

# MARKT MÜHLHAUSEN

**Bebauungsplan Nr. 25**

„Sondergebiet Logistik an der A3“ des Mark-  
tes Mühlhausen

**Gemarkung Schirnsdorf**

**Begründung zur „Offenlage“**

**- Entwurf -**

Stand: 10.02.2026

# Inhalt

<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1.1 Allgemeines.....	4
1.1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele .....	5
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
1.2.1 Geltungsbereich.....	6
1.2.2 Flächenbilanz .....	7
1.3 Überprüfung der Randbedingungen .....	7
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	8
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten (Trink- u. Hochwasser) .....	10
1.3.4 Denkmaldaten.....	11
1.3.5 Baugrund, Altlasten.....	11
1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot .....	12
1.3.7 Kampfmittelerkundung .....	13
1.4 Alternativenprüfung .....	13
<b>2 BESTAND.....</b>	<b>14</b>
2.2 Erschließung.....	14
2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	14
2.2.2 Ver- und Entsorgung .....	18
<b>3 PLANINHALTE.....</b>	<b>20</b>
3.1 Geltungsbereich.....	20
3.2 Bauflächen.....	22
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke .....	23
3.3 Grünflächen.....	23
3.3.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
3.3.2 Eingriff in Pflanzflächen .....	26
3.4 Natur und Umwelt.....	26
3.4.1 Artenschutz.....	26
3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichbilanzierung .....	28
3.5 Klima- und Immissionsschutz .....	28
3.5.1 Klimaschutz.....	28
3.5.2 Immissionsschutz .....	29

<b>3.6 Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>31</b>
<b>3.6.1 Bodenfunde.....</b>	<b>31</b>
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>32</b>
<b>5 GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>32</b>
<b>ANLAGE: Verwendete Gutachten für die Offenlage.....</b>	<b>33</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

### 1.1.1. Allgemeines

Der Zweck und die Funktion eines Bebauungsplans bestehen darin, die räumliche und bauliche Entwicklung der Kommune im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Planung zu steuern. Durch die auf das Allgemeinwohl ausgerichteten Bebauungspläne gemäß § 1 BauGB werden Baurechte erstmals geschaffen.

Die planerische Gestaltungsfreiheit ist jedoch an die Vorgaben der Raumordnung und das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans gebunden. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemeine Zielsetzungen und Darstellungen zur Entwicklung und Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet enthält, legt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich detailliert fest, wie die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken erfolgen soll.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der Bodennutzung in verbindliches Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und gilt somit als allgemeines Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung bilden die Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung des Planes.

In der Regel gelten Bebauungspläne nur für bestimmte Teilbereiche der Gemeinde. Sie betreffen Baugebiete, in denen in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung oder Entwicklung vorgesehen ist, bzw. in denen eine städtebauliche Ordnung erforderlich wird.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ soll im Süden von Mühlhausen ein Logistikzentrum mit verkehrlicher Erschließung entstehen.

In der Marktgemeinderatssitzung am 11. Februar 2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ (Name des B.-Plans zur frühzeitigen Beteiligung, zwischenzeitl. geändert) gefasst. Das Verfahren wird als Standardverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Die Unterlagen werden nun im weiteren Verfahren ergänzt (z.B. Gutachten, fortgeschriebene Untersuchungen, naturschutzrechtl. Gesamtausgleich).

### 1.1.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele

Auf der Fläche des Teilbereichs A soll die Errichtung und der Betrieb einer Logistiknutzung ermöglicht werden.

Zur eindeutigen Zweckbindung und zur Sicherstellung der Zielkonformität mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern wird der Bereich daher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ gemäß § 11 BauNVO fest-gesetzt.

Zulässig sind Speditionen aller Arten, Verteilerzentren und sowie Betriebe zum Lagern und Umschlag von Gütern. Betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen, Tiefgaragen und Parkhaus / -decks sowie für den Betrieb erforderliche Verwaltungsgebäude dürfen ebenfalls errichtet werden. Andere Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe oder sonstige ausnahmefähige Nutzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO, werden ausgeschlossen.

