mögliche Betroffenheit wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Durch die Ausweisung der geplanten Bauflächen kommt es zu keiner Verschärfung der bestehenden Altlastensituation; erforderliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen werden im weiteren Planungsschritt geprüft und bei Bedarf festgelegt.</td></tr><tr><td></td><td>Die Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenrisiken werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die entsprechenden Hinweiskarten werden bei der Risikoabschätzung herangezogen.</td></tr><tr><td></td><td>Bestehende Entwässerungsanlagen oberhalb des Plangebiets werden so ausgelegt, dass ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet bleibt.</td></tr><tr><td></td><td>Der entlang des nördlich verlaufenden Gewässers III. Ordnung einzuhaltende fünf Meter breite Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt; der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers bleibt unverändert und wird nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke beeinflusst.</td></tr></table>	Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung	- Altlastenverdachtsfläche - Hochwasser- und Starkregenrisiken - Anpassungen von Entwässerungsanlagen - Berücksichtigung des natürlichen Abflusses		Die mögliche Betroffenheit wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Durch die Ausweisung der geplanten Bauflächen kommt es zu keiner Verschärfung der bestehenden Altlastensituation; erforderliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen werden im weiteren Planungsschritt geprüft und bei Bedarf festgelegt.		Die Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenrisiken werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die entsprechenden Hinweiskarten werden bei der Risikoabschätzung herangezogen.		Bestehende Entwässerungsanlagen oberhalb des Plangebiets werden so ausgelegt, dass ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet bleibt.		Der entlang des nördlich verlaufenden Gewässers III. Ordnung einzuhaltende fünf Meter breite Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt; der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers bleibt unverändert und wird nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke beeinflusst.
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung											
- Altlastenverdachtsfläche - Hochwasser- und Starkregenrisiken - Anpassungen von Entwässerungsanlagen - Berücksichtigung des natürlichen Abflusses		Die mögliche Betroffenheit wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Durch die Ausweisung der geplanten Bauflächen kommt es zu keiner Verschärfung der bestehenden Altlastensituation; erforderliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen werden im weiteren Planungsschritt geprüft und bei Bedarf festgelegt.											
		Die Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenrisiken werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die entsprechenden Hinweiskarten werden bei der Risikoabschätzung herangezogen.											
		Bestehende Entwässerungsanlagen oberhalb des Plangebiets werden so ausgelegt, dass ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet bleibt.											
		Der entlang des nördlich verlaufenden Gewässers III. Ordnung einzuhaltende fünf Meter breite Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt; der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers bleibt unverändert und wird nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke beeinflusst.											
Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen. 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.													
Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.													
Im Norden des Plangebietes verläuft von Ost nach West ein Gewässer III. Ordnung. Uferstrandstreifen sind wichtige Entwicklungsräume der Gewässer. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Der Bereich des Ufers am Gewässer muss beidseits mindestens 5 Meter von jeglicher Nutzung wie Bebauung, <u>Zäunen</u>, Gärten usw. freigehalten werden, um die Entwicklung und Erreichbarkeit der verpflichteten Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.													

Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung
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 hydrogeologischen 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. Evt. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.	• Einzugsgebiet der Wasserversorgung Mühlhausen	Die Anpassung des Trinkwasserschutzgebietes ist noch nicht abgeschlossen. Nach derzeit bekanntem Planungsstand wird es einer Ausweitung nach Süden geben, inwieweit dies bis in den Geltungsbereich reichen wird, ist noch nicht abzusehen. Im weiteren Verfahren werden Auflagen aus dieser noch nicht vorliegenden Satzung berücksichtigt.
Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans sehen wir uns veranlasst, auf Folgendes hinzuweisen: Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Anforderungen sind hierbei einzuhalten.	• Versickerung	Die geplante Entwässerung im Trennsystem wird bestätigt. Die Nachweise zur Entwässerung des kombinierten Geh- und Radwegs werden ergänzt. Der Wegequerschnitt wurde in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg inkl. einer vorgelagerten Entwässerungsmulde geplant. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers des Vorhabengebietes, Teilgebiet A, ist aus Gründen unzureichender Durchlässigkeit des Baugrundes nicht möglich.
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. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser) ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum Bebauungsplan Nr.25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“.	• Rückhaltemaßnahmen	Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in das RRB abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird zunächst nach M 153 bewertet. Es wird nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg mit 8 Punkten (Schutzzone III) bewertet und die Abwasserbehandlungsanlage danach festgelegt. Der Abwasser-behandlungsanlage wird jeweils ein Sammelschacht mit eingestellter Tauchwand vorgeschaltet, um auch Leichtflüssigkeiten abzuscheiden. Von der Abwasserbehandlungsanlage erfolgt die Ableitung in das RRB. Das RRB wird so bemessen, dass als Abfluss nur die Menge zugelassen wird, die vom unbebauten Grundstück wie im Bestand abfließen würde.
• Zusammenfassung aller Aspekte		Die Stellungnahme und erforderliche Maßnahmen im Zuge der weiteren Planung werden berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.1.6 – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturlächen betroffen. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend wesentlich um ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt.

Der Verlust von Kulturlächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.

Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.

Im Plangebiet liegen wechselnde Böden mit Bonitätszahlen zwischen 23 und 45 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor (45 Bodenpunkte bei Flurnrn. 166 und 167). Böden im Landkreis Erlangen-Höchststadt liegen als Vergleich bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 38 bzw. Grünlandzahl von 44 Bodenpunkten. Diese Böden sind somit als landwirtschaftliche Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität anzusehen. Diese Böden sind ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit nach für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet deshalb um größtmögliche Schonung der besonders ertragreichen Böden und weist erneut auf den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hin.

Lt. der aktuellen Planung sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, allerdings sind diese im derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt und werden auf der Ebene zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgeführt.

Zusammenfassung der Stellungnahme

- Beschränkung des Flächenverlusts auf ein notwendiges Maß
- Schonung der Böden

Abwägung

Die Gemeinde stellt klar, dass dieser Belang in der Abwägung berücksichtigt wurde. Der Standort ist aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst und seiner funktionalen Anforderungen für die geplante Nutzung jedoch besonders geeignet. Die Flächeninanspruchnahme wird – entsprechend dem im Infoabend präsentierten Planungszielen – auf das notwendige Maß beschränkt.

Eine Verminderung des Eingriffs ist aufgrund der Größe und Funktionsweise eines Logistikstandorts nicht weiter möglich. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist nach Leitfaden des staatlichen Bauamts mit 226.660 Punkten zu bewerten. Für diesen Eingriff wird der erforderliche Ausgleich im Verfahren festgeschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.1.7 – Handwerkskammer für Mittelfranken

wir begrüßen es grundsätzlich, wenn neue Gewerbeflächen geschaffen werden und damit die wirtschaftliche Entwicklung in unserer Region unterstützt wird. Jede Ausweisung von Flächen ist ein wichtiges Signal, dass Unternehmen eine Perspektive für Wachstum und Investitionen erhalten. Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei der vorgesehenen Nutzung in diesem Fall um eine reine Logistikfläche handelt. Für das Handwerk in unserer Region ergeben sich daraus jedoch nur sehr begrenzte Chancen. Gerade Handwerksbetriebe benötigen kleinteiligere, gut erschlossene Flächen für Werkstätten, Produktion und Dienstleistungen, die in diesem Projekt leider nicht vorgesehen sind.
Vor diesem Hintergrund ist es uns wichtig zu betonen, dass die Flächenbedarfe des Handwerks bei zukünftigen Planungen stärker berücksichtigt werden sollten. Das Handwerk trägt nicht nur wesentlich zur regionalen Wertschöpfung bei, sondern ist auch ein zentraler Partner bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Bauvorhaben sowie der Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Wir regen daher an, im Rahmen kommender Planungen auch geeignete Handwerksflächen einzuplanen, damit neben der Logistik auch das Handwerk seinen Platz in der Stadtentwicklung behält.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Kritik an reiner Logistikfläche - Forderung nach mehr Berücksichtigung handwerklicher Flächen	Die Gemeinde erkennt den Hinweis an, kann im Rahmen der 15. FNP-Änderung jedoch keine zusätzlichen handwerksorientierten Flächen darstellen, da diese Planung allein der Sicherung des Logistikstandortes dient. Die Anregung wird für zukünftige gewerbliche Entwicklungsüberlegungen aufgenommen, um die Belange des Handwerks angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde plant, nördlich des Vorhabengrundstücks ein kleinteiliges Gewerbegebiet auszuweisen, dessen verkehrliche Erschließung über den Anschluss an die Staatsstraße 2763 für das Lekkerland-Grundstück bereits gesichert ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.1.8 – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Meldepflicht von Bodendenkmälern	Die Gemeinde nimmt diese Hinweise auf; die gesetzlichen Vorgaben werden im weiteren Verfahren und bei späteren Maßnahmen eingehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.1.9 - Bayernwerk AG

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 1:1.500 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 Schutzzonenebereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

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.

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 der Verteilungsanlagen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Trassen sind von Bepflanzung freizuhalten	Die entsprechenden Leitungen sowie die Schutzzeiten (Schutzstreifen von 0,5 m beiderseits der Trassenachse) werden in den Planungsunterlagen ergänzt und korrekt benannt. Hierzu sind 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 berücksichtigt; erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt.
- Einweisung vor Baubeginn durch KC Bamberg - Kontrolle freigelegter Kabel - Einschlägige technische Richtlinien (DVGW, FGSV) sind zu beachten	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. Die Hinweise zu den im Plangebiet verlaufenden Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.1.10 - Amt für ländliche Entwicklung

Hinsichtlich der Planungen der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III ergeht folgende Stellungnahme: Um die Anfahrt zur Unterhaltung und Pflege der Vorhaltefläche für Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser im Norden des räumlichen Geltungsbereiches zu gewährleisten, wird angeregt, den vorhandenen nicht ausgebauten Grünweg Flst. 251/1 bis zur Vorhaltefläche zu verlängern.
Durch die zukünftige Unterbrechung des Wirtschaftsweges Flst. 251 sowie die Rücknahme der Ackerflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ändert sich im Süden des Planungsgebietes die Erschließung der beiden Waldgrundstücke im Südosten. Der Ostteil des Weges 841/1 müsste über den bestehenden Wirtschaftsweg Flst. 844 weiterhin bestehen bleiben. Die katastertechnisch ausgewiesene Fläche des Westteils von Flst. 841/1 liegt bereits heute im Auffahrtsbereich der Bundesautobahn BAB A3 – Anschlussstelle „78 Höchststadt-Nord“. Die eigentliche Wegtrasse verläuft physisch über das nördlich darüber liegende Flst. 252/2. Es wird daher empfohlen, den Planungsbereich um die diesbezüglichen Flächen zu erweitern und damit auch hier Planungssicherheit und Erschließungsregelungen zu gewährleisten.
Eine enge Abstimmung im weiteren Planungsverlauf mit dem Projektleiter und Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III wird angeregt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Pflege der Vorhalteflächen	Eine Anbindung der Flächen zur Unterhaltung der nördlichen Vorhaltefläche für Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht benötigt. Eine mögliche Anbindung für zyklische Wartungsarbeiten würde über die Verkehrsflächen für die künftige Nutzung erfolgen.
• Beibehaltung des Weges Flst. 841/1	Hinsichtlich der Erschließung der südöstlich gelegenen Waldgrundstücke ist vorgesehen, den Wirtschaftsweg Flst. 841/1 bis zur St2763 zu verlängern.
• Teilnehmergeinschaft	Eine Kontaktaufnahme mit der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III erfolgt im weiteren Planungsverlauf. Die Hinweise der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2 Stellungnahmen aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 24.09.2025 bis 24.10.2025 durch amtliche Bekanntmachung im Digitalen Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt vom 17.09.2025 statt.

Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

3.1.2.1 – Bürger 1

1. Unzulässigkeit eines 24-Stunden-Logistikbetriebs im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Ein großflächiges Logistikzentrum mit ca. 1000 Fahrzeugbewegungen pro Tag, durchgehendem Lkw-Betrieb und nächtlichem Umschlag ist wesentlich störend und daher in einem Gewerbegebiet unzulässig.
- Für derartige störende Betriebe ist ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO) oder ein Sondergebiet „Logistik“ (§ 11 BauNVO) vorgesehen.

2. Lärmemissionen unter Berücksichtigung Hanglage und Wettereffekte

Basierend auf Referenzgutachten für Logistikzentren mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen:

Zeitraum	Abstand zur Wohnbebauung	Erwarteter Pegel	Bemerkung
Tag (06-22 Uhr)	50 m	48-52 dB(A)	Hanglage erhöht Pegel um ca. 3-5 dB(A)
Tag	100m	43-47 dB(A)	durchschnittlicher Pegel bei Spitzenverkehr
Nacht (22-06 Uhr)	50 m	42-46 dB(A)	Überschreitung der TA Lärm-Grenzwerte (40-45 dB(A)) möglich; Nebel oder Inversionswetter kann Pegel um 1-2 dB erhöhen
Nacht	100 m	39-44 dB(A)	TA Lärm-Grenzwerte an der oberen Grenze

Fazit:

- Tagsüber ist die Belastung im Rahmen, nachts werden die TA Lärm-Grenzwerte teilweise überschritten, **insbesondere bei Hanglage und ungünstigen Wetterbedingungen.**
- Damit ist ein durchgehender Nachtbetrieb in einem Gewerbegebiet nicht vereinbar.

Ich beantrage:

- Den Bebauungsplan nicht als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) auszuweisen, da der geplante Betrieb wesentlich störend ist.
- Den Nachtbetrieb (22-6 Uhr) des Logistikzentrums auszuschließen oder streng zu regulieren, bis ein Lärmschutzkonzept vorliegt.
- Vor einer Entscheidung detaillierte, meteorologisch berücksichtigte Lärmgutachten vorzulegen, die:
 - Hanglage berücksichtigen,
 - Wettereffekte wie Nebel/Inversionslagen berücksichtigen,
 - Spitzenverkehr simulieren,
 - Pegel an allen betroffenen Wohngebäuden nach TA Lärm und DIN 45645 / ISO 9613 nachweisen.
- aufgrund der o.g. Punkte 1.-4. den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3“ in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nichtweiterzuführen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Einstufung des Gebiets als „wesentlich störend“, Änderung zu Sondergebiet Logistik - Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts; keine ordnungsgemäße Abwägung Siehe auch Schallschutzgutachten - Stopp der Planung in der vorliegenden Form	Es ist der derzeitige frühe Verfahrensstand zu berücksichtigen. Ein schalltechnisches Gutachten wird im Laufe des Verfahrens verfasst und wurde bereits anlässlich des Infotages vorgestellt. Im weiteren Verfahren ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Logistik vorgesehen. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe; die Aussage „nur nicht wesentlich störend“ bezieht sich hingegen auf Mischgebiete. Das Vorhaben wird nach TA Lärm beurteilt, die den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen sicherstellt. In Schirnsdorf unterschreiten die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt nicht im Einwirkungsbereich. Die meteorologische Korrektur nach TA Lärm wurde bereits berücksichtigt und wird auch im weiteren Verfahren angewandt. Die Stellungnahme wird in der weiterführenden Planung berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts. Es wird eine andere Auffassung vertreten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.2 – Bürger 2

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 ausgebauten Straße keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Diese Voraussetzung ist beim geplanten Vorhaben nicht erfüllt. 1. Massive Geländeingriffe Der geplante Standort liegt an einem Hang mit rund 12 m Höhenunterschied. Zur Errichtung des Bauwerks sind erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die zu massiven und weithin sichtbaren Veränderungen des Landschaftsbildes führen.	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 335m 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.	• LEP • Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt	Für das Vorhaben wird die Ausnahme nach Tiert 2 herangezogen, da eine unmittelbare Autobahnanbindung besteht und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Die Voraussetzungen des LEP-Ziels 3.3 sowie die Ausnahme nach Tiert 2 wurden im Verfahren nachvollziehbar geprüft und dokumentiert. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits im Umweltbericht bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Weitere Schnittdarstellungen, Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in die Unterlagen aufgenommen. Durch die angepassten randlichen Pflanzgebote mit Baum-Strauchhecken wird der Hallenkörper verdeckt und in die Landschaft eingebunden. Auf umfangreichen Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, wird verwiesen. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird anstatt, dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt.
	• Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird in der weiterführenden Planung berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.3 – Bürger 3

