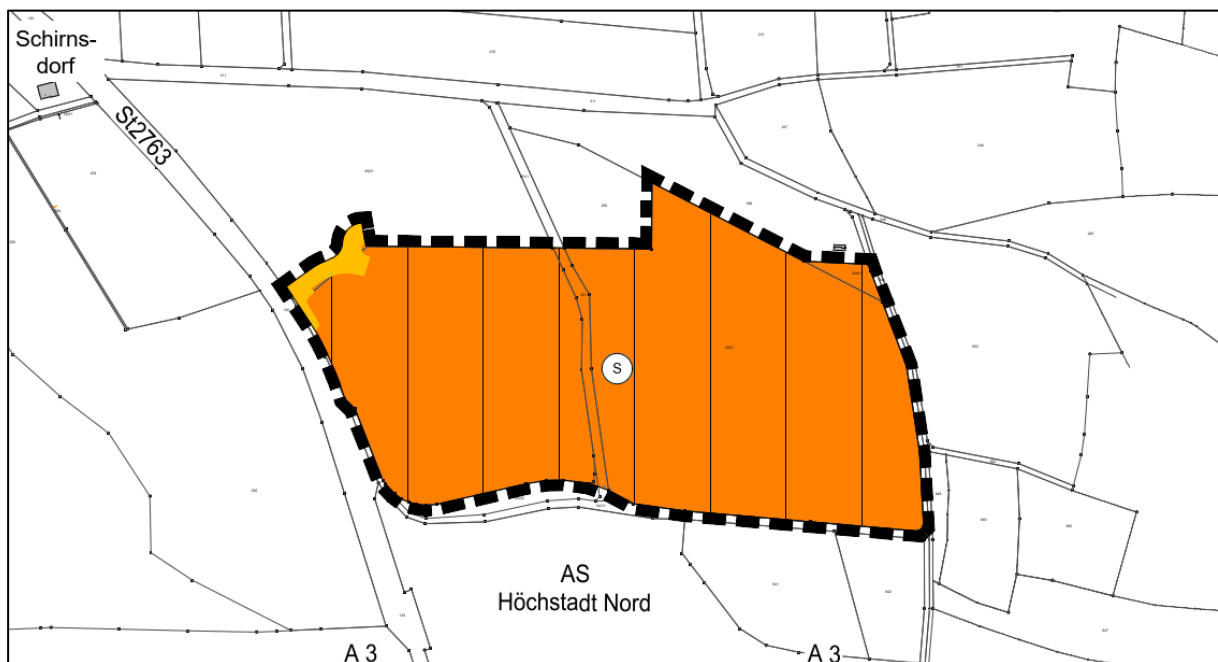


Bekanntmachung über die Billigung und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen.

Der Marktgemeinderat Mühlhausen hat in seiner Sitzung vom 10.02.2026, die vorgelegte Entwurfsplanung der Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.02.2026 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha und betrifft folgende Grundstücke:

- Fl. Nrn. 249/1, 252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf
- Fl. Nrn. 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf



Anlass der Änderung ist es, für das Gebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sonderbauflächen zu schaffen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Autobahnnähe mit Anschlussstelle ist der Standort für Großgewerbe mit Logistikanutzung in besonderem Maß geeignet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gem. § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen – gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann dies parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Mühlhausen südöstlich des Ortsteils Schirnsdorf im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstädt. Zudem liegt es direkt an der Autobahn A3 Anschlussstelle Höchststadt-Nord. Im Norden grenzt das Gebiet an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten befinden sich Wald- und Ackerflächen sowie ein Stillgewässer und im Westen hinter der St2763 liegen ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen.

Im Süden grenzt es an einen Wirtschaftsweg an die Auffahrampen der Bundesautobahn A 3 für die vorgenannte Anschlussstelle.

Der nächstgelegene Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 km Fahrweg.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auf der Homepage des Marktes Mühlhausen unter <https://vg-hoechststadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/> veröffentlicht.