Zur Bewertung der Höhenentwicklung wurden die topographischen Gelände-verhältnisse einbezogen. Es ist eine Gebäudehöhe bis 325,45 m ü. NHN festgesetzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von 16,0 m über Fußbodenoberkante der Hallen mit 309,45 m ü. NHN. Durch die vorgesehene Geländemodellierung sowie durch die großkronigen Bäume in den Pflanzstreifen PF1 – PF 3 wird die Baukörperhöhe im Landschaftsbild visuell gebrochen und in das Umfeld eingebunden. Sichtbeziehungen zum Ortsteil Schirnsdorf werden dadurch deutlich reduziert. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, so dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Ein seitlicher Grenzabstand muss eingehalten werden. Die Baumassenzahl wird auf das zulässige Höchstmaß auf 10,0 festgesetzt.

Der Teilbereich B im Nordwesten sind zur verkehrlichen Erschließung und zur gesicherten Entsorgung Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen beinhalten den Ausbau der Zu- und Abfahrt zum Vorhabengebiet sowie entlang der Staatsstraße St 2763, die in diesem Bereich zur Aufnahme eines Linksabbiegestreifens verbreitert wird und an der Westseite bis zur Bushaltestelle im Ortsteil Schirnsdorf mit einem Rad- und Fußweg ausgestattet werden soll. An der Ostseite der St 2763 ist hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche bis zur Pumpstation Schirnsdorf festgesetzt. In diesem Streifen ist eine Trasse für eine notwendige Schmutzwasserleitung vorgesehen.

In den Ausgleichsflächen 1 und 2 in den Außenbereichen der Gemeinde Pommersfelden wird der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich realisiert. Mit den festgesetzten Maßnahmen „Umwandlung von Acker in Grünland“, „Ansaat von Säumen“ und „Ansaat eines Blühstreifens“ werden die Beeinträchtigung der Schutzgüter „Arten und Biotope“ sowie ferner „Boden und Fläche“ ausgeglichen.

## 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 1.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche. Die unmittelbar benachbarten **Teilbereich A und B** befinden sich in der Gemeinde Markt Mühlhausen.

**Teilbereich A (TB A)** umfasst ein geplantes Sonstiges Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.)<sup>1</sup>, 251 (tlw.), 250/1 und 249/1), Gemarkung Schirnsdorf.

**Der Teilbereich B (TB B)** umfasst öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,65 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstiges Sondergebietes verbreitert und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Außerdem ist entlang der Westseite der St 2763 ein Geh- und Radweg bis zur nördlichen Bushaltestelle in Schirnsdorf vorgesehen. Zusätzlich werden am Ostrand der St 2763 Flächen für die Verlegung einer Schmutzwasserleitung benötigt, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 5 (tlw.), 19 (tlw.), 21/1 (tlw.), 130 (tlw.), 152 (tlw.), 159/1 (tlw.), 166 (tlw.), 167 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 170 (tlw.), 173 (tlw.), 174 (tlw.), 175 (tlw.), 176 (tlw.), 211 (tlw.), 252/1 (tlw.), 253 und 255, Gemarkung Schirnsdorf.