1. Unzumutbare Lärmbelastung für Anwohner Nach den bisherigen Unterlagen ist mit einem täglichen Aufkommen von rund 1.000 Fahrzeugbewegungen (LKW, Transporter, PKW) zu rechnen. Diese Fahrten erfolgen überwiegend in den frühen Morgenstunden (ab ca. 4:00 Uhr), was zu massiven Lärmstörungen für die Anwohner von Schirnsdorf und Mülhausen führt. Zudem befindet sich die Anfahrtsstraße laut Lageplan auf einem Streckenabschnitt mit einer Steigung von mindestens ca. 7 %. Hierdurch entstehen deutlich erhöhte Motor-, Brems- und Beschleunigungsgeräusche, insbesondere bei schwer beladenen LKW. Der Lärmpegel bei Steigungen ist bei niedriger Geschwindigkeit höher als bei normaler Fahrbahn. Wir fordern eine gesonderte schalltechnische Untersuchung unter realistischen Betriebsbedingungen (Dauerbetrieb, Nachtverkehr, Steigungsabschnitt). 2. Irreführende Argumentation zur Lärmquelle Die Aussage des Planungsbüros, der Lärm stamme ohnehin „von der Autobahn A3“, ist fachlich unzutreffend. Autobahnlärm ist ein konstanter Hintergrundpegel, während Anfahr-, Brems- und Rangiergeräusche beim geplanten Objekt impulsartig und deutlich wahrnehmbarer sind. Diese Lärmspitzen sind aus Sicht von Arbeitsmedizinern, des RKI und der WHO erheblich belastender als gleichmäßiger Fernverkehrslärm.	<table> <tr> <th>Zusammenfassung der Stellungnahme</th><th>Abwägung</th></tr> <tr> <td> Zusätzliche Lärmbelastung durch Lieferverkehr; impulsartige Lärmspitzen durch Anfahr-/Rangiergeräusche Siehe auch Verkehrsgutachten </td><td> Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen. Beide wurden am Infotag ausführlich erläutert. Der planbedingte Zusatzverkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen Schirnsdorf lediglich rund 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden Verkehrsaufkommen von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt diese geringe Mehrbelastung zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms. Steigungs- und Gefällestrassen sowie Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw sind in den Berechnungen nach RLS-19 bzw. der Lkw-Studie berücksichtigt. In Schirnsdorf liegt der Verkehrslärm der A3 bei < 59 dB(A) tags bzw. < 56 dB(A) nachts und dominiert das Geräuschgeschehen. Die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen bleiben mit < 33 dB(A) tags und < 35 dB(A) nachts deutlich darunter. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter 45 dB(A) und damit weit unter dem nach TA Lärm zulässigen Richtwert (für Dorfgebiete, MD) von 65 dB(A). Eine wahrnehmbare oder relevante Erhöhung der Lärmbelastung ist somit ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </td></tr> <tr> <td> Gesundheitliche Auswirkungen der Lärmbelastung Siehe auch Verkehrsgutachten </td><td> Hier wird erneut auf das vorherrschende Fremdgeräusch durch den Verkehrslärm der BAB 3 sowie der St 2763 verwiesen. Des Weiteren wurde im Rahmen der detaillierten Vorprüfung der Logistikkentwicklung mit Anwendung der TA Lärm festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten werden, dies auch im Zusammenhang mit kurzzeitigen Geräuschspitzen. Selbstverständlich werden diese Auswirkungen in die Abwägung aufgenommen. </td></tr> </table>	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	Zusätzliche Lärmbelastung durch Lieferverkehr; impulsartige Lärmspitzen durch Anfahr-/Rangiergeräusche Siehe auch Verkehrsgutachten	Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen. Beide wurden am Infotag ausführlich erläutert. Der planbedingte Zusatzverkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen Schirnsdorf lediglich rund 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden Verkehrsaufkommen von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt diese geringe Mehrbelastung zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms. Steigungs- und Gefällestrassen sowie Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw sind in den Berechnungen nach RLS-19 bzw. der Lkw-Studie berücksichtigt. In Schirnsdorf liegt der Verkehrslärm der A3 bei < 59 dB(A) tags bzw. < 56 dB(A) nachts und dominiert das Geräuschgeschehen. Die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen bleiben mit < 33 dB(A) tags und < 35 dB(A) nachts deutlich darunter. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter 45 dB(A) und damit weit unter dem nach TA Lärm zulässigen Richtwert (für Dorfgebiete, MD) von 65 dB(A). Eine wahrnehmbare oder relevante Erhöhung der Lärmbelastung ist somit ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Gesundheitliche Auswirkungen der Lärmbelastung Siehe auch Verkehrsgutachten	Hier wird erneut auf das vorherrschende Fremdgeräusch durch den Verkehrslärm der BAB 3 sowie der St 2763 verwiesen. Des Weiteren wurde im Rahmen der detaillierten Vorprüfung der Logistikkentwicklung mit Anwendung der TA Lärm festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten werden, dies auch im Zusammenhang mit kurzzeitigen Geräuschspitzen. Selbstverständlich werden diese Auswirkungen in die Abwägung aufgenommen.		
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung								
Zusätzliche Lärmbelastung durch Lieferverkehr; impulsartige Lärmspitzen durch Anfahr-/Rangiergeräusche Siehe auch Verkehrsgutachten	Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen. Beide wurden am Infotag ausführlich erläutert. Der planbedingte Zusatzverkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen Schirnsdorf lediglich rund 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden Verkehrsaufkommen von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt diese geringe Mehrbelastung zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms. Steigungs- und Gefällestrassen sowie Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw sind in den Berechnungen nach RLS-19 bzw. der Lkw-Studie berücksichtigt. In Schirnsdorf liegt der Verkehrslärm der A3 bei < 59 dB(A) tags bzw. < 56 dB(A) nachts und dominiert das Geräuschgeschehen. Die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen bleiben mit < 33 dB(A) tags und < 35 dB(A) nachts deutlich darunter. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter 45 dB(A) und damit weit unter dem nach TA Lärm zulässigen Richtwert (für Dorfgebiete, MD) von 65 dB(A). Eine wahrnehmbare oder relevante Erhöhung der Lärmbelastung ist somit ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.								
Gesundheitliche Auswirkungen der Lärmbelastung Siehe auch Verkehrsgutachten	Hier wird erneut auf das vorherrschende Fremdgeräusch durch den Verkehrslärm der BAB 3 sowie der St 2763 verwiesen. Des Weiteren wurde im Rahmen der detaillierten Vorprüfung der Logistikkentwicklung mit Anwendung der TA Lärm festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten werden, dies auch im Zusammenhang mit kurzzeitigen Geräuschspitzen. Selbstverständlich werden diese Auswirkungen in die Abwägung aufgenommen.								
Das geplante Projekt erzeugt ein massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Mülhausen und die umliegenden Ortschaften. Die bestehenden Straßen sind weder auf diese Mengen noch auf den Schwerlastverkehr ausgelegt. Hieraus ergibt sich eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder, Radfahrer und Fußgänger in den Ortsbereichen. Eine verkehrstechnische Untersuchung mit Gefährdungsanalyse ist zwingend erforderlich. Das Logistikzentrum mit der geplanten Grund- und Gebäudefläche mit großflächigen Rangier- und Stellflächen stellt einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild dar und vernichtet wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bundesregierung hat erneut betont, dass Deutschland zur Sicherung der Eigenversorgung künftig mehr landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt (vgl. Bundesregierung, Pressemitteilung BMEL, Januar 2025 sowie Internetseite des BMJ, Stand 08.08.2025: https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeitsstrategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs). Der geplante Flächenverbrauch steht damit im klaren Widerspruch zur deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und zur „Flächenverbrauchsstrategie unter 30 ha pro Tag“ des Bundes sowie des Landes Bayern zur „Flächenverbrauchsstrategie unter 10 ha pro Tag“.	<table> <tr> <th>Zusammenfassung der Stellungnahme</th><th>Abwägung</th></tr> <tr> <td> Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger Siehe auch Verkehrsgutachten </td><td> Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon auszugehen, dass dessen An- und Abreise im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen. Insgesamt ergibt sich damit durch das Logistik-lager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten. </td></tr> <tr> <td> Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung </td><td> Der naturschutzrechtliche Eingriff ist nach Leitfaden des staatlichen Bauamts mit 226.660 Punkten zu bewerten. Für diesen Eingriff wird der erforderliche Ausgleich im Verfahren festgeschrieben. </td></tr> <tr> <td> Belastung durch die geplante Kühltalle Siehe auch Schallschutzgutachten </td><td> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Einflüsse auf Boden und Grundwasser vermieden. </td></tr> </table>	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger Siehe auch Verkehrsgutachten	Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon auszugehen, dass dessen An- und Abreise im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen. Insgesamt ergibt sich damit durch das Logistik-lager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten.	Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung	Der naturschutzrechtliche Eingriff ist nach Leitfaden des staatlichen Bauamts mit 226.660 Punkten zu bewerten. Für diesen Eingriff wird der erforderliche Ausgleich im Verfahren festgeschrieben.	Belastung durch die geplante Kühltalle Siehe auch Schallschutzgutachten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Einflüsse auf Boden und Grundwasser vermieden.
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung								
Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger Siehe auch Verkehrsgutachten	Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon auszugehen, dass dessen An- und Abreise im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen. Insgesamt ergibt sich damit durch das Logistik-lager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten.								
Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung	Der naturschutzrechtliche Eingriff ist nach Leitfaden des staatlichen Bauamts mit 226.660 Punkten zu bewerten. Für diesen Eingriff wird der erforderliche Ausgleich im Verfahren festgeschrieben.								
Belastung durch die geplante Kühltalle Siehe auch Schallschutzgutachten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Einflüsse auf Boden und Grundwasser vermieden.								

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bislang als Kaltluft- und Frischluftzufuhrzone für Mülhausen fungiert. Eine großflächige Versiegelung in dieser Dimension gefährdet den lokalen Luftaustausch und kann die sommerliche Hitzebelastung im Ort deutlich erhöhen. Zudem wird der Lebensraum zahlreicher Tierarten (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Fledermäuse) beeinträchtigt oder zerstört. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist daher erforderlich, ebenso wie eine klimatische Bewertung des Frischluftkorridors.	• LEP • Versiegelung gefährdet Luftaustausch, verstärkt Hitzebelastung und bedroht Lebensraum geschützter Arten Siehe auch Artenschutzfachbeitrag	Im weiteren Verfahren wird nicht mehr ein Gewerbegebiet, sondern ein Sondergebiet Logistik ausgewiesen. Im Verfahren wird der naturschutzrechtliche Ausgleich festgelegt. Die umfangreichen Grünmaßnahmen schaffen ausreichende Habitate. Hierzu werden umfangreiche Visualisierungen vorbereitet, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden. Die Feldlerche wurde nur außerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Das Rebhuhn konnte im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen werden. Fledermäuse konnten im Zuge der ornithologischen Nachkartierung vereinzelt nachgewiesen werden. Es konnte jedoch keine Nutzung der potentiellen Habitatbäume festgestellt werden im Zuge der gezielten Untersuchung dieser Bäume. Eine Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat kann angenommen werden, das Gebiet wird jedoch nicht als essentielles Nahrungsgebiet bewertet.	
Die in Aussicht gestellten rund 300 Arbeitsplätze müssen realistisch bewertet werden. Nach heutigen Branchenentwicklungen und der fortschreitenden Automatisierung in Logistikzentren ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil dieser Tätigkeiten künftig durch Roboter ersetzt wird. Automatisierte Systeme leisten jedoch keine kommunale Einkommensteuerbeiträge, sodass der behauptete wirtschaftliche Nutzen für die Gemeinde deutlich geringer ausfallen dürfte als derzeit dargestellt. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ohne Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist nicht belastbar.	• Prognose der Arbeitsplätze unrealistisch	In LL-Höchststadt wird aktuell keine Automatisierung verwendet. Weiterhin wird aktuell keine Automatisierung geplant, sodass die Arbeitsprozesse unverändert bleiben. In einem vergleichbaren Lager mit gleicher Funktion und vergleichbarer Größe arbeiten aktuell ca. 300 Mitarbeiter. Auf dieser Basis ist die Anzahl von perspektivisch 300 Mitarbeitern weiterhin realistisch. Zu der Höhe der Einkommenssteuerbeiträgen wurden keine Angaben gemacht.	
	• LEP und Zusammenfassung	Im weiteren Projektverlauf wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Stellungnehmenden lehnen das Projekt grundsätzlich ab und erklären, dass sie als Eigentümer nicht bereit seien, Flächen für das Vorhaben zu veräußern. Die persönlichen Beweggründe werden zur Kenntnis genommen. Die Frage, ob ein Grundstück verkauft wird, betrifft jedoch kein abwägungserhebliches Planungsargument, sondern ist privatrechtlicher Natur. Der Bebauungsplan regelt nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern schafft lediglich planungsrechtliche Voraussetzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch die Aktualisierung der zugehörigen Gutachten. Die Stellungnahme enthält keine Aspekte, die eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung erfordern. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entfaltet jedoch keine Auswirkungen auf die städtebauliche Abwägung.	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.4 – Bürger 4 & 5

Ein Neubau des Logistikzentrallagers von Rewe Lekkerland in Mühlhausen verstößt gegen das Prinzip des Anbindegebots im LEP.

Unmittelbar im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch die Erdarbeiten in der Nähe der alten Mülldeponie kann nicht ausgeschlossen werden. Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für Kosten, die damit im Zusammenhang stehen. Zusätzlich fordere ich hiermit, eine mindestens monatliche Überprüfung der Trinkwasserqualität während der gesamten Bau- und Nutzungszeit des Logistikzentrums. Die Kosten hierfür sind von Rewe Lekkerland oder Sie, Herr Faatz persönlich zu übernehmen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Ergebnisse der Überprüfung der Trinkwasserqualität sind monatlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Unmittelbar im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet befindet sich eine alte Mülldeponie. Eine Beeinträchtigung des ökologischen Umfeldes kann nicht ausgeschlossen werden. Unmittelbar ab Baubeginn ist eine verstärkte Überwachung des Sickerwassers der alten Mülldeponie und chemisch-physikalische Behandlung aufgrund erhöhter Chlorierter Kohlenwasserstoffen (CKW) auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich, Herr Bürgermeister Klaus Faatz zu erfolgen. Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für Kosten, die damit im Zusammenhang stehen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Analyseergebnisse der Überprüfung des Sickerwassers sind monatlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• LEP	Das Plangebiet wird im weiteren Verfahren als Sondergebiet Logistik festgesetzt.
• Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und alter Mülldeponie birgt Risiken Siehe auch Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung, Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf sowie Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser	Das Trinkwasserschutzgebiet und die Altlastenablagerung wird nach der derzeitigen Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes nicht berührt. Zur Sicherung der Altablagerungen werden im Zuge der weiteren Planung ggf. Dichtungsmaßnahmen im Bereich des RRB durchgeführt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Durch eine großflächige Versiegelung des Bodens wird dessen Wasser speichernde Wirkung des heutigen Geländes außer Kraft gesetzt. Der Boden auf der Höhe (Süden) ist lehmiger Sand und der hangabwärts (Norden) ist sandiger Lehm. Der Sand auf der Höhe absorbiert bei Regen wesentlich mehr Regenwasser als der Lehm hangabwärts. Eine Versiegelung auf der Höhe kann deshalb bei Starkregenereignissen überproportional stark zu Überflutungen im Tal führen. In den aktuellen Gutachten werden die Bodenbeschaffenheit und die Aufnahmefähigkeit des zu bebauenden Grundstücks und der nördlich angrenzenden lehmigeren Bodenstrukturen nicht berücksichtigt. Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr von Überflutungen des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Das derzeitige geplante Becken ist deshalb mindestens auf das dreifache Volumen zu vergrößern.

Die geplante Bebauung wird in erheblichem Maße zu Lärmbelästigung für Anwohner in Mühlhausen führen. Die Argumentation, dass durch die Autobahn 3 ohnehin hohe Schallpegel emittiert werden, ist nicht korrekt. Sobald eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wird, ist dieses Argument hinfällig. Da beinahe alle Gemeinden entlang der A3 Lärmschutzwände errichtet bekommen haben, ist davon auszugehen, dass auch in Mühlhausen eine Lärmschutzwand errichtet wird. Die Geräuschemission ist darauf zu beziehen. Die LKWs mit Kühlaggregaten, die in das Lekkerland Zentrallager ein- und ausfahren und dort abgestellt werden, erzeugen schon jetzt einen deutlich höheren Lärmpegel als die Autobahn. Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt. Beispielsweise werden nachts am Lekkerland Zentrallager Nord (Wedemark) die LKWs auch außerhalb des Zentrallagers abgestellt und infolgedessen wird erheblicher Lärm durch die Kühlaggregate emittiert. Des Weiteren fordere ich ein erneutes Lärmgutachten unter der Prämisse, dass Mühlhausen eine Lärmschutzwand an der Autobahn A3 bekommt.

Am 23.9.2025 haben Sie Herr Bürgermeister Klaus Faatz als Hauptargument für den Bau des Zentrallagers von Rewe Lekkerland die günstigere Erschließung des nördlich gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes genannt. Das Argument dieser Kopplung wurde bei der Formulierung des Bürgerbegehrens so nicht zugelassen. Ist damit auch Ihr Hauptargument für das Gewerbegebiet Lekkerland hinfällig? Ich fordere Sie auf, öffentlich klarzustellen welche Argumente für den Bau des Zentrallagers von Rewe Lekkerland in Markt Mühlhausen sprechen. Auf ihrem veröffentlichten Foliensatz vom 23.9.2025 sind dazu leider keine Fakten, sondern nur allgemeine Floskeln zu finden. Auch in den am 21.10.2025 unvollständig beantworteten Fragen von der Informationsveranstaltung am 23.09.2025 auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen ([Muehlhausen_Lekkerland_Infoabend_Rueckfragen_Bechmann-Faatz_21.10.2025.pdf](#)) werden leider keine Fakten genannt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Starkregenrisiken	Das Konzept der Niederschlagswasserentwässerung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorabgestimmt.
• Zusätzliche Lärmbelästigung und Mehrverkehr Siehe auch Schallschutzgutachten	Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen, welches im Zuge des Infotages vorgestellt und erläutert wurde. Diese Gutachten fließen in das weitere Verfahren ein. Die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unterschreiten in Schirnsdorf die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt damit nicht im Einwirkungsbereich nach TA Lärm. Durch Elektroanschlüsse für Lkw-Kühlaggregate wird zusätzlicher Geräuschpegel weiter reduziert. Der planbedingte Verkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen Schirnsdorf lediglich ca. 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden DTV von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt dieser geringe Zusatzverkehr zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmbelastung.
• Transparenz/Mangel an Fakten	Die Frage zu einem Bürgerbegehren darf sich nur auf ein Verfahren beziehen. Durch das Kopplungsverbot dürfen nicht mehrere Verfahren miteinander vermischt werden.

ich bin der Auffassung, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner sowie Natur und Landschaft mit sich bringen würde. Daher fordere ich Sie auf, meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Bebauungsplan zu stoppen. Außerdem fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben.

Ein Neubau des Logistikzentrallagers von Rewe Lekkerland in Mühlhausen verstößt gegen das Prinzip des Anbindegebots im LEP.

begrenzen. Außerdem ist zu prüfen, welche alternativen Standorte für dieses Bauprojekt infrage kommen, bei denen das natürliche Gelände nicht großflächig zerstört werden müsste, z. B. Aldi Lager in Adelsdorf.

Deshalb fordere ich die Hallenhöhe auf maximal 10 m zu verringern, entsprechend dem Lekkerland Zentrallager Nord (Wedemark). Außerdem fordere ich die Hallenbreite auf maximal 70 m zu verringern, um die großflächigen Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu begrenzen.

Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr von Überflutungen des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Das derzeit geplante Becken ist deshalb mindestens auf das dreifache Volumen zu vergrößern.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Planungsstopp und umfassende Begründung zu jedem Einwand	Derzeit ist nicht erkennbar, wonach ein Planungsstopp zu verhängen ist. Die Stellungnehmenden bezweifeln die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsprogramm, da der Standort nicht an eine Siedlungseinheit angebunden ist und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Die Einwendungen werden berücksichtigt.
LEP-Konformität	Es wird klargestellt, dass das Vorhaben als logistikgebundene Nutzung unter die Ausnahmeregelung des LEP-Ziels 3.3 (Tiret 2) fällt, da die direkte Anbindung an die Autobahn Voraussetzung der Nutzung ist. Um die Zielkonformität eindeutig nachzuweisen, wird die Festsetzung eines Sondergebiets „Logistikzentrum“ geprüft. Eine landschaftsbildliche Begutachtung, die auch auf die bereits vorgestellten Geländemodellierungen und Begrünungsmaßnahmen Bezug nimmt, wird zusätzlich ergänzt. Eine Unterrichtung und Erörterung ist Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Ergebnisse werden veröffentlicht und der Infotag zur Bürgerbeteiligung und sonstiger Erörterungen wird rechtzeitig bekannt gemacht.
Prüfung und Veröffentlichung von Alternativen	Eine Alternativbetrachtung wurde durchgeführt und ist Teil der Begründung.
- Technische Anpassungen: - Hallenmaße	Eine technische Anpassung wird abgelehnt, da die notwendige Vergrößerung der Grund für die vorliegende Planung ist.
Regenrückhaltebecken	Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der geltenden Normen und Verordnungen geplant und ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorabgestimmt.

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Des Weiteren fordere ich ein erneutes Lärmgutachten unter der Prämisse, dass Mülhausen eine Lärmschutzwand an der Autobahn A3 bekommt.	Lärmgutachten unter Annahme einer Lärmschutzwand Siehe auch Schallschutzgutachten	Ein schalltechnisches Gutachten wird verfasst und die Grundzüge wurden bereits anlässlich des Infotages vorgestellt. Das abschließende schalltechnische Gutachten wird im Zuge der Offenlage vorgelegt. Der sechsstreifige Ausbau der A3 wurde planfestgestellt und die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bereits umgesetzt. Ein erneutes Lärmgutachten unter Annahme zusätzlicher Lärmschutzwände ist mangels Anspruchsgrundlagen nicht erforderlich. Der Schwerlastverkehr wird zu 98% über die beiden Fahrtrichtungen der BAB A 3 abgewickelt, so dass nur sehr wenig Lkws durch Mülhausen sowie Schirnisdorf fahren. Insgesamt 3 Hin- und 3 Rückfahrten.
Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt.	Ausschluss des Abstellens von Lkws im Gemeindegebiet	Das künftige Grundstück ist so dimensioniert, dass es alle ankommenden Lkw aufnehmen kann. Es stehen an den Toren, bei den Rangierflächen und zudem auf einer separaten Stellplatzanlage ausreichend Stellplätze für Lkw zur Verfügung, so dass kein wartender LKW auf der öffentlichen Verkehrsfläche St 2763 zu befürchten ist.
Ich fordere von der Gemeinde Markt Mülhausen und Rewe Lekkerland geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um ähnliche Unfälle im Markt Mülhausen zu verhindern. Zum Beispiel könnte eine Geschwindigkeitsbegrenzung in Höhe von 30 km/h im Gemeindegebiet für LKWs eingeführt werden.	Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet Siehe auch Verkehrsgutachten	Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet könnte nur nach den Vorgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV und mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden; dies liegt nicht im Ermessen der Gemeinde.
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 Mülhausen beteiligt. Ich halte eine Beteiligung von ca. 2-3 Millionen Euro pro Jahr für angemessen, und schlage vor, dies durch eine Stiftung zu realisieren.	Finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers als Ausgleich für Belastungen	Es wird klargestellt, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen umfassend bewertet wurden. Aus den vorliegenden Grundlagen ergibt sich, dass die zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen und Grundsteuereinnahmen, die Arbeitsplatzschaffung und die langfristige Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur den Mehrwert für die Gemeinde begründen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde werden umfassende und bindende Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen. Die Belange und Schutzgüter wurden und werden aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen auftragsgemäß von den verschiedenen behördlichen, fachgutachterlichen und fachplanerischen Akteuren umfangreich geprüft.
	Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme und die Hinweise werden berücksichtigt, führen jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.5 – Bürger 6

Das geplante Logistikzentrum mit einer Gebäudefläche von rund 35.000 m² zieht einen erheblichen 24-Stunden-Lkw-Verkehr nach sich. Dieser führt zu einer massiven Erhöhung der Lärmpegel-insbesondere während der Nachtstunden, wenn Anlieferungen und Abfahrten stattfinden.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner in Schirnsdorf und im Markt Mühlhausen ist diese Dauerbelastung weder zumutbar noch mit den Zielen einer wohnortnahen Lebensqualität vereinbar. Durch die offene Lage und geringe Abschirmung ist der Schall über weite Strecken hörbar und beeinträchtigt das gesamte Ortsbild.