Der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.02.2026 bis 24.03.2026** in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchststadt, Zimmer Nr. 2.03, sowie im Rathaus in Mühlhausen, Hauptstr. 2, während der üblichen Besuchszeiten öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können während dieser Frist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB vorzugsweise per Mail an Bauamt@vg-hoechststadt.de, oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut
Stellungnahmen TÖB		
Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Regierung von Mittelfranken	Mensch (Erholung)
Korrektur der Begründung: Teilbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Umweltamt)	Mensch (Erholung)
Orientierungswerte für den Schallpegel werden zwar eingehalten, für eine zukünftige Erweiterung wird allerdings eine Lärmkontingentierung der Fläche empfohlen	Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Immissionsschutz)	Mensch (Schallimmissionen)
Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Planungsverband Region Nürnberg	Mensch (Erholung)
Altlastenverdachtsfläche	Wasserwirtschaftsamt	Boden und Fläche (Altlasten)
Hochwasser- und Starkregenrisiken	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse
Anpassungen von Entwässerungsanlagen	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse
Berücksichtigung des natürlichen Abflusses	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse
Einzugsgebiet der Wasserversorgung Mülhausen	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Trinkwasserschutzgebiet)
Versickerung	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse
Rückhaltemaßnahmen	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse
Beschränkung des Flächenverlusts auf ein notwendiges Maß	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Boden und Fläche
Schonung der Böden	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Boden und Fläche
Meldepflicht von Bodendenkmälern	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Kultur- und Sachgüter
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts; keine ordnungsgemäße Abwägung	Bürger 1	Biotope und Arten
Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt	Bürger 2	Boden und Fläche
Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger	Bürger 3	Mensch (Verkehr)
Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch	Bürger 3	Boden und Fläche
Belastung durch die geplante Kühlehalle	Bürger 3	Klima und Luft
Versiegelung gefährdet Luftaustausch, verstärkt Hitzebelastung und bedroht Lebensraum geschützter Arten	Bürger 3	Klima und Luft, Biotope und Arten
Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und alter Mülldeponie birgt Risiken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse, Boden und Fläche (Altlasten)
Starkregenrisiken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse

Zusätzliche Lärmbelästigung und Mehrverkehr	Bürger 4 u. 5	Mensch (Schallimmissionen)
Technische Anpassungen: Hallenmaße	Bürger 4 u. 5	Boden und Fläche
Technische Anpassungen: Regenrückhaltebecken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse
Lärmgutachten unter Annahme einer Lärmschutzwand	Bürger 4 u. 5	Mensch (Schallimmissionen)
Ausschluss des Abstellens von Lkws im Gemeindegebiet	Bürger 4 u. 5	Mensch (Verkehr)
Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet	Bürger 4 u. 5	Mensch (Verkehr)
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr	Bürger 6	Mensch (Schallimmissionen)
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 6	Mensch (Verkehr)
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung	Bürger 6	Boden und Fläche
Landschaftliche Einbindung	Bürger 6	Orts- und Landschaftsbild
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 7	Mensch (Verkehr)
Allgemeine Umweltzerstörung; Gefährdung des Kiebitzes	Bürger 8	Biotop und Arten (Artenschutzrecht)
Landschaftsveränderung durch Gebäude	Bürger 8	Orts- und Landschaftsbild
Lichtverschmutzung durch Nachtbetrieb	Bürger 8	Mensch (Lichtimmissionen)
Erhöhte Lärmbelastung durch Lkw-Verkehr und Kühlaggregate	Bürger 8	Mensch (Schallimmissionen)
Alternativvorschlag auf Meinhard-Gelände	Bürger 8	Boden und Fläche
Fachgutachten		
Artenschutzfachbeitrag	Büro Emch & Berger GmbH	Biotop und Arten
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Büro PGSJ	Biotop und Arten (Naturschutzrecht)
Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung	Büro IfG	Boden und Fläche (Altlasten)
Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnisdorf	Geotechnik GmbH & Co. KG	Boden und Fläche (Altlasten)
Vertiefende Baugrunduntersuchung, 6. Bericht	Büro IfG	Boden und Fläche
Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser	Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssystem – Dr. Brehm und Grünz GbR	Wasser und Starkregenereignisse (Grundwasser)
Verkehrsgutachten	Büro Brilon Bonzio Weiser mbH	Mensch (Verkehr)
Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen	Büro ADU cologne GmbH	Mensch (Lichtimmissionen)
Schallschutzgutachten	Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge	Mensch (Schallimmissionen)
Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln	Uxo Pro Consult GmbH	Mensch (Kampfmitteln)

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (3 Abs. 3 BauGB).

Mühlhausen, 17.02.2026

Markt Mühlhausen

Klaus Faatz
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am

Abgenommen am

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im digitalen Amtsblatt auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch.

Internet-Adresse: www.vg-hoechstadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/

Erster Tag der Veröffentlichung: **17.02.2026**. Letzter Tag der Veröffentlichung: **24.03.2026**.