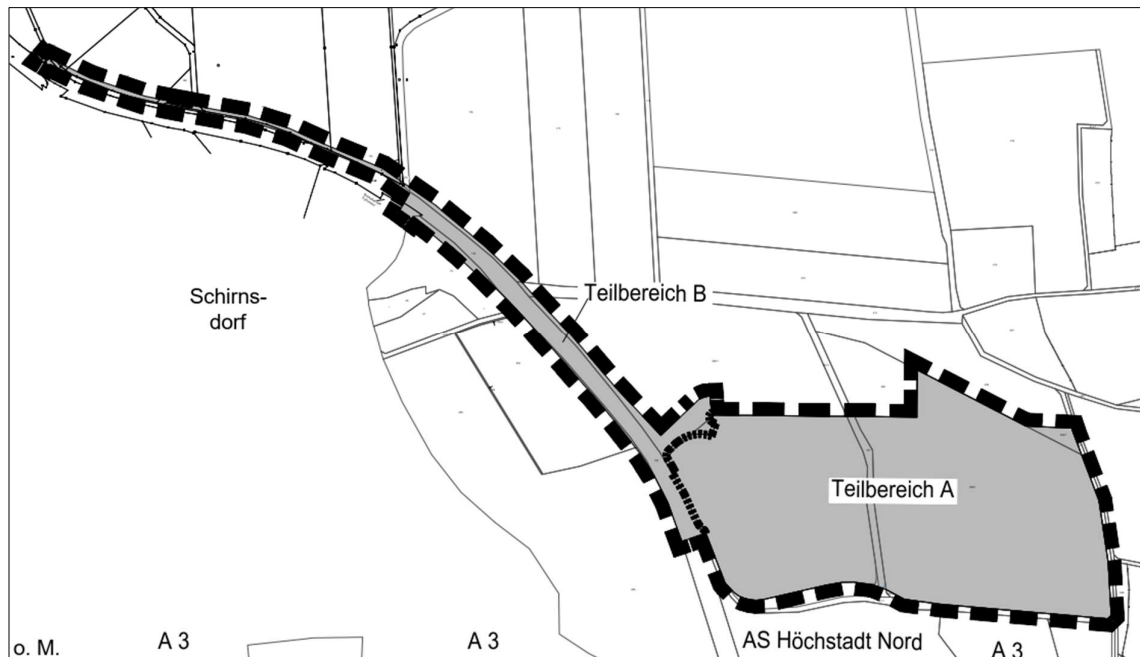


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 25 Marktgemeinde Mühlhausen

<sup>1</sup> Das derzeitige Fst. 252/2 muss noch final geteilt werden. Ein kleiner Teil von ca. 40 m<sup>2</sup> soll Teil des Plangebietes werden, während der größere, südliche Teil Nebenfläche der Autobahn werden soll.

**Ausgleichsflächen 2 und 2** umfasst die geplante Ausgleichsfläche in der Gemeinde Pommersfelden:

Gemarkung	Nutzung (geplant)	Flurstücksnummern (jeweils teilweise)	Fläche
Steppach,	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1592 und 1597	Ca. 2,0 ha
Pommersfelden	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	466	0,45 ha

### 1.2.2 Flächenbilanz

Unterteilungen	Fläche in ha	Anteil in %
Teilbereich A	9,1 ha	69 %
Teilbereich B	1,7 ha	12,8 %
Ausgleichsflächen 1 und 2 ( <i>kein Geltungsbereich</i> )	ca. 2,45 ha	18,5 %
Geltungsbereich gesamt	10,8 ha	100%

## 1.3 Überprüfung der Randbedingungen

### 1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Mühlhausen von 1998 stellt die vom Bebauungsplan betroffene

Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ dar, wie im nebenstehenden Ausschnitt (Abb. 2) zu sehen. Der ursprünglichen Absicht, ein Gewerbegebiet im nord-westlichen Bereich darzustellen, wurde die Genehmigung versagt (siehe Planeintrag). Der ursprüngliche FNP wurde im Bereich des Bebauungsplanes inzwischen geändert.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) für diesen Bereich, wurde wiederum ein kleinerer Bereich des Änderungsgebietes im Nordwesten als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO mit dem Planzeichen „Eingrünung Gewerbegebiet“ dargestellt, diesmal hatte die Darstellung Bestand.

Aufgrund des Vorhabens, ein Bauvorhaben hauptsächlich auf einer derzeitigen Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ umzusetzen, ist eine Änderung des derzeitigen

Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird als 15.FNP-Änderung des Marktes Mühlhausen im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

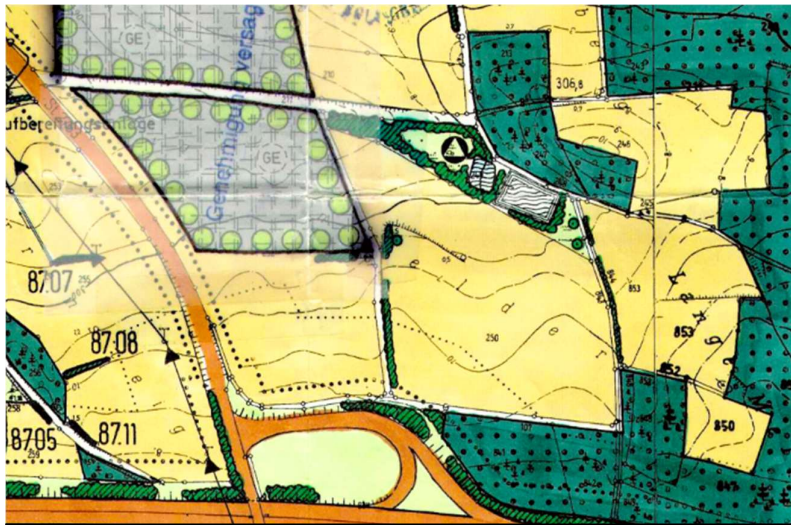


Abbildung 2: Ursprünglicher Flächennutzungsplan (1998) des Marktes Mühlhausen.