Bei Störungen auf der BAB A3 wird der Ausweichverkehr über die Hauptstraße in Mühlhausen geleitet. Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen in diesen Situationen deutlich spürbar- durch das geplante Gewerbegebiet würde sich diese Situation massiv verschärfen.

Lkw, die den Stau umfahren, nutzen die Route durch den Ort, vorbei an der **Bushaltestelle in der Hauptstraße**, wo täglich viele Kinder auf den Schulbus warten. Das birgt ein erhebliches Sicherheitsrisiko und steht im klaren Widerspruch zu den Grundsätzen sicherer Schulwege und verkehrsberuhigter Wohngebiete.

Der geplante Standort ist aufgrund seiner **durchgängigen großflächigen Versiegelung** ökologisch und raumplanerisch ungeeignet.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** betont ausdrücklich, dass „Grund und Boden ein nicht vermehrbare Gut“ sind und der **Flächenverbrauch zu begrenzen** ist. Vorrangig sollen vorhandene Gewerbeflächen aktiviert oder Nachverdichtungspotenziale genutzt werden.

Das Vorhaben widerspricht diesem Grundsatz in erheblichem Maße. Die Versiegelung einer so großen Fläche zerstört gewachsene Bodenstrukturen, reduziert die Versickerungsfähigkeit bei Starkregenereignissen und trägt zur Überhitzung der Umgebung bei.

Gerade im Hinblick auf den Klimawandel und die zunehmende Belastung der Gemeinden durch Extremwetter ist eine derartige Bodenversiegelung weder zeitgemäß noch nachhaltig vertretbar.

Das geplante Gebäudevolumen mit über 35.000 m² Grundfläche beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild gravierend.

Vom Mühlhausener Ortsgebiet aus ist der Baukörper deutlich sichtbar und wirkt als dominanter, technischer Fremdkörper in einer bisher landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Dieses Ausmaß steht in keinem Verhältnis zu den bestehenden Strukturen der umliegenden Dörfer.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr Siehe auch Schallschutzgutachten	Die schalltechnische Vorprüfung auf Basis der Verkehrsuntersuchung (BBW) zeigt, dass der vom Logistikzentrum ausgehende Gewerbelärm sehr gering ist. In der maßgeblichen lautesten Nachtstunde (05–06 Uhr) entfallen lediglich rund 7 % der täglichen Lkw-Fahrten auf diesen Zeitraum; insgesamt finden nur etwa 17 % der Lkw-Fahrten nachts statt. Der Beurteilungspegel des Vorhabens liegt bei < 33 dB(A) tags bzw. < 35 dB(A) nachts. In Schirnsdorf werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten – um mindestens 25 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts. Damit liegt der Ortsteil nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Der Verkehrslärm der A3 bleibt mit 56–59 dB(A) deutlich dominant, sodass gewerbliche Geräusche des Logistikzentrums dort nicht wahrnehmbar sind und keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Aus dem im Zuge der weiteren Planung vorbereiteten Schallgutachten wird nachgewiesen, dass keine Erhöhung der Lärmimmissionen durch das Lekkerland Grundstück entsteht.
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3 Siehe auch Verkehrsgutachten	Durch den weitgehenden Abschluss der Bauarbeiten an der A3 werden die Störungen erheblich minimiert.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Der durch die Versiegelung entstehende Eingriff wird durch die im Verfahren vorgegebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
Landschaftliche Einbindung	Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen und durch zahlreiche Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, nachgewiesen.
Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.6 –Bürger 7

Aus den Aktivitäten zum Ausbau der BAB A3 heraus kennen wir seit Jahren, dass der Ausweichverkehr bei Störungen auf der BAB über die Hauptstraße in Mühlhausen geleitet wird. In dieser Situation sind zusätzliche Verkehrsaufkommen mit großen Fahrzeugen deutlich spürbar und führen sogar bis zum Stillstand bei der Begegnung von zwei LKW. Durch das geplante Gewerbegebiet würde sich diese Situation zusätzlich massiv verschlechtern, damit auch die verkehrstechnische Sicherheitslage auf der Hauptstraße im Markt Mühlhausen (u.a. Bushaltestelle für Schulbusse). Hinweis: Wartende Kinder befinden sich nicht immer an den geplanten Plätzen.

Ich sehe ein erneutes, zusätzliches Sicherheitsrisiko. Das steht definitiv im Widerspruch zu den Grundsätzen für sichere Schulwege.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3 Siehe auch Verkehrsgutachten	Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon aus-zugehen, dass dessen An- und Abfahrt im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen, um die Märkte im direkten Umfeld zu beliefern. Insgesamt ergibt sich durch das Logistiklager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten. Nach dem bereits weitgehenden Abschluss des Ausbaus der A 3 werden sich die Häufigkeit und die Dauer von Störungen des Verkehrsablaufs in einem erheblichen Maße verringern. Durch den leistungsfähigen Ausbau der Autobahn A 3 werden sich dort wesentlich bessere Verkehrsverhältnisse als während der Bauzeit, mutmaßlich aber auch als während der Jahre vor dem Ausbau einstellen. Die Verkehrsuntersuchung weist für den 24-Stunden-Betrieb des Logistiklagers rund 878 Kfz-Fahrten pro Werktag aus, davon etwa 40 % Lkw. Nachts entfallen rund 17 % der Lkw- und 36 % der Pkw-Fahrten auf den Zeitraum, wobei in der lautesten Nachtstunde lediglich etwa 7 % der Lkw- und 10 % der Pkw-Fahrten stattfinden. Das Logistikzentrum und der Lkw-Wartebereich werden mit Elektroanschlüssen ausgestattet, sodass Kühlaggregate elektrisch und damit geräuscharm betrieben werden können; laufende Motoren im Stand entfallen dauerhaft.

Danger /

Der geplante Standort wird eine großflächige Versiegelung mit sich bringen und ist somit aus meiner Sichtweise ökologisch ungeeignet.
Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgend ist „Grund und Boden ein nicht vermehrbare Gut“ und „der Flächenverbrauch ist zu begrenzen“. Vorrangig sollen vorhandene Gewerbeflächen aktiviert werden.
Warum wird nicht das vorhandene, versiegelte Gebiet von Leckerland in Höchststadt bzw. dessen ungenutztes Nachbargrundstück (ebenfalls versiegelt auf großer Fläche) genutzt?
Das geplante Gewerbegebiet Leckerland widerspricht somit aus meiner Sichtweise dem Grundsatz vom Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Anmerkung: Das Erdreich der nicht mehr genutzten Altdeponie wird durch Tiefbauarbeiten wiedereröffnet und damit erhöht sich die Gefahr, welche von ungeklärten Altstoffen/Chemikalien ausgeht. Diese werden aus ihrer „Ruheposition“ in eine „aktive Lage“ versetzt.

Das geplante Logistikzentrum funktioniert mittels 24-Stunden-Lkw-Verkehr. Dieser führt zu einer massiven Erhöhung der Lärmpegel, insbesondere und zusätzlich während der Nachtstunden, wenn Anlieferungen und Abfahrten stattfinden. Parkende LKW in Warteposition emittieren Lärm aus dauerhaft laufenden Kühlaggregaten und LKW-Motoren, wie man auf jedem Autobahnparkplatz in gelebter Praxis nachvollziehen kann.
Für die Anwohnerinnen und Anwohner in Schirnsdorf und im Markt Mühlhausen ist es damit eine quasi Dauerbelastung, welche vorher wenigstens in den Nachtstunden geringer gewesen ist.
Das ist mit den Zielen einer wohnortnahen Lebensqualität nicht vereinbar. Durch seine offene Lage hat das Logistikzentrum keine schalldämpfende Abschirmung, somit wird der Schall über weite Strecken hörbar sein und beeinträchtigt damit Schirnsdorf und Markt Mühlhausen.

Das geplante Gebäudevolumen mit seiner massiven Grundfläche von über 35.000 m², ganz besonders die Höhe von zirka 16 Meter, beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild deutlich.
Der Baukörper wird sogar vom Mühlhäuser Ortsgebiet aus deutlich sichtbar sein. Das landwirtschaftlich geprägte Bild wird sich damit gravierend verändern. Dieses Ausmaß steht in keinem Verhältnis zu den bestehenden Strukturen und hat definitiv Einfluss auf Landschaft, Menschen und Tier.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	<i>Siehe hierzu Stellungnahme zu 4</i> Das Nachbargrundstück wurde ausgiebig geprüft und als nicht umsetzbar festgestellt. Notwendige nicht mögliche Verlegung der Erschließungsstraße und nicht mögliche Grunderwerbe, da Flächen langfristig vermietet sind.
Gefahr eines Eingriffs in die Altdeponie Siehe auch Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung sowie Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf	Es erfolgt kein Eingriff in die ausgewiesene Altlastenablagung.
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr Siehe auch Schallschutzgutachten	Hierzu wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Für LKW mit Kühlaggregaten werden Elektroanschlüsse vorgesehen.
Landschaftliche Einbindung	Es werden umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen und durch zahlreiche Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, nachgewiesen.
Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	
1. Umweltzerstörung: Es ist bekannt, daß sich der Zustand der Natur, auf die wir alle angewiesen sind, durch falsches Handeln des Menschen immer weiter verschlechtert. Klimakrise, Artensterben, Luft- und Lichtverschmutzung, Flächenfraß mit Zerstörung des Lebensraumes auch von Tieren und Pflanzen, um nur einiges zu nennen. Daher ist es unverstündlich, warum solche Großprojekte überhaupt, zudem auf dem Land, noch angedacht werden. Der geplante Standort ist laut Bund Naturschutz ein Brutgebiet der Kiebitze, die darauf angewiesen sind und auch immer seltener werden. Es wachsen dort seit sehr langer Zeit Bäume, die das Landschaftsbild prägen und nicht einfach den Erweiterungswünschen eines Konzerns geopfert werden dürfen.	Allgemeine Umweltzerstörung; Gefährdung des Kiebitzes Siehe auch Artenschutzfachbeitrag	Der Kiebitz wurde um Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen und wird daher im Änderungsgebiet ausgeschlossen. Die Formulierungen zu <i>Punkt 1</i> sind sehr allgemein und weisen weit über das Bauleitplanverfahren. Globale oder nationale Fragestellungen können im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht beantwortet oder gelöst werden.	
2. Landschaftsverschandelung: für die Bürger von Schirnsdorf, aber auch von Mühlhausen, ist der geplante Standort prägend und ein Teil der Heimat. Er ist weithin sichtbar, z.B. wenn man von Stolzenroth nach Mühlhausen fährt oder auf der Gemeindeverbindungsstrasse von Decheldorf nach Mühlhausen. Ein Betonklotz, auch wenn er, wie Lekkerland angekündigt hat, mit abgestuften Farben ausgestattet wird und von hohen Bäumen an einigen Stellen umringt wird, wird es trotzdem ein Betonklotz in der Landschaft bleiben, der den Charakter der Gegend für immer zerstört (Zitat einer Bürgerin: „Der schöne Fleck ist dann kaputt - das wird ein Schandfleck für Mühlhausen“).	Landschaftsverschandelung durch Gebäude Siehe auch Artenschutzfachbeitrag sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	<i>Punkt 2:</i> Eine Landschaftsbeeinträchtigung findet aufgrund der Minderungsmaßnahmen nicht statt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird detailliert Folgendes dargelegt: Die Fassade wird nicht als „Betonklotz“ ausgeführt, sondern mit gedeckten Farben mit einer Farbanpassung von dunkel nach hell und mit „Blindfenstern“ ausgeführt. Zudem wird die Bebauung randlich durch umfangreiche Pflanzgebote, einer Baum-Strauchhecke, verdeckt, die derzeit durch besonders schnellwachsende Bäume und einer flächenmäßigen Vergrößerung überarbeitet wird. Wie in den visuellen Darstellungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erkennbar, können diese Maßnahmen durchaus eine ausreichende landschaftliche Einbindung bewirken. Für diesen Punkt wird die Begründung insgesamt ergänzt, insbesondere zur Darstellung der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Entsprechende Ausführungen finden sich zudem bereits im Umweltbericht des im Paralleilverfahren befindlichen B.-Plans Nr. 25 bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Entsprechende Schnitte und Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in diese Unterlagen aufgenommen.	
3. Lichtverschmutzung: Das wäre die am leichtesten zu vermeidende und lösbare Umweltproblematik... Der Nachthimmel um Mühlhausen hat sich in den Jahren an einigen Stellen merklich aufgehellt, was mit der wachsenden Anzahl von Gewerbegebieten mit dazugehöriger falscher Beleuchtung zusammenhängt. Da auch Nachts bei Lekkerland Betrieb sein wird, ist davon auszugehen, daß viel Beleuchtung sein wird. Und auch wenn Lekkerland schon angegeben hat, es wird keine Lichtverschmutzung geben, wegen der angedachten hohen Bäume, so wird sich das wohl eher auf die mögliche Blendwirkung beziehen. Das Abstrahlen von Streulicht in den Himmel kann nur durch die Wahl von entsprechenden Beleuchtungskörpern und -Scheinwerfern verhindert werden und auf den Verzicht von Leuchtwerbung. Im Internet gibt es entsprechende Seiten, wie Gewerbebauten richtig damit umgehen können. Der „Werbeleuchtturm“ im Aischparkcenter ist dabei leider ein Negativbeispiel, der eine starke Aufhellung des Nachthimmels bewirkt. Lichtverschmutzung ist nicht nur ein optisches Problem (kaum noch Sterne und andere Himmelskörper sichtbar, worüber sich Astronomen schon seit langer Zeit beschwerten), sondern wirkt sich nachgewiesen auch nachteilig auf die Tierwelt und auch die menschliche Gesundheit aus.	Lichtverschmutzung durch Nachtbetrieb Siehe auch Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen	<i>Punkt 3:</i> Die Planungen auf der Eben der verbindlichen Bauleitplanung beinhalten bereits die Festsetzung zur Pflanzung einer immergrünen Blendschutzhecke, ein Lichtgutachten, das diese Themen eingehend behandelt wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Es beinhaltet die genannten Themen.	

4. Lärm: Die offenbar bestehende Gleichgültigkeit von Lekkerland zum Thema Lärmbelastung (s. auch beiliegender Leserbrief) widerspricht deren Ankündigung in der Präsentation der Infoveranstaltung, „ein guter Nachbar sein zu wollen“. Daß es auf den zusätzlichen Lärm neben der A3 nicht mehr ankomme und jedes Gewerbe Krach macht, sagt schon alles. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde Klage eingereicht, weil keine Lärmschutzwand an der Ausfahrt gebaut werden konnte/durfte und jetzt will sie unbedingt so etwas in der Nähe von Wohnungen haben. Bei entsprechender Wetterlage ist auch in der Mitte von Mülhausen oft die A3 laut zu hören und dann soll noch der dauernde Lastverkehr dazu kommen. Und das auch nachts. Daß Dauerlärm krank macht, ist schon lang erwiesen und man muß auch an das Brummen der Kühlanlagen der LKW denken. Auch die Bauarbeiten selbst werden eine große Belastung der Anwohner sein. Bei Baumaschinen handelt es sich häufig um Fahrzeuge/Geräte mit teils auch tiefen Frequenzen, die über weite Distanzen hörbar sind und wo auch, wie ich aus eigener leidvoller Erfahrung weiß, auch durch Schallschutzfenster/Wände dringen und gesundheitliche Schäden hervorrufen können (Ich meine nicht den bei Windrädern häufig angesprochenen Infraschall, sondern deutlich hörbares Brummen und Wummern). Ob eine Planänderung von „LKW's befinden sich vor der Halle“ zu „hinter der Halle zwischen Halle und A3“, damit der Krach zur Autobahn geht, etwas ausrichtet, wage ich zu bezweifeln, außerdem ist ja Nackendorf nicht weit entfernt und die Bürger dort sind auch Menschen, die nicht belästigt werden sollen.

5. Flächenfraß: Es handelt sich um Ackerland und Stellen mit wertvollen Bäumen, das für immer verloren geht. Das Negativbeispiel Höchststadt sollte eigentlich abschrecken, was da schon zubetoniert wurde. Unser Dorf darf dieses Schicksal nicht erleiden. Lekkerland will 9 ha Naturfläche bebauen, d.h. vernichten, nur um sich zu vergrößern. Mülhausen hatte vor einigen Jahren für seine Energiewende und damit auch Umweltschutzmaßnahmen eine Auszeichnung bekommen, das widerspricht sich vehement. Die Bürger sind hier teilweise schon ihr Leben lang und haben eine Bezug, aber Lekkerland nicht, die wollen in erster Linie Profit. Wenn sich einmal ein Konzern diesen Ausmaßes angesiedelt hat, wird sich das wie ein Krebsgeschwür ausbreiten mit der weiteren Besiedlung. Wie schon in der erwähnten Präsentation wäre eine bessere Lösung (auch meiner Meinung nach), die anscheinend zu kleine Betriebsfläche um einen Neubau auf dem Meinhardgelände zu ergänzen, also nicht das Ganze ganz neu bauen, sondern durch ein 2. Gebäude zu ergänzen. Der Platz ist schon für die Natur verloren, d.h. betoniert, und gleich gegenüber des bestehenden Betriebes. Meinhard benutzt nur einen kleinen Teil der Fläche für die Kabeltrommeln, da würde es der Logik entsprechen, dort zu bauen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Erhöhte Lärmbelastung durch Lkw-Verkehr und Kühlaggregate Siehe auch Schallschutz-gutachten und Verkehrs-gutachten - Alternativvorschlag auf Meinhard-Gelände	Punkt 4: Rund 60 % der Fahrten entfallen auf Pkw und 40 % auf Lkw. Die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unterschreiten in Schirnisdorf die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt nicht im Einwirkungsbereich nach TA-Lärm. Das Logistikzentrum und der Lkw-Wartepplatz erhalten Elektroanschlüsse für geräuscharme Kühlaggregate, wodurch laufende Motoren vermieden werden. Während der Bauphase gewährleistet die AVV Baulärm den Schutz der Nachbarschaft. Punkt 5: Es wird betont, dass es sich hier nicht um eine Naturfläche, wie einen europäischen Urwald handelt, sondern um intensiv-landwirtschaftlich genutztes Kulturland. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird, anstatt dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt. Auch eine kritische Ortsdurchfahrung mit zahlreichen Lkws wird durch diesen Standort vermieden. Zudem bedeutet die Ansiedlung letzten Endes auch für den Endverbraucher die Sicherung der Versorgung mit Lebensmitteln. Weitere gesamtgewerbliche Entwicklungen der Gemeinde können im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht gelöst werden. Eine Alternativbetrachtung wurde durchgeführt und ist Teil der Begründung. Hier geht es auch darum, die konkrete Machbarkeit und Verfügbarkeit von Grundstücken zu prüfen. Für das angeführte Meinhard-Grundstück ist keine Verfügbarkeit gegeben. Die angesprochenen Flächen auf der anderen Seite der Autobahn sind ebenfalls nicht verfügbar. In den Überlegungen der Gemeinde ergab sich die Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklung, der an diesem Standort Vorrang eingeräumt wird. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.3 Billigung des Planentwurfes

Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf in der Fassung vom 10.02.2026.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	10	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.4 Weiterführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Nachdem der Planentwurf für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen ist, kann das Verfahren weitergeführt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.3 Billigung des Planentwurfes

Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf in der Fassung vom 10.02.2026.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

3.1.4 Weiterführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Nachdem der Planentwurf für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen ist, kann das Verfahren weitergeführt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	0
-----	----	-------	---	------------------	---

TOP 3.2 Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3"; Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, Billigung und Weiterführung des Verfahrens

Öffentlich TOP 3.2
Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“: Abwägung frühzeitige Beteiligung (Bürger u. Behörden / TÖBs), Billigung und Feststel-

3.2.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum von 24.09.2025 bis 24.10.2025, statt.

Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

3.2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

- Autobahndirektion Nordbayern
- N-Ergie AG
- Mittelfränkischer Fischereiverband
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Finanzamt Erlangen
- Naturpark Steigerwald
- Kreisbrandrat (Matthias Rocca)
- Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesverein für Heimatpflege
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Stadt Höchstädt a. d. A.
- Markt Wachenroth
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burgebrach (VG)
- Gemeinde Pommersfelden

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- PLEdoc
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- IHK Mittelfranken
- Landratsamt Erlangen-Höchstädt (Gesundheitsamt)

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Mühlhausen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der vorstehenden Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen bezüglich der vorgelegten Planung eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.2 - Regierung von Mittelfranken

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit vorliegendem Flächennutzungsplanentwurf beabsichtigt die Marktgemeinde Mühlhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ansiedlung eines Logistikzentrums (Lekkerland) im Anschluss an die Autobahnanschlussstelle „Höchstadt-Nord“ der BAB 3. Hierfür ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen und ein kleiner Teil Straßenverkehrsfläche. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 9,3 ha. Im Wesentlichen sollen die Fl.Nrn. 252 und 250/1 (beide Gemarkung Schirnsdorf) mit dem Logistikzentrum überplant werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar, ein kleiner Teil im Nordwesten des Geltungsbereichs ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ findet im Parallelverfahren statt.

Der Standort ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Gemäß Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern einer der im Ziel abschließend aufgeführten Tatbestände vorliegt und aufgrund dessen eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Für das gegenständliche Vorhaben wäre Tiert 2 des Ziels 3.3 LEP einschlägig. Diese Ausnahme greift für Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens, wenn es auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle [...] angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist. Der aktuelle Entwurf ist jedoch nicht klar auf diesen Ausnahmetatbestand begrenzt: Zum einen ist durch die Wahl der Nutzungsart gewerbliche Baufläche die Planungsfläche generell auch zugänglich für Ansiedlungen von nicht von der Ausnahmeregelung umfassten Nutzungen (auch als mögliche Folgenutzungen), womit ein Zielverstoß nicht ausgeschlossen werden kann. Nur Logistikunternehmen und Verteilzentren sind von dieser Ausnahme erfasst, nicht Gewerbebetriebe allgemein. Zum anderen ist darzulegen, dass die vorliegende Planung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Darauf ist in den Planungsunterlagen stärker einzugehen.

Eine in der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (S. 6) aufgeführte Ausnahme des Ziels 3.3 LEP für Gewerbegebiete unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle ist in der aktuellen Fassung des LEP 2023 nicht mehr enthalten. Um Ziel 3.3 Tiert 2 LEP gerecht zu werden und einen Zielverstoß zu vermeiden, ist h.E. die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender eindeutiger Zweckbestimmung (Logistikzentrum) erforderlich. Ebenso ist wie o.a. das Vermeiden wesentlicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes darzulegen.

Die Fläche überschneidet sich ferner teilweise (östlicher Teilbereich des Geltungsbereichs) mit einem im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen angezeigt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Anbindungsgebot (Ziel 3.3) zur LEP-Konformität	Die Regierung weist auf die fehlende Anbindung an eine Siedlungseinheit und die damit verbundene Bedeutung des LEP-Ziels 3.3 hin. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass das Vorhaben <u>ausschließlich ein logistikbezogenes Projekt</u> darstellt, das die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung (Tiert 2) erfüllt. Um die Zielkonformität eindeutig zu sichern, wird die Festsetzung eines Sondergebiets „Logistikzentrum“ geprüft.
• Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die Darstellungen zur landschaftsbildlichen Verträglichkeit wurden insbesondere im Umweltbericht mit der Darlegung der Pflanzgebote zur landschaftlichen Einbindung ausführlich erläutert. Dies wird dort und in der Begründung entsprechend ergänzt.
• Abstimmung mit der Naturschutzbehörde aufgrund von Überschneidung im Regionalplan	Der Hinweis zur teilweisen Überschneidung mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans wurde im Umweltbericht bereits berücksichtigt und wird in der Begründung ergänzt. Eine Abstimmung mit den zuständigen naturschutzfachlichen Stellen erfolgt im weiteren Planverfahren. Die Stellungnahme wird damit vollständig berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.3 - Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Umweltamt)

1. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet: Der Bebauungsplan schneidet randlich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. In diesem Bereich ist bereits von einer Beeinträchtigung bzw. Störung durch die südlich hiervon verlaufende Autobahn auszugehen. Das Vorhaben stellt daher keine Beeinträchtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes dar.
2. Eingriffsbilanzierung und Kompensation: Für den Eingriff liegt bisher nur eine grobe Wertpunkte-Bilanzierung vor. Dies ist nicht ausreichend, eine genaue Bilanzierung der betroffenen Biotoptypen (gem. Biotopwertliste) ist zu ergänzen. Für die Kompensationsmaßnahmen liegen noch keine Nachweise (Ökotopte, Ausgleichsflächen) vor. Diese sind im Bebauungsplan bzw. den dazu beiliegenden Unterlagen zu ergänzen.
3. Artenschutz: Es wurden die Tiergruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Habitatbäume fachgutachterlich untersucht. Für Reptilien und Amphibien fehlen die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unter anderem während der Bauphase (Amphibien-/Reptilienschutzzaun). Von den Vogelarten ist ein Brutpaar des Neuntöters und zwei Paare der Goldammer betroffen. Entgegen dem Umweltbericht sind 2 Wiesenschafsteeisenbrutpaare betroffen. Ein Brutpaar befindet sich direkt im Vorhabensgebiet, das zweite Brutpaar ist aufgrund der Kulissenwirkung des Vorhabens ebenfalls betroffen. Für die betroffenen Arten fehlen ebenfalls CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für die Wiesenschafsteeise kann man sich an der Arbeitshilfe der Feldlerche für CEF-Maßnahmen orientieren. Die saP ist auch nachzureichen.
Hinweise: 1. Für das geplante Logistikzentrum soll insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. 2. Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, ist als Vermeidungsmaßnahme der Verzicht auf Nachtbaustellen bzw. die nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu beachten. Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist erst nach Nachreichung der fehlenden Nachweise in den Unterlagen und der saP möglich.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Die Hinweise zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurden im Umweltbericht berücksichtigt; aufgrund der bestehenden Vorbelastung sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Detaillierte Ergänzung der Eingriffsbilanzierung Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Die Eingriffsbilanzierung wird detailliert ergänzt und die natur- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie Nachweise zu den Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren ausgearbeitet.
Nachreichung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Artenschutzfachbeitrag	Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten sowie die saP werden im weiteren Verfahren ergänzt.
Geeignete Außenbeleuchtung zum Insektenschutz sowie Verzicht auf nächtliche Beleuchtung Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen	Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Vermeidung nächtlicher Bautätigkeiten werden berücksichtigt. Eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgt zur Offenlage.
	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.4 - Landratsamt Erlangen-Höchstadt (Immissionsschutz)

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Anhand der eingereichten Unterlagen ist keine immissionsschutzfachliche Aussage möglich.
-----	--

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Keine immissionsschutzfachliche Aussage möglich Siehe auch Schallschutzgutachten sowie Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen	Im weiteren Projektverlauf wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Darin sind CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie bauzeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen enthalten. Nächtliche Beleuchtung ist im Betrieb vermutlich unvermeidbar. Unter Berücksichtigung von möglichst insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung können Beeinträchtigungen minimiert werden. Nachtbaustellen können vermieden werden. In diesem frühen Verfahrensstand wurde lediglich über die vorliegende Vorprüfung der schalltechnischen Untersuchung (Machbarkeit) referiert. Die eigentliche schalltechnische Untersuchung erfolgt zur Offenlage des Bebauungsplans. Diese berücksichtigt sowohl den Betriebs- als auch den Verkehrslärm und bezieht alle relevanten Wohngebiete ein. Die TA-Lärm wird eingehalten oder durch geeignete Maßnahmen abgesichert. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.5 - Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Bauamt)

I. Formelle Anforderungen	
<u>Planblatt:</u>	
Für den auf dem Planblatt aufgenommenen Planbereich B fehlt die Umgrenzung des Geltungsbereiches.	
Bei den in der Planzeichnung angegebenen Punkten zur Geländehöhe fehlen teilweise die Angaben zur Höhe.	
Das in der Legende angegebene Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stimmt nicht mit der Planzeichnung überein.	
Der Nordpfeil ist anzubringen.	
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind entspricht nicht dem Abstimmungsgespräch und auch nicht der Ausnahme zu Ziel 3.3 des LEP.	
Bezüglich der Festsetzung der GRZ wird darauf hingewiesen, dass alle relevanten baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören auch die von § 19 Abs. 4 BauHVO erfassten Nebenanlagen (s. Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 01.12.2020).	
Die Planunterlagen sind entsprechend zu überprüfen bzw. zu überarbeiten.	
In der Begründung ist die Einhaltung der GRZ (Angebe GRZ I und GRZ II) zu dokumentieren.	
Die Festsetzung unter Ziffer B 3.2 ist nach Prüfung zu überarbeiten.	
Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist so nicht zulässig. Hierzu wird auf das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 12.12.2017 hingewiesen.	
<u>Begründung:</u>	
Jede Festsetzung ist nachvollziehbar zu begründen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.	
Auf die Ausnahme des LEP ist näher einzugehen. Insbesondere ist nachvollziehbar darzulegen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.	
Hierzu wird vorgeschlagen, die Gebäudepositionierung und Höhenlage im bestehenden Gelände bezogen auf die angegebene Bezugshöhe mittels Schnitt und Ansichten darzustellen.	

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Formelle Anforderungen zur Planzeichnung	Die Hinweise zu den formellen Anforderungen werden berücksichtigt. Die fehlende Umgrenzung des Planbereichs B, die unvollständigen Höhenangaben, der abweichende Planzeichenschlüssel sowie der fehlende Nordpfeil werden entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.
• Unzulässige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden überprüft und entsprechend angepasst.
• Berücksichtigung aller baulichen Anlagen für GRZ	Die Einhaltung der GRZ I und GRZ II wird in der Begründung nachvollziehbar dokumentiert.
• Überarbeitung von Ziffer B 3.2 der Festsetzung	Auch die Festsetzungen unter Ziffer B 3.2 zu den überbaubaren Bauflächen sowie den Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen werden überarbeitet und den rechtlichen Vorgaben entsprechend angepasst.
• Detaillierung der LEP-Ausnahme erforderlich	Die Begründung wird insgesamt ergänzt, insbesondere zur Anwendung der LEP-Ausnahme sowie zur Darstellung der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Entsprechende Ausführungen finden sich zudem bereits im Umweltbericht bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Entsprechende Schnitte und Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in die Unterlagen aufgenommen.
	Die Stellungnahme und die Hinweise werden berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.6 - Planungsverband Region Nürnberg

<u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:</u> Bezüglich der geplanten gewerblichen Bauflächen ist das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand: 1. Juni 2023) einschlägig, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Der gewählte Standort ist eindeutig als nicht angebunden im Sinne des Ziels 3.3 LEP zu betrachten. Somit ist eine Flächendarstellung an dem Standort nur dann zielkonform, sofern einer oder mehrere der in diesem Ziel aufgeführten Ausnahmetatbestände vorliegt bzw. vorliegen und aufgrund dessen eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist.
Für die gegenständliche Planung ist Tired 2 des Ziels 3.3 LEP maßgeblich: „Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) - 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 Landschaftsbildes geplant ist.“ (...) Diese Ausnahme erfasst jedoch ausschließlich Logistikunternehmen und Verteilzentren, nicht das gesamte Spektrum gewerblicher Betriebe.
Die in den vorliegenden Unterlagen geplante Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer zulässigen baulichen Nutzung für „Gewerbebetriebe aller Art (...)“ ermöglicht prinzipiell auch Ansiedlungen, die nicht unter die Ausnahmeregelung fallen (einschließlich potenzieller Folgenutzungen) und dem Ziel 3.3 des LEP nicht gerecht werden. Somit liegt im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verstoß gegen § 1.4 BauGB vor, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Um Ziel 3.3 Tired 2 LEP zu erfüllen und einen Zielverstoß zu vermeiden, sollte ein Sondergebiet mit einer eindeutigen Zweckbestimmung („Logistikzentrum“) ausgewiesen und dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fixiert werden. Weiterhin ist nachzuweisen, dass die Planung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Dieser Nachweis bedarf in den Planungsunterlagen einer stärkeren Vertiefung. Abschließender Hinweis: Die aktuelle Fassung des LEP 2023 beinhaltet die in der Begründung des Bebauungsplans (s. S.8) genannte Ausnahmeregelung für Gewerbegebiete an Autobahnanschlussstellen nicht mehr.
Der Teilbereich A überschneidet sich zudem im Osten mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ihre Lage bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans (7) ist. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß Grundsatz 7.1.3.1 (RP7) der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erforderlich.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Anbindungsgebot zur Erfüllung der LEP-Konformität	Die Hinweise zum Ziel 3.3 LEP 2023 werden berücksichtigt. Für das Vorhaben wird die Ausnahme nach Tired 2 herangezogen, da eine unmittelbare Autobahnanbindung besteht und nach aktueller Einschätzung keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Der entsprechende Nachweis wird in den Planunterlagen ergänzt.
• Unzulässige Festsetzung der Nutzung als Gewerbegebiet, Umstellung auf Sondergebiet	Die Anregung, zur Vermeidung eines möglichen Zielverstoßes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum“ festzusetzen, wird aufgegriffen und im weiteren Verfahren geprüft.
• Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (RP 7)	Die Überschneidung mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans wird berücksichtigt; eine Abstimmung mit den zuständigen naturschutzfachlichen Stellen erfolgt. Die Vorgaben des Ziels 3.3 LEP sowie die naturschutzfachlichen Belange werden im weiteren Verfahren vollständig beachtet und in den Unterlagen entsprechend dargestellt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.7 - Wasserwirtschaftsamt

Sachgebiet 4.22-Grundwasserschutz: 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 Benutzungsartbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
Sachgebiet 4.22-Altlasten: Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 249 befindet sich eine Altablagerung, die als Altlastenverdachtsfläche in ABoDIS eingetragen ist. Die Fläche wurde im Rahmen einer Detailuntersuchung im Jahr 2022 weiter erkundet und horizontal abgegrenzt. Gemäß der vorgelegten Planung soll angrenzend an die Fläche ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Da im Ablagerungskörper der Altablagerung erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt wurden, darf es durch das Regenrückhaltebecken zu keiner Auswaschung von Schadstoffen gelangen. Dies kann entweder durch einen ausreichenden Abstand des Beckens zur Altlastablagerung erzielt werden oder durch Abdichten des Beckens. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig. Sollten bei Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
Sachgebiet 4.4-Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse: Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz am 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung des Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen. Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hauptursache 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 Bürgerbrochüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“. Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden. Im Norden des Plangebietes verläuft von Ost nach West ein Gewässer III. Ordnung. Uferausbuchtungen und wichtige Entwicklungsräume der Gewässer. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Der Bereich des Ufers am Gewässer muss mindestens 5 Meter von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäunen, Gärten usw. freigehalten werden, um die Entwicklung und Erreichbarkeit der verpflichteten Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Ablehnung dauerhafter Grundwasserabsenkungen - Hinweis auf temporäre Bauwasserhaltung als genehmigungspflichtige Benutzung Siehe auch Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser	Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht vorgesehen. Eine Unterkellerung der Logistikhalle ist nicht vorgesehen. Etwaige vorübergehende Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauwasserhaltung werden als wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzung nach § 9 WHG / Art. 70 BayWG behandelt und rechtzeitig beantragt. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf das hydrogeologische Gutachten hingewiesen.
- Regenrückhaltebecken muss abgedichtet oder mit ausreichendem Abstand errichtet werden Siehe auch Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung, Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf - Versickerung	Das geplante Regenrückhaltebecken wird so ausgeführt, dass eine Auswaschung von Schadstoffen ausgeschlossen ist; dies erfolgt durch ausreichenden Abstand bzw. eine geeignete Abdichtung. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten findet nicht statt. Es wird auf das Gutachten des Institutes IFG bzgl. der Altlasten hingewiesen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftreten, wird unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde informiert. Die Hinweise zur angrenzenden Altlastenverdachtsfläche werden berücksichtigt.
Berücksichtigung der Arbeitshilfe zu Starkregen sowie § 37 WHG	Die Arbeitshilfe vom 08.08.2019 sowie die Karten zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten einschließlich der Vorgaben des § 37 WHG werden in der weiteren Planung einbezogen. Erforderliche Anpassungen bestehender oberhalb des Plangebietes 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 wild 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 Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenrisiken werden berücksichtigt.

Sachgebiet 4.21-Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage:

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 prüfzbaren 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 hydrogeologischen 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. Evt. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.

Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekerland 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 „Gewerbegebiet Lekerland 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.

Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf Folgendes ausdrücklich hinzuweisen:

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 Unterkante 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

Zusammenfassung der Stellungnahme

- Gebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserversorgung Mühlhausen

- Trennsystem geplant: Schmutzwasser in Kanal, Regenwasser gedrosselt in RRB
- Einleitung in Gewässer

Abwägung

Die Anpassung des Trinkwasserschutzgebietes ist noch nicht abgeschlossen. Nach derzeit bekanntem Planungsstand wird es eine Ausweitung nach Süden geben, inwieweit das bis in den Geltungsbereich reichen wird, ist noch nicht abzusehen. Bekanntgeworden aus den bisher vorliegenden Unterlagen ist, dass Bohrungen über 15 m Tiefe nicht zugelassen werden. Dies kann bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Das Einzugsgebiet liegt außerhalb der derzeitigen Gebietsfestsetzung.

Die Nachweise zur Entwässerung des kombinierten Geh- und Radwegs werden ergänzt. Der Wegequerschnitt wurde in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg inkl. einer vorgelagerten Entwässerungsmulde geplant. In welches auch das Niederschlagswasser der Staatsstraße 2763 abgeleitet wird. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers des Vorhabensgebietes Teilgebiet A, ist aus Gründen unzureichender Durchlässigkeit des Baugrundes nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in das RRB abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird zunächst nach M 153 bewertet. Es wird nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg mit 8 Punkten (Schutzzone III) bewertet und entsprechend die Abwasserbehandlungsanlage festgelegt. Der Abwasserbehandlungsanlage wird jeweils ein Sammelschacht mit eingestellter Tauchwand vorgeschaltet, um auch Leichtflüssigkeiten abzuschneiden. Von der Abwasserbehandlungsanlage erfolgt die Ableitung in das RRB. Das RRB wird so bemessen, dass als Abfluss nur die Menge zugelassen wird, die vom unbebauten Grundstück wie im Bestand abfließen würde. Die geplante Entwässerung im Trennsystem wird bestätigt.

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 um die Betrachtung nach DWA-Merkblatt M 153 (qualitativer Nachweis der Gewässerbelastung) zu erweitern.

Aufgrund der Errichtung eines kombinierten Geh- und Radweges und dessen Entwässerung in die Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße St 2763 und der Verbreiterung der Fahrfächen 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.

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 Gewerbegebiet 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.

Neubaufächen 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 Straßenbaulasträger zu beteiligen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Qualitative Prüfung der Gewässerbelastung (DWA-M 153) - Entwässerungsnachweise - Wasserrechtliche Erlaubnisse anpassen	Die Planung wird im weiteren Verfahrensfortgang um die erforderlichen Betrachtungen nach DWA-M 153 ergänzt, insbesondere im Hinblick auf die teilweise Ableitung am Rande des Wasserschutzgebietes. Die geforderten Unterlagen sind üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren und nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu erbringen. Sämtliche abwassertechnischen Nachweise – einschließlich der Entwässerung der St 2763 – werden dementsprechend angepasst und die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse für Regenwasser im weiteren Verfahren eingeholt. Der ordnungsgemäße Entwässerungsnachweis wird mit den erforderlichen Nachweisen überarbeitet. Die gesicherte Erschließung wird damit im weiteren Planungsverlauf nachgewiesen. Die Stellungnahme und Hinweise werden vollständig berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.8 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturlächen betroffen. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend wesentlich um ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Der Verlust von Kulturlächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt. Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.
Im Plangebiet liegen wechselnde Böden mit Bonitätszahlen zwischen 23 und 45 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor (45 Bodenpunkte bei Flurnr. 166 und 167). Böden im Landkreis Erlangen-Hochstadt liegen als Vergleich bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 38 bzw. Grünlandzahl von 44 Bodenpunkten. Diese Böden sind somit als landwirtschaftliche Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität anzusehen. Diese Böden sind ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit nach für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignet. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet deshalb um größtmögliche Schonung der besonders ertragreichen Böden und weist erneut auf den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hin.
Lt. der aktuellen Planung sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, allerdings sind diese im derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt. Sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Gemäß der vorliegenden Planung scheinen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Im aktuellen Planungsstand sind diese noch nicht verortet. Sollten im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlich werden, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen sowie bei der Auswahl der Fläche und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu beachten, dass diese Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen – PIK, multifunktionaler Ausgleich). Ansonsten gehen der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren. Deshalb empfehlen wir die Umsetzung der Planung in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Bewirtschaftern der Flächen, um die Bedürfnisse der Landwirte mit einzubinden.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Entzug von Ackerflächen	Der Flächenverbrauch wird auf das notwendige Maß begrenzt. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird, anstatt dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt. Auch eine kritische Ortsdurchfahrung mit zahlreichen Lkws wird durch diesen Standort vermieden. Zudem bedeutet die Ansiedlung letzten Endes auch für den Endverbraucher die Sicherung der Versorgung mit Lebensmitteln.
Bodenschutz	Es wird darauf hingewiesen, dass die besonders ertragreichen Böden im Plangebiet, Fst. 166 / 167, weitgehend geschont werden. Hier ist lediglich eine randliche Schmutzwassertrasse vorgesehen.
Kompensationsmaßnahmen	Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um einen gemeindeeigenen Kompensationsflächenpool in der Nachbargemeinde Pommersfelden, die vom Landschaftsverband betreut werden. Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Interessen abgestimmt wurden. Aus forstlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
	Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Belangen sowie zum Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen gemäß LEP 5.4.1 werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

Hinsichtlich der Planungen der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III ergeht folgende Stellungnahme:
Um die Anfahrt zur Unterhaltung und Pflege der Vorhaltefläche für Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser im Norden des räumlichen Geltungsbereiches zu gewährleisten, wird angeregt, den vorhandenen nicht ausgebauten Grünweg Flst. 251/1 bis zur Vorhaltefläche zu verlängern.

Durch die zukünftige Unterbrechung des Wirtschaftsweges Flst. 251 sowie die Rücknahme der Ackerflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ändert sich im Süden des Planungsgebietes die Erschließung der beiden Waldgrundstücke im Südosten. Der Ostteil des Weges 841/1 müsste über den bestehenden Wirtschaftsweg Flst. 844 weiterhin bestehen bleiben. Die katastertechnisch ausgewiesene Fläche des Westteils von Flst. 841/1 liegt bereits heute im Auffahrtsbereich der Bundesautobahn BAB A3 – Anschlussstelle „78 Höchststadt-Nord“. Die eigentliche Wegtrasse verläuft physisch über das nördlich darüber liegende Flst. 252/2.

Es wird daher empfohlen, den Planungsbereich um die diesbezüglichen Flächen zu erweitern und damit auch hier Planungssicherheit und Erschließungsregelungen zu gewährleisten.

Eine enge Abstimmung im weiteren Planungsverlauf mit dem Projektleiter und Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III wird angeregt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Pflege der Vorhalteflächen	Eine Anbindung der Flächen zur Unterhaltung der nördlichen Vorhaltefläche für Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht benötigt. Eine mögliche Anbindung für zyklische Wartungsarbeiten würde über die Verkehrsflächen für die künftige Nutzung erfolgen.
• Beibehaltung des Weges Flst. 841/1	Hinsichtlich der Erschließung der südöstlich gelegenen Waldgrundstücke ist vorgesehen, den Wirtschaftsweg Flst. 841/1 bis zur St2763 zu verlängern.
• Teilnehmergeinschaft	Eine Kontaktaufnahme mit der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III erfolgt im weiteren Planungsverlauf. Die Hinweise der Teilnehmergeinschaft Mühlhausen III werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.10 - Bayerischer Bauernverband

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen. Menschen müssen wohnen und arbeiten können, aber Flächen auf denen Lebensmittel für diese Menschen angebaut werden, sind mindestens genauso wichtig. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken. Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungsschwernisse wie z.B. Abstandsaufgaben beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten	Aufforderung zum sparsamen Umgang mit Flächen sowie Planung von Ausgleichsflächen unter Minimierung von Grenzbereichen zu Ackerland <u>Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u>	Der Flächenverbrauch wird auf das notwendige Maß begrenzt, und bei der Planung von Ausgleichsflächen wird darauf geachtet, Bewirtschaftungsschwernisse durch unnötige Grenzflächen zu vermeiden. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen <u>wird</u> anstatt dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt. Auch eine kritische Ortsdurchfahrt mit zahlreichen Lkws wird durch diesen Standort vermieden. Zudem bedeutet die Ansiedlung letzten Endes auch für den Endverbraucher die Sicherung der Versorgung mit Lebensmitteln.
Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden landwirtschaftlichen 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 Lärmbelastung durch Fahrverkehr von landwirtschaftlichen 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.	- Landwirtschaftliche Nutzung - Freihalten von Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken - Straßen sollen ausreichend breit sein	Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen werden berücksichtigt; deren <u>Hinnahme durch zukünftige Nutzungen wird sichergestellt.</u>
Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.		<u>Zufahrten, Drainagen, Vorfluter und Flurwege werden während der Erschließung und im Endzustand freigehalten.</u>
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 Landwirtschaft 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.
		Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen werden berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.11 - Bayernwerk AG

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 1:1.500 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 Schutzzonengebiete in den Unterlagen aufzunehmen.

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.

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 der Verteilungsanlagen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Trassen sind von Bepflanzung freizuhalten - Einweisung vor Baubeginn durch KC Bamberg - Kontrolle freigelegter Kabel - Einschlägige technische Richtlinien (DVGW, FGSV) sind zu beachten	Die entsprechenden Leitungen sowie die Schutzzonen (Schutzstreifen von 0,5 m beiderseits der Trassenachse) werden in den Planungsunterlagen ergänzt und korrekt benannt. Hierzu sind 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 berücksichtigt; erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt. 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. Die Hinweise zu den im Plangebiet verlaufenden Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Merkblatt für Baumstandorte (FGSV)	Es wurde bereits im Vorfeld Kontakt zur Telekom aufgenommen, der allerdings bislang wenig konkret wurde. Die Vorgaben des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV 2013) werden beachtet. Es wird sichergestellt, dass geplante Baumpflanzungen den Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigen. Die Hinweise der Telekom werden berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.13 - BUND Naturschutz

In den letzten Jahren sind zahlreiche Gewerbeansiedlungen gescheitert, weil folgende Voraussetzungen nicht erfüllt waren. Größe der Fläche, Kosten für die Infrastruktur, Wasserrechtliche Auflagen, Steuereinnahmen der Stadt/Gemeinden. Bei dem oben genannten Projekt geht es um die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach dem (LEP) Eine gewerbliche Bebauung im Außenbereich ist dann statthaft, wenn eine unmittelbare Anbindung an eine Autobahn möglich ist. Voraussetzung ist aber, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Dies gilt es im Verfahren zu prüfen und zu dokumentieren.
Der geplante Standort umfasst eine Fläche von ca 10 Hektar , 35.000 m² werden für das Gebäude benötigt 335 Meter lang, 10,7 Meter breit und 16 Meter hoch. Wobei es sein kann dass technische Anlagen über die geplanten 16 Meter hinausreichen. Dies alles lässt nur eine Annahme zu, dass diese Maßnahme nur für ein Mittelzentrum oder Oberzentrum geeignet ist, da die Kosten für die Infrastruktur und die Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erheblich sind. Die Stadt /Gemeinde muss dazu noch erhebliche Vorleistungen erbringen (Stichwort , Wasser und Abwasser) um das Projekt zu verwirklichen. Leerstände (Erschließungskosten) kann man sich da nicht erlauben. Das Umfeld (Ausläufer/Randgebiet des Steigerwald mit entsprechender Hügellage) der Gemeinde lässt nur ein beschränktes Wachstum zu, sodass es von Vorteil sein kann, angelehnt an den LEP in Mülhausen klein und mittelgroße Firmen anzusprechen. Das geplante Gewerbegebiet liegt an einem Hang der nur schwer zu bewirtschaften ist, und hohen Aufwand bedingt wenn es sich um eine Gewerbefläche handeln soll.
Der Boden (Lehm und Keuper) muss stark verdichtet werden und ist auch nach den bisherigen Erläuterungen, so stark zu verdichten, dass eine später Wiederbelebung in den Urzustand voraussichtlich nicht möglich ist. Durch die Struktur des Bodens ist, wie schon erwähnt , die Möglichkeit Wasser für neue Quellen/Brunnen zu speichern bereits jetzt, erheblich eingeschränkt. Wenn das Umweltgutachten erstellt ist, werden wir uns dazu dezidiert äußern.Es fehlt auch noch ein Verkehrs und Lärmgutachten zu dem Gewerbegebiet.
Auch gilt es zu klären in wie weit die Kläranlage der Gemeinde in der Lage ist, zusätzliche Abwassermengen aufzunehmen. Rückfragen bei entsprechenden Behörden konnten leider kein stimmiges Gesamtbild ergeben.Nach bisherigen Erkenntnissen und Nachfragen konnte man mir nicht zusichern, dass die Gemeinde über eine Anlage verfügt, die den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Bedenken zum Vorhaben und LEP-Konformität • Projekt wird als überdimensioniert angesehen • Kapazität der Kläranlage • Durch schwierige Bodenverhältnisse droht eine irreversible <u>Bodenverdichtung</u> und der Verlust der Wasserspeicherfähigkeit Siehe auch Vertiefende Baugrunduntersuchung	Die Erschließung ist gesichert. Die Voraussetzungen des LEP-Ziels 3.3 sowie die Ausnahme nach Tirt 2 wurden im Verfahren nachvollziehbar geprüft und dokumentiert. Insbesondere die Frage der wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch entsprechende fachliche Nachweise (u. a. Visualisierungen, Schnittdarstellungen) belegt und ergänzt. Die Größe des Vorhabens sowie die Wirtschaftlichkeit der Erschließung wurde mit positivem Ergebnis geprüft. Die erforderlichen Gutachten – Umweltgutachten <u>SaP</u>, Verkehrsgutachten und schalltechnische Untersuchung sowie die Dimensionierung der Abwasserentsorgungskapazität – wurden erstellt bzw. ggfs. ergänzt und in das Verfahren eingebracht. Es wird auf den frühen Zeitpunkt des Verfahrens, der Vorentwurfsphase, hingewiesen. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage steht nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Sofern zusätzliche Kosten für Ausbau und Erschließung erforderlich werden, werden die entsprechenden auf den Vorhabenträger anfallenden Kosten nach der gemeindlichen Satzung durch den Vorhabenträger getragen– nicht von der Kommune. Die geologischen und topografischen Rahmenbedingungen wurden im Zuge der Planung fortlaufend untersucht und flossen in die Kostenkalkulation mit ein; die erforderlichen technischen Maßnahmen werden dargestellt. Es wird nachdrücklich auf die Lagegunst des Standortes mit direktem Autobahnanschluss und dem weitgehenden Fehlen von Lkw-Ortsdurchfahrten hingewiesen. Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit Fläche sowie zur Bedeutung mittelständischer Betriebsstrukturen werden in die Abwägung eingestellt. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird, anstatt dies über flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.1.2.14 - Handwerkskammer für Mittelfranken

wir begrüßen es grundsätzlich, wenn neue Gewerbeflächen geschaffen werden und damit die wirtschaftliche Entwicklung in unserer Region unterstützt wird. Jede Ausweisung von Flächen ist ein wichtiges Signal, dass Unternehmen eine Perspektive für Wachstum und Investitionen erhalten.
Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei der vorgesehenen Nutzung in diesem Fall um eine reine Logistikfläche handelt. Für das Handwerk in unserer Region ergeben sich daraus jedoch nur sehr begrenzte Chancen. Gerade Handwerksbetriebe benötigen kleinteiligere, gut erschlossene Flächen für Werkstätten, Produktion und Dienstleistungen, die in diesem Projekt leider nicht vorgesehen sind.
Vor diesem Hintergrund ist es uns wichtig zu betonen, dass die Flächenbedarfe des Handwerks bei zukünftigen Planungen stärker berücksichtigt werden sollten. Das Handwerk trägt nicht nur wesentlich zur regionalen Wertschöpfung bei, sondern ist auch ein zentraler Partner bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Bauvorhaben sowie der Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Wir regen daher an, im Rahmen kommender Planungen auch geeignete Handwerksflächen einzuplanen, damit neben der Logistik auch das Handwerk seinen Platz in der Stadtentwicklung behält.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird prinzipiell begrüßt	Die Handwerkskammer begrüßt die Schaffung neuer Gewerbeflächen, weist jedoch darauf hin, dass die geplante Nutzung dem regionalen Handwerk nur bedingt zugutekommt.
• Ausrichtung auf Logistik wird bemängelt, da das regionale Handwerk davon nicht profitiert	Die Gemeinde erkennt den Hinweis an, kann im Rahmen des B.-Plans Nr. 25 jedoch keine zusätzlichen handwerksorientierten Flächen darstellen, da diese Planung allein der Sicherung des Logistikstandortes dient.
• Wunsch nach vermehrter zukünftiger Berücksichtigung von Handwerksflächen in der Planung	Die Anregung wird für zukünftige gewerbliche Entwicklungsüberlegungen aufgenommen, um die Belange des Handwerks angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde plant nördlich des Vorhabensgrundstücks ein kleinteiliges Gewerbegebiet auszuweisen, dessen verkehrliche Erschließung durch den Anschluss an die Staatsstraße 2763 für das Lekkerland Grundstück bereits gesichert ist.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum von 24.09.2025 bis 24.10.2025, statt. Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

3.2.2.1 - Bürger 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie hoch genau ist denn der Mehrertrag von der bisherigen Ackerfläche zur neu entstehenden Gewerbefläche?

Wurde bei den Gemeindlichen Berechnungen berücksichtigt, dass es sich ja nur um einen Mehrertrag handeln kann.

Wie wurde diese Berechnung durchgeführt und was sind die Ansätze dafür?

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Mehrertrag der Gewerbefläche im Vergleich zur bisherigen Ackerfläche	Aus den vorliegenden Grundlagen ergibt sich, dass die erwarteten Gewerbesteuereinnahmen, die Arbeitsplatzschaffung und die langfristige Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur die entstehenden Aufwendungen voraussichtlich deutlich übersteigen. Zudem erfolgt der Anschluss an die St 2763 für das gemeindliche Gewerbegebiet zu Kosten Lekkerland. Die Gemeinde stellt klar, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen umfassend bewertet wurden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.2 - Bürger 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie allgemein bekannt ist, kostet der Unterhalt von Liegenschaften Geld.
Genauso verhält es sich mit Gemeindegebieten.
Was genau kostet der Gemeinde, der laufenden Unterhalt für das neue Gewerbegebiet?
z.B. der Winterdienst, Straßenreinigung, zusätzliche Verwaltung der Flächen, Ärger mit Anwohnern,
zusätzliche Schilder usw. um nur einiges aufzuführen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Kosten, die der Gemeinde entstehen	Aus den vorliegenden Grundlagen ergibt sich, dass die erwarteten Gewerbesteuererinnahmen, die Arbeitsplatzschaffung und die langfristige Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur die entstehenden Aufwendungen voraussichtlich deutlich übersteigen. Die Unterhaltungskosten sowie mögliche Erneuerungskosten für die zusätzlich zu bauende Verkehrsflächen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger gezahlt. Es wird klargestellt, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen umfassend bewertet wurden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.3 - Bürger 3

Wie vielen Bürgern bekannt ist, fungiert der Höhenzug auf dem die Autobahn verläuft auch als Wetterscheide. Es ist immer wieder zu beobachten, dass es auf der einen Seite der Autobahnunterführung regnet u. gleichzeitig auf der anderen Seite nicht. Das geplante Gebäude der Fa. Lekkerland erhöht das natürliche Gelände nochmals erheblich, was mit Sicherheit zu einer Veränderung von Luftströmen führt. Inwieweit wurde geprüft und nachgewiesen, dass keinerlei Mikroklimaveränderungen durch die Baumaßnahme der Fa. Lekkerland erfolgt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Veränderungen des Mikroklimas durch eine Veränderung der Luftströme	Die BAB liegt auf der Höhe ca. 324.000-325.000 m NHN. OK Gebäude erreicht die Höhe ca. 325.450 m NHN. Die Begrünungskonzepte und die Hangmodellierung werden so ausgestaltet, dass Beeinträchtigungen des lokalen Mikroklimas möglichst gering bleiben. Die im Umweltbericht umfangreich dargestellten Begrünungsmaßnahmen, die geplante Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens und die beabsichtigte landschaftliche Einbindung tragen ebenfalls dazu bei. Zwar geht mit dem künftigen Fortfall der Ackerflächen auch ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die in der Umgebung umfangreich vorhandenen Äcker wird dieser Effekt jedoch – neben dem Vorgenannten – deutlich gemildert. Weiterhin ist die enorme Vorbelastung durch die Autobahn zu berücksichtigen. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird auf die fortlaufende Ergänzung der Unterlagen verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.4 - Bürger 4

Das geplante Logistikzentrum mit einer Gebäudefläche von rund 35.000 m² zieht einen erheblichen 24-Stunden-Lkw-Verkehr nach sich. Dieser führt zu einer massiven Erhöhung der Lärmpegel-insbesondere während der Nachtstunden, wenn Anlieferungen und Abfahrten stattfinden.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner in Schirnsdorf und im Markt Mühlhausen ist diese Dauerbelastung weder zumutbar noch mit den Zielen einer wohnortnahen Lebensqualität vereinbar. Durch die offene Lage und geringe Abschirmung ist der Schall über weite Strecken hörbar und beeinträchtigt das gesamte Ortsbild.

Bei Störungen auf der BAB A3 wird der Ausweichverkehr über die Hauptstraße in Mühlhausen geleitet. Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen in diesen Situationen deutlich spürbar-durch das geplante Gewerbegebiet würde sich diese Situation massiv verschärfen.

Lkw, die den Stau umfahren, nutzen die Route durch den Ort, vorbei an der **Bushaltestelle in der Hauptstraße**, wo täglich viele Kinder auf den Schulbus warten. Das birgt ein erhebliches Sicherheitsrisiko und steht im klaren Widerspruch zu den Grundsätzen sicherer Schulwege und verkehrsberuhigter Wohngebiete.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr Siehe auch Schallschutz-gutachten	Die schalltechnische Vorprüfung auf Basis der Verkehrsuntersuchung (BBW) zeigt, dass der vom Logistikzentrum ausgehende Gewerbelärm sehr gering ist. In der maßgeblichen lautesten Nachtstunde (05–06 Uhr) entfallen lediglich rund 7 % der täglichen Lkw-Fahrten auf diesen Zeitraum; insgesamt finden nur etwa 17 % der Lkw-Fahrten nachts statt. Der Beurteilungspegel des Vorhabens liegt bei < 33 dB(A) tags bzw. < 35 dB(A) nachts. In Schirnsdorf werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten – um mindestens 25 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts. Damit liegt der Ortsteil nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Der Verkehrslärm der A3 bleibt mit 56–59 dB(A) deutlich dominant, sodass gewerbliche Geräusche des Logistikzentrums dort nicht wahrnehmbar sind und keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Aus dem im Zuge der weiteren Planung vorbereiteten Schallgutachten wird nachgewiesen, dass keine Erhöhung der Lärmimmissionen durch das Lekkerland Grundstück entsteht.
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3 Siehe auch Verkehrs-gutachten	Durch den weitgehenden Abschluss der Bauarbeiten an der A3 werden die Störungen erheblich minimiert.

Der geplante Standort ist aufgrund seiner durchgängigen großflächigen Versiegelung ökologisch und raumplanerisch ungeeignet. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betont ausdrücklich, dass „Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut“ sind und der Flächenverbrauch zu begrenzen ist. Vorrangig sollen vorhandene Gewerbeflächen aktiviert oder Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Das Vorhaben widerspricht diesem Grundsatz in erheblichem Maße. Die Versiegelung einer so großen Fläche zerstört gewachsene Bodenstrukturen, reduziert die Versickerungsfähigkeit bei Starkregenereignissen und trägt zur Überhitzung der Umgebung bei. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel und die zunehmende Belastung der Gemeinden durch Extremwetter ist eine derartige Bodenversiegelung weder zeitgemäß noch nachhaltig vertretbar.
Das geplante Gebäudevolumen mit über 35.000 m² Grundfläche beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild gravierend. Vom Mühlhausener Ortsgebiet aus ist der Baukörper deutlich sichtbar und wirkt als dominanter, technischer Fremdkörper in einer bisher landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Dieses Ausmaß steht in keinem Verhältnis zu den bestehenden Strukturen der umliegenden Dörfer.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Der durch die Versiegelung entstehende Eingriff wird durch die im Verfahren vorgegebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
Landschaftliche Einbindung	Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen und durch zahlreiche Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, nachgewiesen.
Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.5 - Bürger 5

Aus den Aktivitäten zum Ausbau der BAB A3 heraus kennen wir seit Jahren, dass der Ausweichverkehr bei Störungen auf der BAB über die Hauptstraße in Mühlhausen geleitet wird. In dieser Situation sind zusätzliche Verkehrsaufkommen mit großen Fahrzeugen deutlich spürbar und führen sogar bis zum Stillstand bei der Begegnung von zwei LKW. Durch das geplante Gewerbegebiet würde sich diese Situation zusätzlich massiv verschlechtern, damit auch die verkehrstechnische Sicherheitslage auf der Hauptstraße im Markt Mühlhausen (u.a. Bushaltestelle für Schulbusse). Hinweis: Wartende Kinder befinden sich nicht immer an den geplanten Plätzen.

Ich sehe ein erhebliches, zusätzliches Sicherheitsrisiko. Das steht definitiv im Widerspruch zu den Grundsätzen für sichere Schulwege.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3 Siehe auch Verkehrs-gutachten	Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon aus-zugehen, dass dessen An- und Abfahrt im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen, um die Märkte im direkten Umfeld zu beliefern. Insgesamt ergibt sich durch das Logistiklager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten. Nach dem bereits weitgehenden Abschluss des Ausbaus der A 3 werden sich die Häufigkeit und die Dauer von Störungen des Verkehrsablaufs in einem erheblichen Maße verringern. Durch den leistungsfähigen Ausbau der Autobahn A 3 werden sich dort wesentlich bessere Verkehrsverhältnisse als während der Bauzeit, mutmaßlich aber auch als während der Jahre vor dem Ausbau einstellen. Die Verkehrsuntersuchung weist für den 24-Stunden-Betrieb des Logistiklagers rund 878 Kfz-Fahrten pro Werktag aus, davon etwa 40 % Lkw. Nachts entfallen rund 17 % der Lkw- und 36 % der Pkw-Fahrten auf den Zeitraum, wobei in der lautesten Nachtstunde lediglich etwa 7 % der Lkw- und 10 % der Pkw-Fahrten stattfinden. Das Logistikzentrum und der Lkw-Wartebereich werden mit Elektroanschlüssen ausgestattet, sodass Kühlaggregate elektrisch und damit geräuscharm betrieben werden können; laufende Motoren im Stand entfallen dauerhaft.

Der geplante Standort wird eine großflächige Versiegelung mit sich bringen und ist somit aus meiner Sichtweise ökologisch ungeeignet. Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgend ist „Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut“ und „der Flächenverbrauch ist zu begrenzen“. Vorrangig sollen vorhandene Gewerbeflächen aktiviert werden. Warum wird nicht das vorhandene, versiegelte Gebiet von Leckerland in Höchststadt bzw. dessen ungenutztes Nachbargrundstück (ebenfalls versiegelt auf großer Fläche) genutzt? Das geplante Gewerbegebiet Leckerland widerspricht somit aus meiner Sichtweise dem Grundsatz vom Landesentwicklungsprogramm Bayern.			
Anmerkung: Das Erdreich der nicht mehr genutzten Altdeponie wird durch Tiefbauarbeiten wiedereröffnet und damit erhöht sich die Gefahr, welche von ungeklärten Altstoffen/Chemikalien ausgeht. Diese werden aus ihrer „Ruheposition“ in eine „aktive Lage“ versetzt.			
Das geplante Logistikzentrum funktioniert mittels 24-Stunden-Lkw-Verkehr. Dieser führt zu einer massiven Erhöhung der Lärmpegel, insbesondere und zusätzlich während der Nachtstunden, wenn Anlieferungen und Abfahrten stattfinden. Parkende LKW in Warteposition emittieren Lärm aus dauerhaft laufenden Kühlaggregaten und LKW-Motoren, wie man auf jedem Autobahnparkplatz in gelebter Praxis nachvollziehen kann. Für die Anwohnerinnen und Anwohner in Schirnsdorf und im Markt Mühlhausen ist es damit eine quasi Dauerbelastung, welche vorher wenigstens in den Nachtstunden geringer gewesen ist. Das ist mit den Zielen einer wohnortnahen Lebensqualität nicht vereinbar. Durch seine offene Lage hat das Logistikzentrum keine schalldämpfende Abschirmung, somit wird der Schall über weite Strecken hörbar sein und beeinträchtigt damit Schirnsdorf und Markt Mühlhausen.			
Das geplante Gebäudevolumen mit seiner massiven Grundfläche von über 35.000 m², ganz besonders die Höhe von zirka 16 Meter, beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild deutlich. Der Baukörper wird sogar vom Mühlhausener Ortsgebiet aus deutlich sichtbar sein. Das landwirtschaftlich geprägte Bild wird sich damit gravierend verändern. Dieses Ausmaß steht in keinem Verhältnis zu den bestehenden Strukturen und hat definitiv Einfluss auf Landschaft, Menschen und Tier.			
	Zusammenfassung der Stellungnahme - Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Gefahr eines Eingriffs in die Altdeponie Siehe auch Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung sowie Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf - Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr Siehe auch Schallschutzgutachten - Landschaftliche Einbindung - Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung <i>Siehe hierzu Stellungnahme zu 4</i> Das Nachbargrundstück wurde ausgiebig geprüft und als nicht umsetzbar festgestellt. Notwendige nicht mögliche Verlegung der Erschließungsstraße und nicht mögliche Grunderwerbe, da Flächen langfristig vermietet sind. Es erfolgt kein Eingriff in die ausgewiesene Altlastenablagerung. Hierzu wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Für LKW mit Kühlaggregaten werden Elektroanschlüsse vorgesehen. Es werden umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen und durch zahlreiche Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, nachgewiesen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	10	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.6 - Bürger 6

1. Unzumutbare Lärmbelastung für Anwohner

Nach den bisherigen Unterlagen ist mit einem täglichen Aufkommen von rund 1.000 Fahrzeugbewegungen (LKW, Transporter, PKW) zu rechnen. Diese Fahrten erfolgen überwiegend in den frühen Morgenstunden (ab ca. 4:00 Uhr), was zu massiven Lärmstörungen für die Anwohner von Schirnsdorf und Mühlhausen führt.

Zudem befindet sich die Anfahrtsstraße laut Lageplan auf einem Streckenabschnitt mit einer Steigung von mindestens ca. 7 %. Hierdurch entstehen deutlich erhöhte Motor-, Brems- und Beschleunigungsgeräusche, insbesondere bei schwer beladenen LKW. Der Lärmpegel bei Steigungen ist bei niedriger Geschwindigkeit höher als bei normaler Fahrbahn.

Wir fordern eine gesonderte schalltechnische Untersuchung unter realistischen Betriebsbedingungen (Dauerbetrieb, Nachtverkehr, Steigungsabschnitt).

2. Irreführende Argumentation zur Lärmquelle

Die Aussage des Planungsbüros, der Lärm stamme ohnehin „von der Autobahn A3“, ist fachlich unzutreffend. Autobahnlärm ist ein konstanter Hintergrundpegel, während Anfahr-, Brems- und Rangiergeräusche beim geplanten Objekt impulsartig und deutlich wahrnehmbarer sind. Diese Lärmspitzen sind aus Sicht von Arbeitsmedizinern, des RKI und der WHO erheblich belastender als gleichmäßiger Fernverkehrslärm.

Die ständige Lärmbelastung - insbesondere in den Nacht- und frühen Morgenstunden - führt nachweislich zu Schlafstörungen, Konzentrationsschwächen, erhöhtem Stressniveau und Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie Herzinfarkt und Schlaganfall. Wir bitten, diese gesundheitlichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB („Gesundheit der Bevölkerung“) in die Abwägung aufzunehmen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Zusätzliche Lärmbelastung durch Lieferverkehr; impulsartige Lärmspitzen durch Anfahr-/Rangiergeräusche Siehe auch Verkehrsgutachten	Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen. Beide wurden am Infotag ausführlich erläutert. Der planbedingte Zusatzverkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen <u>Schirnsdorf</u> lediglich rund 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden Verkehrsaufkommen von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt diese geringe Mehrbelastung zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms. Steigungs- und Gefällestrecken sowie Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw sind in den Berechnungen nach RLS-19 bzw. der Lkw-Studie berücksichtigt. In <u>Schirnsdorf</u> liegt der Verkehrslärm der A3 bei < 59 dB(A) tags bzw. < 56 dB(A) nachts und dominiert das Geräuschgeschehen. Die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen bleiben mit < 33 dB(A) tags und < 35 dB(A) nachts deutlich darunter. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unter 45 dB(A) und damit weit unter dem nach TA-Lärm zulässigen Richtwert (für Dorfgebiete, MD) von 65 dB(A). Eine wahrnehmbare oder relevante Erhöhung der Lärmbelastung ist somit ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gesundheitliche Auswirkungen der Lärmbelastung Siehe auch Verkehrsgutachten	Hier wird erneut auf das vorherrschende Fremdgeräusch durch den Verkehrslärm der BAB 3 sowie der St 2763 verwiesen. Des Weiteren wurde im Rahmen der detaillierten Vorprüfung der Logistikentwicklung mit Anwendung der <u>TA Lärm</u> festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten werden, dies auch im Zusammenhang mit kurzzeitigen Geräuschspitzen. Selbstverständlich werden diese Auswirkungen in die Abwägung aufgenommen.

Das geplante Projekt erzeugt ein massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Mülhausen und die umliegenden Ortschaften. Die bestehenden Straßen sind weder auf diese Mengen noch auf den Schwerlastverkehr ausgelegt.

Hieraus ergibt sich eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder, Radfahrer und Fußgänger in den Ortsbereichen. Eine verkehrstechnische Untersuchung mit Gefährdungsanalyse ist zwingend erforderlich.

Das Logistikzentrum mit der geplanten Grund- und Gebäudefläche mit großflächigen Rangier- und Stellflächen stellt einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild dar und vernichtet wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bundesregierung hat erneut betont, dass Deutschland zur Sicherung der Eigenversorgung künftig mehr landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt (vgl. Bundesregierung, Pressemitteilung BMEL, Januar 2025 sowie Internetseite des BMUNK, Stand 08.08.2025: <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>).

Der geplante Flächenverbrauch steht damit im klaren Widerspruch zur deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und zur „Flächenverbrauchsstrategie unter 30 ha pro Tag“ des Bundes sowie des Landes Bayern zur „Flächenverbrauchsstrategie unter 10 ha pro Tag“.

Die geplante Kühnhalle mit -24 °C Dauerbetrieb stellt eine erhebliche Energie-, Lärm- und Wärmebelastung für die Umgebung dar. Der dauerhafte Kältebetrieb kann zudem Einfluss auf den Boden, Grundwasserhaushalt und mikroklimatische Bedingungen haben. Eine umwelttechnische Bewertung dieser Auswirkungen liegt bislang nicht vor.

Zusammenfassung der Stellungnahme

- Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung;
Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger
Siehe auch Verkehrsgutachten

- Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch
Siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- Belastung durch die geplante Kühnhalle
Siehe auch Schallschutzgutachten

Abwägung

Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr. Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs aus-zugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon aus-zugehen, dass dessen An- und Abreise im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen. Insgesamt ergibt sich damit durch das Logistik-lager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsnachfrage ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten.

Der naturschutzrechtliche Eingriff ist nach Leitfaden des staatlichen Bauamts mit 226.660 Punkten zu bewerten. Für diesen Eingriff wird der erforderliche Ausgleich im Verfahren festgeschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Einflüsse auf Boden und Grundwasser vermieden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bislang als Kaltluft- und Frischluftzufuhrzone für Mülhausen fungiert. Eine großflächige Versiegelung in dieser Dimension gefährdet den lokalen Luftaustausch und kann die sommerliche Hitzebelastung im Ort deutlich erhöhen. Zudem wird der Lebensraum zahlreicher Tierarten (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Fledermäuse) beeinträchtigt oder zerstört. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist daher erforderlich, ebenso wie eine klimatische Bewertung des Frischluftkorridors.

Die in Aussicht gestellten rund 300 Arbeitsplätze müssen realistisch bewertet werden. Nach heutigen Branchenentwicklungen und der fortschreitenden Automatisierung in Logistikzentren ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil dieser Tätigkeiten künftig durch Roboter ersetzt wird. Automatisierte Systeme leisten jedoch keine kommunale Einkommensteuerbeiträge, sodass der behauptete wirtschaftliche Nutzen für die Gemeinde deutlich geringer ausfallen dürfte als derzeit dargestellt. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ohne Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist nicht belastbar.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• LEP • Versiegelung gefährdet Luftaustausch, verstärkt Hitzebelastung und bedroht Lebensraum geschützter Arten Siehe auch Artenschutz-fachbeitrag	Im weiteren Verfahren wird nicht mehr ein Gewerbegebiet, sondern ein Sondergebiet Logistik ausgewiesen. Im Verfahren wird der naturschutzrechtliche Ausgleich festgelegt. Die umfangreichen Grünmaßnahmen schaffen ausreichende Habitate. Hierzu werden umfangreiche Visualisierungen vorbereitet, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden. Die Feldlerche wurde nur außerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Das Rebhuhn konnte im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen werden. Fledermäuse konnten im Zuge der ornithologischen Nachkartierung vereinzelt nachgewiesen werden. Es konnte jedoch keine Nutzung der <u>potentiellen Habitatbäume</u> festgestellt werden im Zuge der gezielten Untersuchung dieser Bäume. Eine Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat kann angenommen werden, das Gebiet wird jedoch nicht als <u>essentielles Nahrungsgebiet</u> bewertet.
• Prognose der Arbeitsplätze unrealistisch	Im Lekkerland-Lager Höchststadt wird aktuell keine Automatisierung verwendet. Weiterhin wird aktuell keine Automatisierung geplant, sodass die Arbeitsprozesse unverändert bleiben. In einem vergleichbaren Lager mit gleicher Funktion und vergleichbarer Größe arbeiten aktuell ca. 300 Mitarbeiter. Auf dieser Basis ist die Anzahl von perspektivisch 300 Mitarbeitern weiterhin realistisch. Zu der Höhe der Einkommenssteuerbeiträgen wurden keine Angaben gemacht.
• LEP und Zusammenfassung	Im weiteren Projektverlauf wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Stellungnehmenden lehnen das Projekt grundsätzlich ab und erklären, dass sie als Eigentümer nicht bereit seien, Flächen für das Vorhaben zu veräußern. Die persönlichen Beweggründe werden zur Kenntnis genommen. Die Frage, ob ein Grundstück verkauft wird, betrifft jedoch kein abwägungserhebliches Planungsargument, sondern ist privatrechtlicher Natur. Der Bebauungsplan regelt nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern schafft lediglich planungsrechtliche Voraussetzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch die Aktualisierung der zugehörigen Gutachten. Die Stellungnahme enthält keine Aspekte, die eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung erfordern. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entfaltet jedoch keine Auswirkungen auf die städtebauliche Abwägung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.7 - Bürger 7 & 8

Ein Neubau des Logistikzentrallagers von Rewe Lekkerland in Mühlhausen verstößt gegen das Prinzip des Anbindegebots im LEP.

Unmittelbar im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch die Erdarbeiten in der Nähe der alten Mülldeponie kann nicht ausgeschlossen werden. Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für Kosten, die damit im Zusammenhang stehen. Zusätzlich fordere ich hiermit, eine mindestens monatliche Überprüfung der Trinkwasserqualität während der gesamten Bau- und Nutzungszeit des Logistikzentrums. Die Kosten hierfür sind von Rewe Lekkerland oder Sie, Herr Faatz persönlich zu übernehmen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Ergebnisse der Überprüfung der Trinkwasserqualität sind monatlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Unmittelbar im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet befindet sich eine alte Mülldeponie. Eine Beeinträchtigung des ökologischen Umfeldes kann nicht ausgeschlossen werden. Unmittelbar ab Baubeginn ist eine verstärkte Überwachung des Sickerwassers der alten Mülldeponie und chemisch-physikalische Behandlung aufgrund erhöhter Chlorierter Kohlenwasserstoffen (CKW) auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich, Herr Bürgermeister Klaus Faatz zu erfolgen. Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für Kosten, die damit im Zusammenhang stehen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Analyseergebnisse der Überprüfung des Sickerwassers sind monatlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• LEP	Das Plangebiet wird im weiteren Verfahren als Sondergebiet Logistik festgesetzt.
• Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und alter Mülldeponie birgt Risiken Siehe auch Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung, Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf sowie Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser	Das Trinkwasserschutzgebiet und die Altlastenablagerung wird nach der derzeitigen Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes nicht berührt. Zur Sicherung der Altablagerungen werden im Zuge der weiteren Planung ggf. Dichtungsmaßnahmen im Bereich des RRB durchgeführt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Durch eine großflächige Versiegelung des Bodens wird dessen Wasser speichernde Wirkung des heutigen Geländes außer Kraft gesetzt. Der Boden auf der Höhe (Süden) ist lehmiger Sand und der hangabwärts (Norden) ist sandiger Lehm. Der Sand auf der Höhe absorbiert bei Regen wesentlich mehr Regenwasser als der Lehm hangabwärts. Eine Versiegelung auf der Höhe kann deshalb bei Starkregenereignissen überproportional stark zu Überflutungen im Tal führen. In den aktuellen Gutachten werden die Bodenbeschaffenheit und die Aufnahmefähigkeit des zu bebauenden Grundstücks und der nördlich angrenzenden lehmigeren Bodenstrukturen nicht berücksichtigt. Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr von Überflutungen des Marktes Mülhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Das derzeit geplante Becken ist deshalb mindestens auf das dreifache Volumen zu vergrößern.

Die geplante Bebauung wird in erheblichem Maße zu Lärmbelästigung für Anwohner in Mülhausen führen. Die Argumentation, dass durch die Autobahn 3 ohnehin hohe Schalpegel emittiert werden, ist nicht korrekt. Sobald eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wird, ist dieses Argument hinfällig. Da beinahe alle Gemeinden entlang der A3 Lärmschutzwände errichtet bekommen haben, ist davon auszugehen, dass auch in Mülhausen eine Lärmschutzwand errichtet wird. Die Geräuschemission ist darauf zu beziehen. Die LKWs mit Kühlaggregaten, die in das Lekkerland Zentrallager ein- und ausfahren und dort abgestellt werden, erzeugen schon jetzt einen deutlich höheren Lärmpegel als die Autobahn. Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt. Beispielsweise werden nachts am Lekkerland Zentrallager Nord (Wedemark) die LKWs auch außerhalb des Zentrallagers abgestellt und infolgedessen wird erheblicher Lärm durch die Kühlaggregate emittiert. Des Weiteren fordere ich ein erneutes Lärmgutachten unter der Prämisse, dass Mülhausen eine Lärmschutzwand an der Autobahn A3 bekommt.

Am 23.9.2025 haben Sie Herr Bürgermeister Klaus Faatz als Hauptargument für den Bau des Zentrallagers von Rewe Lekkerland die günstigere Erschließung des nördlich gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes genannt. Das Argument dieser Kopplung wurde bei der Formulierung des Bürgerbegehrens so nicht zugelassen. Ist damit auch Ihr Hauptargument für das Gewerbegebiet Lekkerland hinfällig? Ich fordere Sie auf, öffentlich klarzustellen welche Argumente für den Bau des Zentrallagers von Rewe Lekkerland in Markt Mülhausen sprechen. Auf ihrem veröffentlichten Foliensatz vom 23.9.2025 sind dazu leider keine Fakten, sondern nur allgemeine Floskeln zu finden. Auch in den am 21.10.2025 unvollständig beantworteten Fragen von der Informationsveranstaltung am 23.09.2025 auf der Internetseite des Marktes Mülhausen ([Muelhausen_Lekkerland_Infoabend_Rueckfragen_Bechmann-Faatz_21.10.2025.pdf](#)) werden leider keine Fakten genannt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Starkregenrisiken	Das Konzept der Niederschlagswasserentwässerung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorabgestimmt.
Zusätzliche Lärmbelästigung und Mehrverkehr Siehe auch Schallschutzgutachten	Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten verwiesen, welches im Zuge des Infotages vorgestellt und erläutert wurde. Diese Gutachten fließen in das weitere Verfahren ein. Die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unterschreiten in <u>Schirnsdorf</u> die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt damit nicht im Einwirkungsbereich nach TA-Lärm. Durch Elektroanschlüsse für Lkw-Kühlaggregate wird zusätzlicher Geräuschpegel weiter reduziert. Der planbedingte Verkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; über die St 2763 erreichen <u>Schirnsdorf</u> lediglich ca. 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden DTV von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt dieser geringe Zusatzverkehr zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmbelastung.
Transparenz/Mangel an Fakten	Die Frage zu einem Bürgerbegehren darf sich nur auf ein Verfahren beziehen. Durch das Kopplungsverbot dürfen nicht mehrere Verfahren miteinander vermischt werden.

Ich bin der Auffassung, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner sowie Natur und Landschaft mit sich bringen würde. Daher fordere ich Sie auf, meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Bebauungsplan zu stoppen. Außerdem fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben.

Ein Neubau des Logistikzentrallagers von Rewe Lekkerland in Mühlhausen verstößt gegen das Prinzip des Anbindegebots im LEP.

Außerdem ist zu prüfen, welche alternativen Standorte für dieses Bauprojekt infrage kommen, bei denen das natürliche Gelände nicht großflächig zerstört werden müsste, z. B. Aldi Lager in Adelsdorf.

Deshalb fordere ich die Hallenhöhe auf maximal 10 m zu verringern, entsprechend dem Lekkerland Zentrallager Nord (Wedemark). Außerdem fordere ich die Hallenbreite auf maximal 70 m zu verringern, um die großflächigen Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu begrenzen.

Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr von Überflutungen des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Das derzeit geplante Becken ist deshalb mindestens auf das dreifache Volumen zu vergrößern.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• Planungsstopp und umfassende Begründung zu jedem Einwand	Derzeit ist nicht erkennbar, wonach ein Planungsstopp zu verhängen ist. Die Stellungnehmenden bezweifeln die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsprogramm, da der Standort nicht an eine Siedlungseinheit angebunden ist und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Die Einwendungen werden berücksichtigt.
• LEP-Konformität	Es wird klargestellt, dass das Vorhaben als logistikgebundene Nutzung unter die Ausnahmeregelung des LEP-Ziels 3.3 (Tiret 2) fällt, da die direkte Anbindung an die Autobahn Voraussetzung der Nutzung ist. Um die Zielkonformität eindeutig nachzuweisen, wird die Festsetzung eines Sondergebiets „Logistikzentrum“ geprüft. Eine landschaftsbildliche Begutachtung, die auch auf die bereits vorgestellten Geländemodellierungen und Begrünungsmaßnahmen Bezug nimmt, wird zusätzlich ergänzt. Eine Unterrichtung und Erörterung ist Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Ergebnisse werden veröffentlicht und der Infotag zur Bürgerbeteiligung und sonstiger Erörterungen wird rechtzeitig bekannt gemacht.
• Prüfung und Veröffentlichung von Alternativen	Eine Alternativbetrachtung wurde durchgeführt und ist Teil der Begründung.
• Technische Anpassungen: • Hallenmaße	Eine technische Anpassung wird abgelehnt, da die notwendige Vergrößerung der Grund für die vorliegende Planung ist.
• Regenrückhaltebecken	Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der geltenden Normen und Verordnungen geplant und ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorabgestimmt.

	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Des Weiteren fordere ich ein erneutes Lärmgutachten unter der Prämisse, dass Mühlhausen eine Lärmschutzwand an der Autobahn A3 bekommt.	Lärmgutachten unter Annahme einer Lärmschutzwand Siehe auch Schallschutzgutachten	Ein schalltechnisches Gutachten wird verfasst und die Grundzüge wurden bereits anlässlich des Infotages vorgestellt. Das abschließende schalltechnische Gutachten wird im Zuge der Offenlage vorgelegt. Der sechsstreifige Ausbau der A3 wurde planfestgestellt und die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bereits umgesetzt. Ein erneutes Lärmgutachten unter Annahme zusätzlicher Lärmschutzwände ist mangels Anspruchsgrundlagen nicht erforderlich. Der Schwerlastverkehr wird zu 98% über die beiden Fahrtrichtungen der BAB A 3 abgewickelt, so dass nur sehr wenig Lkws durch Mühlhausen sowie Schirnsdorf fahren. Insgesamt 3 Hin- und 3 Rückfahrten.
Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt.	Ausschluss des Abstellens von Lkws im Gemeindegebiet	Das künftige Grundstück ist so dimensioniert, dass es alle ankommenden Lkw aufnehmen kann. Es stehen an den Toren, bei den Rangierflächen und zudem auf einer separaten Stellplatzanlage ausreichend Stellplätze für Lkw zur Verfügung, so dass kein wartender LKW auf der öffentlichen Verkehrsfläche St 2763 zu befürchten ist.
Ich fordere von der Gemeinde Markt Mühlhausen und Rewe Lekkerland geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um ähnliche Unfälle im Markt Mühlhausen zu verhindern. Zum Beispiel könnte eine Geschwindigkeitsbegrenzung in Höhe von 30 km/h im Gemeindegebiet für LKWs eingeführt werden.	Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet Siehe auch Verkehrsgutachten	Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet könnte nur nach den Vorgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV und mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden; dies liegt nicht im Ermessen der Gemeinde.
Ich fordere, dass sich Lekkerland als Gegenleistung für die erheblichen Lärmbelästigungen und Sicherheitsrisiken für unsere Kinder und die Umwelteinriffe 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.	Finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers als Ausgleich für Belastungen	Es wird klargestellt, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen umfassend bewertet wurden. Aus den vorliegenden Grundlagen ergibt sich, dass die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen und Grundsteuererinnahmen, die Arbeitsplatzschaffung und die langfristige Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur den Mehrwert für die Gemeinde begründen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde werden umfassende und bindende Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen. Die Belange und Schutzgüter wurden und werden aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen auftragsgemäß von den verschiedenen behördlichen, fachgutachterlichen und fachplanerischen Akteuren umfangreich geprüft.
	Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme und die Hinweise werden berücksichtigt, führen jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

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. 1. Massive Geländeingriffe Der geplante Standort liegt an einem Hang mit rund 12 m Höhenunterschied. Zur Errichtung des Bauwerks sind erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die zu massiven und weithin sichtbaren Veränderungen des Landschaftsbildes führen.	Das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 335m 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.
--	---

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
• LEP	Für das Vorhaben wird die Ausnahme nach Tiert 2 herangezogen, da eine unmittelbare Autobahnanbindung besteht und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Die Voraussetzungen des LEP-Ziels 3.3 sowie die Ausnahme nach Tiert 2 wurden im Verfahren nachvollziehbar geprüft und dokumentiert. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits im Umweltbericht bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Weitere Schnittdarstellungen, Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in die Unterlagen aufgenommen.
• Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt	Durch die angepassten randlichen Pflanzgebote mit Baum-Strauchhecken wird der Hallenkörper verdeckt und in die Landschaft eingebunden. Auf umfangreichen Visualisierungen, die anlässlich des Infotages vorgestellt wurden, wird verwiesen. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird anstatt, dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt.
• Zusammenfassung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

1. Unzulässigkeit eines 24-Stunden-Logistikbetriebs im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. - Ein großflächiges Logistikzentrum mit ca. 1000 Fahrzeugbewegungen pro Tag, durchgehendem Lkw-Betrieb und nächtlichem Umschlag ist wesentlich störend und daher in einem Gewerbegebiet unzulässig. - Für derartige störende Betriebe ist ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO) oder ein Sondergebiet „Logistik“ (§ 11 BauNVO) vorgesehen.			
2. Lärmemissionen unter Berücksichtigung Hanglage und Wittereffekte Basierend auf Referenzgutachten für Logistikzentren mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen:			
Zeitraum	Abstand zur Wohnbebauung	Erwarteter Pegel	Bemerkung
Tag (06–22 Uhr)	50 m	48–52 dB(A)	Hanglage erhöht Pegel um ca. 3–5 dB(A)
Tag	100 m	43–47 dB(A)	durchschnittlicher Pegel bei Spitzenverkehr
Nacht (22–06 Uhr)	50 m	42–46 dB(A)	Überschreitung der TA Lärm-Grenzwerte (40–45 dB(A)) möglich; Nebel oder Inversionswetter kann Pegel um 1–2 dB erhöhen
Nacht	100 m	39–44 dB(A)	TA Lärm-Grenzwerte an der oberen Grenze
Fazit: - Tagsüber ist die Belastung im Rahmen, nachts werden die TA Lärm-Grenzwerte teilweise überschritten, insbesondere bei Hanglage und ungünstigen Wetterbedingungen. - Damit ist ein durchgehender Nachtbetrieb in einem Gewerbegebiet nicht vereinbar.			
Ich beantrage: - Den Bebauungsplan nicht als Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO) auszuweisen, da der geplante Betrieb wesentlich störend ist. - Den Nachtbetrieb (22–6 Uhr) des Logistikzentrums auszuschließen oder streng zu regulieren, bis ein Lärmschutzkonzept vorliegt. - Vor einer Entscheidung detaillierte, meteorologisch berücksichtigte Lärmgutachten vorzulegen, die: - Hanglage berücksichtigen, - Wittereffekte wie Nebel/Inversionslagen berücksichtigen, - Spitzenverkehr simulieren, - Pegel an allen betroffenen Wohngebäuden nach TA Lärm und DIN 45645 / ISO 9613 nachweisen. - aufgrund der o.g. Punkte 1.–4. den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekteland an der B4/B A3“ in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen. Sollte die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.			

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Einstufung des Gebiets als „wesentlich störend“, Änderung zu Sondergebiet Logistik - Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts; keine ordnungsgemäße Abwägung Siehe auch Schallschutzgutachten - Stopp der Planung in der vorliegenden Form	Es ist der derzeitige frühe Verfahrensstand zu berücksichtigen. Ein schalltechnisches Gutachten wird im Laufe des Verfahrens verfasst und wurde bereits anlässlich des Infotages vorgestellt. Im weiteren Verfahren ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Logistik vorgesehen. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe; die Aussage „nur nicht wesentlich störend“ bezieht sich hingegen auf Mischgebiete. Das Vorhaben wird nach <u>TA Lärm</u> beurteilt, die den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen sicherstellt. In Schirnsdorf unterschreiten die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt nicht im Einwirkungsbereich. Die meteorologische Korrektur nach TA-Lärm wurde bereits berücksichtigt und wird auch im weiteren Verfahren angewandt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts. Es wird eine andere Auffassung vertreten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	10	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.10 - Bürger 11

Ich persönlich bin zu 100% gegen das Projekt, da es für unsere Heimat mehr Schaden als Nutzen bringt. Der Nutzen besteht zum überwiegenden Teil aus den bei solchen Vorhaben üblichen „Totschlagargumenten“ Arbeitsplätze und Gewerbesteuer. Arbeitsplätze werden an anderer Stelle großzügig durch Verlagerung ins Ausland, KI u.a. abgebaut. Und es ist kaum anzunehmen, daß die Pendler aus Mülhausen alle zu Lekkerland wechseln, um längere Wegstrecken zu sparen.

In der Anlage finden Sie einen Leserbrief eines Bürgers, der sich zu der Veranstaltung geäußert hat und was drinsteht, bestätigt meine schon länger bestehenden Befürchtungen, daß hier alles andere als neutral gearbeitet wird und Lekkerland offenbar mit allen Tricks sich durchsetzen will. Zum Schutz der Person habe ich den Namen aus der Kopie entfernt, da ich selbst nicht anwesend war und es sich um einen Leserbrief aus den Nürnberger Nachrichten handelt.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
Wirtschaftlichkeit	Die Gemeinde stellt klar, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen umfassend bewertet wurden. Aus den vorliegenden Grundlagen ergibt sich, dass die erwarteten Gewerbesteuereinnahmen, die Arbeitsplatzschaffung und die langfristige Stärkung der kommunalen Wirtschaftsstruktur die entstehenden Aufwendungen voraussichtlich deutlich übersteigen. Auch die Erschließung und Umsetzung des Vorhabens erfolgt so, dass Kostenrisiken minimiert werden.
Informationspolitik	Auf die Präsentation und die Fragen am Bürgerinformationsabend kann in diesem Rahmen nicht eingegangen werden. Dies wurden in einem separaten Fragenkatalog aufgenommen und öffentlich beantwortet.

1. Umweltzerstörung: Es ist bekannt, daß sich der Zustand der Natur, auf die wir alle angewiesen sind, durch falsches Handeln des Menschen immer weiter verschlechtert. Klimakrise, Artensterben, Luft- und Lichtverschmutzung, Flächenfraß mit Zerstörung des Lebensraumes auch von Tieren und Pflanzen, um nur einiges zu nennen. Daher ist es unverstündlich, warum solche Großprojekte überhaupt, zudem auf dem Land, noch angedacht werden. Der geplante Standort ist laut Bund Naturschutz ein Brutgebiet der Kiebitze, die darauf angewiesen sind und auch immer seltener werden. Es wachsen dort seit sehr langer Zeit Bäume, die das Landschaftsbild prägen und nicht einfach den Erweiterungswünschen eines Konzerns geopfert werden dürfen.

2. Landschaftsverschandelung: für die Bürger von Schirnsdorf, aber auch von Mühlhausen, ist der geplante Standort prägend und ein Teil der Heimat. Er ist weithin sichtbar, z.B. wenn man von Stolzenroth nach Mühlhausen fährt oder auf der Gemeindeverbindungsstrasse von Decheldorf nach Mühlhausen. Ein Betonklotz, auch wenn er, wie Lekkerland angekündigt hat, mit abgestuften Farben ausgestattet wird und von hohen Bäumen an einigen Stellen umringt wird, wird es trotzdem ein Betonklotz in der Landschaft bleiben, der den Charakter der Gegend für immer zerstört (Zitat einer Bürgerin: „Der schöne Fleck ist dann kaputt - das wird ein Schandfleck für Mühlhausen“).

3. Lichtverschmutzung: Das wäre die am leichtesten zu vermeidende und lösbare Umweltproblematik... Der Nachthimmel um Mühlhausen hat sich in den Jahren an einigen Stellen merklich aufgehellt, was mit der wachsenden Anzahl von Gewerbegebieten mit dazugehöriger falscher Beleuchtung zusammenhängt. Da auch Nachts bei Lekkerland Betrieb sein wird, ist davon auszugehen, daß viel Beleuchtung sein wird. Und auch wenn Lekkerland schon angegeben hat, es wird keine Lichtverschmutzung geben, wegen der angedachten hohen Bäume, so wird sich das wohl eher auf die mögliche Blendwirkung beziehen. Das Abstrahlen von Streulicht in den Himmel kann nur durch die Wahl von entsprechenden Beleuchtungskörpern und -Scheinwerfern verhindert werden und auf den Verzicht von Leuchtwerbung. Im Internet gibt es entsprechende Seiten, wie Gewerbebauten richtig damit umgehen können. Der „Werbeleuchtturm“ im Aischparkcenter ist dabei leider ein Negativbeispiel, der eine starke Aufhellung des Nachthimmels bewirkt. Lichtverschmutzung ist nicht nur ein optisches Problem (kaum noch Sterne und andere Himmelskörper sichtbar, worüber sich Astronomen schon seit langer Zeit beschwerten), sondern wirkt sich nachgewiesen auch nachteilig auf die Tierwelt und auch die menschliche Gesundheit aus.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Allgemeine Umweltzerstörung; Gefährdung des Kiebitzes <u>Siehe auch Artenschutzfachbeitrag</u> - Landschaftsverschandelung durch Gebäude <u>Siehe auch Artenschutzfachbeitrag sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u> - Lichtverschmutzung durch Nachtbetrieb <u>Siehe auch Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtmischungen</u>	Der Kiebitz wurde um Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen und wird daher im Plangebiet ausgeschlossen. Die Formulierungen zu <i>Punkt 1</i> sind sehr allgemein und weisen weit über das Bauleitplanverfahren. Globale oder nationale Fragestellungen können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht beantwortet oder gelöst werden. <i>Punkt 2:</i> Eine Landschaftsbeeinträchtigung findet aufgrund der Minderungsmaßnahmen nicht statt. Die Fassade wird nicht als „Betonklotz“ ausgeführt, sondern mit gedeckten Farben mit einer Farbanpassung von dunkel nach hell und mit „Blindfenstern“ ausgeführt. Zudem wird die Bebauung randlich durch umfangreiche Pflanzgebote, einer Baum-Strauchhecke, verdeckt, die derzeit durch besonders schnellwachsende Bäume und einer flächenmäßigen Vergrößerung überarbeitet wird. Wie in den visuellen Darstellungen dargelegt, können diese Maßnahmen durchaus eine ausreichende landschaftliche Einbindung bewirken. Für diesen Punkt wird die Begründung insgesamt ergänzt, insbesondere zur Darstellung der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Entsprechende Ausführungen finden sich zudem bereits im Umweltbericht bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Entsprechende Schnitte und Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in die Unterlagen aufgenommen. <i>Punkt 3:</i> Die Planungen beinhalten bereits die verbindliche Pflanzung einer immergrünen Blendschutzhecke, ein Lichtgutachten, das diese Themen eingehend behandelt ist in Bearbeitung. Es beinhaltet die genannten Themen.

4. **Lärm:** Die offenbar bestehende Gleichgültigkeit von Lekkerland zum Thema Lärmbelastung (s. auch beiliegender Leserbrief) widerspricht deren Ankündigung in der Präsentation der Infoveranstaltung, „ein guter Nachbar sein zu wollen“. Daß es auf den zusätzlichen Lärm neben der A3 nicht mehr ankomme und jedes Gewerbe Krach macht, sagt schon alles. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde Klage eingereicht, weil keine Lärmschutzwand an der Ausfahrt gebaut werden konnte/durfte und jetzt will sie unbedingt so etwas in der Nähe von Wohnungen haben. Bei entsprechender Wetterlage ist auch in der Mitte von Mülhausen oft die A3 laut zu hören und dann soll noch der dauernde Lastverkehr dazukommen. Und das auch nachts. Daß Dauerlärm krank macht, ist schon lang erwiesen und man muß auch an das Brummen der Kühlanlagen der LKW denken. Auch die Bauarbeiten selbst werden eine große Belastung der Anwohner sein. Bei Baumaschinen handelt es sich häufig um Fahrzeuge/Geräte mit teils auch tiefen Frequenzen, die über weite Distanzen hörbar sind und wo auch, wie ich aus eigener leidvoller Erfahrung weiß, auch durch Schallschutzwände dringen und gesundheitliche Schäden hervorrufen können (Ich meine nicht den bei Windrädern häufig angesprochenen Infraschall, sondern deutlich hörbares Brummen und Wummern). Ob eine Planänderung von „LKW's befinden sich vor der Halle“ zu „hinter der Halle zwischen Halle und A3“, damit der Krach zur Autobahn geht, etwas ausrichtet, wage ich zu bezweifeln, außerdem ist ja Nackendorf nicht weit entfernt und die Bürger dort sind auch Menschen, die nicht belästigt werden sollen.

5. **Flächenfraß:** Es handelt sich um Ackerland und Stellen mit wertvollen Bäumen, das für immer verloren geht. Das Negativbeispiel Höchststadt sollte eigentlich abschrecken, was da schon zubetoniert wurde. Unser Dorf darf dieses Schicksal nicht erleiden. Lekkerland will 9 ha Naturfläche bebauen, d.h. vernichten, nur um sich zu vergrößern. Mülhausen hatte vor einigen Jahren für seine Energiewende und damit auch Umweltschutzmaßnahmen eine Auszeichnung bekommen, das widerspricht sich vehement. Die Bürger sind hier teilweise schon ihr Leben lang und haben eine Bezug, aber Lekkerland nicht, die wollen in erster Linie Profit. Wenn sich einmal ein Konzern diesen Ausmaßes angesiedelt hat, wird sich das wie ein Krebsgeschwür ausbreiten mit der weiteren Besiedlung. Wie schon in der erwähnten Präsentation wäre eine bessere Lösung (auch meiner Meinung nach), die anscheinend zu kleine Betriebsfläche um einen Neubau auf dem Meinhardgelände zu ergänzen, also nicht das Ganze ganz neu bauen, sondern durch ein 2. Gebäude zu ergänzen. Der Platz ist schon für die Natur verloren, d.h. betoniert, und gleich gegenüber des bestehenden Betriebes. Meinhard benutzt nur einen kleinen Teil der Fläche für die Kabeltrommeln, da würde es der Logik entsprechen, dort zu bauen.

Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung
- Erhöhte Lärmbelastung durch Lkw-Verkehr und Kühlaggregate Siehe auch Schallschutzgutachten - Alternativvorschlag auf Meinhard-Gelände	Punkt 4: Rund 60 % der Fahrten entfallen auf Pkw und 40 % auf Lkw. Die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unterschreiten in Schirnsdorf die Immissionsrichtwerte deutlich (mind. 25 dB(A) tags, 10 dB(A) nachts); der Ort liegt nicht im Einwirkungsbereich nach TA-Lärm. Das Logistikzentrum und der Lkw-Warteplatz erhalten Elektroanschlüsse für geräuscharme Kühlaggregate, wodurch laufende Motoren vermieden werden. Während der Bauphase gewährleistet die AVV Baulärm den Schutz der Nachbarschaft. Punkt 5: Es wird betont, dass es sich hier nicht um eine Naturfläche, wie einen europäischen Urwald handelt, sondern um intensiv-landwirtschaftlich genutztes Kulturland. Der wesentliche Beitrag der Planung ist es, dass dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die bauliche Verdichtung mit der möglichen Höhe der Lagerhalle bis ca. 16 m über Gelände entsprochen wird, anstatt dies durch flächenmäßige Ausdehnung zu realisieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Standort gem. LEP als Ausnahmestandort für Logistik eine besondere Lagegunst durch den direkten Anschluss an die Autobahn besitzt. Auch eine kritische Ortsdurchführung mit zahlreichen Lkws wird durch diesen Standort vermieden. Zudem bedeutet die Ansiedlung letzten Endes auch für den Endverbraucher die Sicherung der Versorgung mit Lebensmitteln. Weitere gesamtgewerbliche Entwicklungen der Gemeinde können im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht gelöst werden. Eine Alternativbetrachtung wurde durchgeführt und ist Teil der Begründung. Hier geht es auch darum, die konkrete Machbarkeit und Verfügbarkeit von Grundstücken zu prüfen. Für das angeführte Meinhard-Grundstück ist keine Verfügbarkeit gegeben. Die angesprochenen Flächen auf der anderen Seite der Autobahn sind ebenfalls nicht verfügbar. In den Überlegungen der Gemeinde ergab sich die Notwendigkeit einer <u>gewerblichen Entwicklung, der an diesem Standort Vorrang eingeräumt wird.</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.2.11 - Bürger 12-22

	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Abwägung
Die prognostizierte Zunahme des Schwerlastverkehrs, insbesondere nachts, wird die Wohnqualität und Verkehrssicherheit in und um Mülhausen massiv beeinträchtigen. Bei einem 24/7-Betrieb mit über 300 Lkw- und 550 Pkw-Fahrten täglich (laut Gutachten) ist mit dauerhaft hoher Lärmbelastung zu rechnen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nach aktuellem Stand nicht vorgesehen. Vorbelastung: Ich möchte in diesem Zusammenhang auf den Zeitungsartikel im <i>Fränkischen Tag</i> vom 18.10.2025 hinweisen, in dem Gemeinderatsmitglied Ralf Geyer [REDACTED] die bereits heute bestehende hohe Lärmbelastung eindrücklich schildert. Er berichtet, dass der Verkehrslärm durch den Ausbau der Autobahn inzwischen derart zugenommen hat, dass man diesen sogar bei geschlossenen Fenstern deutlich wahrnimmt, insbesondere bei entsprechender Windrichtung. Auch Bürgermeister Faatz bestätigt die Problematik mit den Worten: „Wir kennen die Problematik.“ Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger nicht nachvollziehbar, dass nun mit dem geplanten Logistikzentrum eine weitere erhebliche Lärmquelle genau in diesem bereits stark belasteten Bereich, unterhalb der Autobahn entstehen soll. Statt bestehende Belastungen zu reduzieren oder wirksam zu kompensieren, droht eine weitere Verschärfung der Situation für die Anwohner in Schirnsdorf und Mülhausen. Dies wirft aus städtebaulicher und umweltrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken auf und stellt die Frage nach der Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit eines solchen Vorhabens.	• Lärm- und Verkehrsbelastung aufgrund von 24-Stunden-Betrieb; bestehende Belastungen der Autobahn Siehe auch Schallschutzgutachten	Durch das geplante Logistiklager Lekkerland ist ein werktäglicher Neuverkehr von insgesamt 878 Kfz-Fahrten/24h (davon 328 Lkw-Fahrten/24h) zu erwarten. Dabei handelt es sich um die Summe von Ziel- und Quellverkehr (Anreise- und Abreiseverkehr). Während beim Pkw-Verkehr von einer etwa gleichmäßigen Verteilung des Neuverkehrs auszugehen ist, ist beim Lkw-Verkehr davon auszugehen, dass dessen An- und Abreise im Wesentlichen über die A 3 erfolgen wird. Nur einzelne Lkw werden über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreisen, um die Märkte im direkten Umfeld zu beliefern. Insgesamt ergibt sich durch das Logistiklager Lekkerland ein werktäglicher Neuverkehr von etwa 120 Kfz-Fahrten/24h (davon 6 Lkw-Fahrten/24h), der über die St 2763 von bzw. nach Norden an- bzw. abreist. Dabei handelt es sich um die Summe beider Fahrtrichtungen. Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrssituation ist durch den Neuverkehr in dieser Größenordnung keine signifikante Veränderung der heutigen Verkehrssituation zu erwarten. Nach dem Ausbau der A 3 werden sich die Häufigkeit und die Dauer von Störungen des Verkehrsablaufs in einem erheblichen Maße verringern. Durch den leistungsfähigen Ausbau der Autobahn A 3 werden sich dort wesentlich bessere Verkehrsverhältnisse als während der Bauzeit, mutmaßlich aber auch als während der Jahre vor dem Ausbau einstellen. Das geringe verbleibende Staurisiko, das weder hier noch an anderen gut ausgebauten Stellen des Autobahnnetzes weiter reduziert werden kann, ist für das Planungsverfahren nicht relevant. Der planbedingte Zusatzverkehr verteilt sich überwiegend auf die A3; rund 60 % der Fahrten entfallen auf Pkw und 40 % auf Lkw. Über die St 2763 erreichen <u>Schirnsdorf</u> lediglich etwa 110 Pkw- und 6 Lkw-Fahrten pro Tag. Bei einem bestehenden Verkehrsaufkommen von 7.350 Kfz/24h (davon 320 Lkw) führt diese geringe Mehrbelastung zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung des Verkehrslärms.
Die erhebliche Flächenversiegelung gefährdet die natürliche Versickerung von Regenwasser und könnte sich negativ auf den Grundwasserhaushalt auswirken. Besonders kritisch sehe ich eine mögliche Verunreinigung des Trink- und Brunnenwassers sowie einen sinkenden Grundwasserspiegel für die Anwohner in Mülhausen.	• Umwelt- und Wasser-probleme durch Versiegelung des Bodens; alter Schuttplatz Siehe auch Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser, Vertiefende Baugrunduntersuchung	
Da sich auf Teilen des geplanten Baugebiets früher ein Schuttplatz befand, erscheint mir insbesondere der geplante Aushub für ein Regenrückhaltebecken an der Grundstücksgrenze als äußerst bedenklich. Es besteht das Risiko einer Freisetzung von Altlasten und damit einer Kontamination des Grundwassers.		Es wurden und werden umfangreiche Fachgutachten zu Hydrogeologie und Geotechnik durchgeführt. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht zu befürchten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt. Die Altlastenproblematik wurde umfangreich betrachtet. Die Altlastenflächen befinden sich außerhalb des Plangrundstücks. Diese wird nicht tangiert. Auch eine Einschwemmung von Schadstoffen ist nicht zu befürchten.

	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Abwägung
Das geplante Logistikzentrum mit einer Fläche von ca. 91.000 m² steht in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe und Struktur der Gemeinde Mühlhausen. Es gefährdet aus meiner Sicht den dörflichen Charakter, das Landschaftsbild sowie die Möglichkeiten zur Naherholung und zwar nicht nur in geringfügiger Weise.	• Unverhältnismäßigkeit des Projekts	Eine Landschaftsbeeinträchtigung findet aufgrund der Minderungsmaßnahmen nicht statt. Die Fassade wird nicht als „Betonklotz“ ausgeführt, sondern mit gedeckten Farben mit einer Farbanpassung von dunkel nach hell und mit „Blindfenstern“ ausgeführt. Zudem wird die Bebauung randlich durch umfangreiche Pflanzgebote, einer Baum-Strauchhecke, verdeckt, die derzeit durch besonders schnellwachsende Bäume und einer flächenmäßigen Vergrößerung überarbeitet wird. Wie in den visuellen Darstellungen dargelegt können diese Maßnahmen durchaus eine ausreichende landschaftliche Einbindung bewirken. Für diesen Punkt wird die Begründung insgesamt ergänzt, insbesondere zur Darstellung der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Entsprechende Ausführungen finden sich zudem bereits im Umweltbericht bei der ausführlichen Beschreibung der Pflanzgebote. Entsprechende Schnitte und Ansichten zur Gebäudepositionierung und Höhenlage werden in die Unterlagen aufgenommen. Eine Naherholung direkt in der Nähe der stark lärmenden Autobahn wird bezweifelt. Ein Gebiet mit derart hohen Lärmbelastungen kann schwer der Erholung dienen.
Angesichts der negativen Erfahrungen der Gemeinde mit dem Wasserschaden am Kindergarten, dessen erhebliche Folgekosten letztlich von der Allgemeinheit getragen werden mussten, stellt sich die berechtigte Frage: Wer haftet für mögliche Folgeschäden, die im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des Logistikzentrums entstehen (z. B. Altlastenfreilegung, Grundwasseränderung, Verkehrsfolgen)? Eine klare Klärung der Haftung ist bislang nicht ersichtlich.	• Haftungsfrage	Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt so, dass Kostenrisiken minimiert werden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde werden umfassende und bindende Vereinbarungen getroffen. Die Belange und Schutzgüter wurden und werden aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen auftragsgemäß von den verschiedenen behördlichen, fachgutachterlichen und fachplanerischen Akteuren umfangreich geprüft. Für darüber hinausgehende Bindungen, wie eine zusätzliche finanzielle Beteiligung, Haftungsfreistellung, Rückbau-Vorsorge oder das regelmäßige Verfassen von Wertgutachten für Immobilien fehlen die rechtlichen Grundlagen. Sie entsprechen nicht dem maßvollen Umgang miteinander und werden somit abgelehnt.
Laut Aussage der Vertreter soll das Unternehmen Lekkerland zur „kritischen Infrastruktur“ zählen. Nach meiner Kenntnis sind Unternehmen im Ernährungssektor nur dann Teil der KRITIS, wenn sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln beitragen. Lekkerland beliefert überwiegend Tankstellen, Kioske und Convenience-Stores mit Tabakwaren, Süßigkeiten, Snacks und Getränken, nicht aber primär mit Grundnahrungsmitteln wie Brot, Milch oder frischem Obst und Gemüse. Eine kritische Infrastruktur liegt daher nach meiner Auffassung nicht vor.	• Kritische Infrastruktur	Die Angaben des Stellungnehmenden sind korrekt. Der Vorhabenträger ist im Sektor „Ernährung“ tätig und damit grundsätzlich in einem kritischen Sektor. System-Relevanz im Sinne der KRITIS-Verordnungen besteht aktuell nicht, da wir zum letzten Stichtag unter den Schwellwerten lagen.
Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass der Bau eines großflächigen Logistikzentrums in unmittelbarer Wohnnähe zu einem deutlichen Wertverlust von Immobilien führt. Gründe sind u. a. die massive Zunahme von Lärm, Verkehr und Emissionen sowie die Verschlechterung des Wohnumfeldes. Für betroffene Eigentümer stellt dies eine erhebliche finanzielle Belastung dar.	• Negative Auswirkungen auf den Immobilienwert	Eine bisherige Ackerfläche soll künftig großgewerblich genutzt werden. Dies beinhaltet eine landschaftliche Einbindung. Ein Recht der Immobilienbesitzer auf die Unveränderbarkeit der Umgebung, die sowohl die Autobahn als auch gewerbliche Ansiedlungen betrifft, besteht nicht.

		Zusammenfassung der Stellungnahmen	Abwägung
Ein Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind etwa kleinere Lagerplätze, Handwerksbetriebe oder Verwaltungsgebäude. Ein Logistikzentrum mit 24/7-Betrieb und einem täglichen Verkehrsaufkommen von mehreren Hundert Lkw- und Pkw-Fahrten widerspricht aus meiner Sicht eindeutig dem Charakter eines solchen Gebiets und stellt eine nicht vereinbare Nutzung dar.		• LEP	Die gewerbliche Nutzung beinhaltet keine „erheblich belästigende“ Nutzung. Wie in der Vorprüfung zur schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich dargelegt, erheben sich an den schutzwürdigen Nutzungen in den Ortsteilen <u>Schirnsdorf</u> und <u>Mühlhausen</u> Lärmbelastungen weit unterhalb der Immissionsrichtwerte. Es wird auf die starke Vorbelastung durch die BAB A 3 hingewiesen.
		• Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen	Es wird darauf hingewiesen, dass die besonders ertragreichen Böden im Plangebiet weitgehendst geschont werden. Das eigentlich Plangebiet, TB A, weist lediglich durchschnittliche Bodenwerte auf. In den Überlegungen der Gemeinde ergab sich die Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklung, der an diesem Standort Vorrang eingeräumt wird. Die regionale Ernährung ist gewahrt. Durch die nationale und regionale Vernetzung der Lebensmittelversorgung ist die Sicherung der Ernährung gewährleistet.
		• Nicht ausreichende Prüfung alternativer Standorte	Eine Alternativbetrachtung wurde durchgeführt und ist Teil der Begründung. Hier geht es auch darum, neben den Wünschen der Akteure auch die konkrete Machbarkeit und Verfügbarkeit von Grundstücken zu prüfen.
		• Fehlende Genehmigung der gemeindlichen Kläranlage	Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage steht nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und kann an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Die zusätzlichen Kosten für Ausbau und Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen – nicht von der Kommune. Das Schmutzwasseraufkommen vom Vorhaben wurde intensiv geprüft. Es fällt lediglich in <u>relativ geringem Maße</u> an und kann bewältigt werden.
Nach aktuellem Stand liegt für die bestehende Kläranlage keine rechtsgültige Genehmigung vor. Vor dem Hintergrund des geplanten Logistikzentrums ist dies besonders kritisch zu bewerten, da eine rechtssichere und zukunftsfähige Entsorgung des anfallenden Abwassers zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist. Es muss daher ein belastbares und genehmigungsfähiges Abwasserkonzept vorgelegt werden, das aufzeigt, wie die Gemeinde die Abwasserentsorgung dauerhaft sicherstellen will, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Mehrbelastungen durch den Betrieb des Logistikzentrums. Zudem ist verbindlich zu klären, in welchem Umfang sich der Vorhabenträger REWE/Lekkerland an den notwendigen Investitionen und laufenden Kosten beteiligt. Eine klare vertragliche Regelung zur Kostenverteilung ist aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderlich, um eine finanzielle Belastung der Bürgerinnen und Bürger auszuschließen.		• Zusammenfassung aller Aspekte	In den Überlegungen der Gemeinde ergab sich die Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklung, der an diesem Standort Vorrang eingeräumt wird. Die Stellungnahme wird berücksichtigt, führt jedoch nicht zur Verwerfung des Standorts. Es wird eine andere Auffassung vertreten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.3 Billigung des Planentwurfes Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung des Bebauungsplan Nr. 25 in der Sitzung vor, dessen Name zwischenzeitlich in Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" geändert wurde. Diese wird eingehend beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf in der Fassung vom 10.02.2026.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

3.2.4 Weiterführung des Verfahrens Sachverhalt:

Nachdem der Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" beschlossen ist, kann das Verfahren weitergeführt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

Ja:	11	Nein:	0	pers. beteiligt:	
-----	----	-------	---	------------------	--

TOP 4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen - Entfallen -
--

TOP 5. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung - Entfallen -
--

TOP 6. Bekanntgaben und Informationen
--

Bekanntgaben und Informationen des Sitzungsleiters

- In der Kleinen Dorfstraße ist beim Kirschbaum ein starker Seitenast durch Schnee abgebrochen. Der Baumprüfer hat eine Fällung und Ersatzpflanzung vorgeschlagen da der Schaden zu groß ist.
- In der Kita Neubau wurde der Estrich eingebaut, somit kann von einem Bezugstermin zum September 2026 ausgegangen werden.
- Kläranlage Höchststadt – Überleitung nichts neues von der Stadt gehört.
- Die Kinderzahlen in Mühlhausen sind rückläufig, Fragebogen zu Hort ging raus

Bekanntgaben und Informationen der Marktgemeinderatsmitglieder

■■■■■ fragt an wann der Glasfaserausbau weitergeht.

■■■■■: ab März 2026 geht's weiter

Klaus Faatz
Sitzungsleiter

Bastian Höveler
Schriftführung