### 1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Marktgemeinde Mühlhausen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Sie ist gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich im ländlichen Teilraum des Verdichtungsraums Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Die in den Themenkarten des Regionalplans dargestellten Schutzgebiete wurden über den BayernAtlas geprüft. Der Geltungsbereich liegt überwiegend außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Lediglich am östlichen Rand befindet sich ein kleiner Teilbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Erholung“, während rund die Hälfte des Plangebiets innerhalb eines großflächigen Erholungsraums



liegt. Diese Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt und im Umweltbericht ausführlich thematisiert (vgl. dort in Kap. 2.1, Abb. 8).

Für die geplante gewerbliche Nutzung handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, das gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 06 - 2023) im Einzelfall als **Ausnahme vom Anbindegebot** zugelassen werden kann. Eine solche Ausnahme ist möglich, wenn ein Logistikunternehmen, Verteilerzentrum oder ein Betrieb zum Umschlag Großer Gütermengen zwingend auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft hier zu: Bei den Zulieferfirmen handelt es sich durchweg um Fernverkehre, die den Standort ausschließlich über Autobahnen anfahren werden. Mit dem Vorhaben wird für den Süden Deutschlands ein zweites nationale Lager errichtet, das neben Tankstellenshops als Endkunden auch weitere Lekkerlandlager in den südlichen Regionen mit Produkten beliefert, die die anderen Lager nicht vorhalten. Lieferverkehre sind auf schnelle Erreichbarkeit angewiesen, die nur über die Autobahnen sichergestellt werden können. Die Abwicklung der Anlieferverkehre über die Autobahn ist hoch effizient, wirtschaftlich und bietet die Möglichkeit, schnell und flexibel auf Kunden- Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Zudem werden Transportzeiten sowohl für regionale als auch für überregionale Transporte reduziert.

Logistikbetriebe sind auf Autobahnnähe angewiesen, da deren Ziel einer großräumigen Warenverteilung nur dort erreicht werden kann

Das Plangebiet, Teilbereich A, befindet sich unmittelbar an der Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A3, und die Verkehrsuntersuchung (BBW 2026) weist die Notwendigkeit einer leistungsfähigen, staufreien Verkehrsanbindung für den Betrieb eindeutig nach.

Auch die weitergehenden Voraussetzungen nach LEP 3.3 (Vermeidung der Zersiedelung - Anbindegebot) sind erfüllt. Das Vorhaben schließt Einzelhandelsnutzungen aus, ist auf logistische Zwecke beschränkt und wird durch umfangreiche landschaftsbildliche Eingrünungsmaßnahmen räumlich gefasst. Geeignete angebundene Alternativstandorte stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

Zur Sicherstellung der Zielkonformität wird das Plangebiet als **Sonstiges Sondergebiet „Logistik“** festgesetzt (textliche Festsetzungsziffer B.1). Festgesetzt sind als Art der baulichen Nutzung Speditionen aller Arten, Verteilerzentren, Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen, Gebäude zum Lagern und Umschlag von Gütern, betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen sowie für den Betrieb erforderliche Verwaltungsgebäude. Dadurch wird die Nutzung eindeutig auf den ausnahmerelevanten Zweck begrenzt und ein möglicher Zielverstoß des LEP ausgeschlossen.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine topografisch angepasste Höhenentwicklung, Geländemodellierungen sowie umfangreiche

Pflanzmaßnahmen minimiert. Die landschaftsbildliche Verträglichkeit ist durch Sichtbeziehungen und ergänzende Visualisierungen nachgewiesen und im Umweltbericht dokumentiert (vgl. Kap. 2.1, Abschnitt Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“, S. 22ff, Abb.8 sowie plakativ dargestellt in: Abschnitt Schutzgut „Mensch“, S. 25ff, Abb. 9 & 10) . Insbesondere wird die Sichtbeziehung auf die Logistiknutzung, insbesondere ein Gebäude und die Verkehrsflächen aus Schirnsdorf und Mühlhausen im Norden und durch das von Westen und Osten verlaufende Pflanzgebot PF 1 unterbrochen (siehe textl. Fests.ziff B. 4.2).

Neben der festgesetzten Bau-/Strauchpflanzung sind hier zusätzliche Pioniergehölze festgesetzt, die eine schnell wirksame Eingrünung gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen durch die Pflanzung einer breiten Baum-Strauchhecke u. a. mit hohen Bäumen und schnellwüchsigen Pionierbaumarten hingewiesen (siehe Umweltbericht, Kap. 5.1).

### **1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten (Trink- u. Hochwasser)**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert. Laut Wasserrechtsbescheid von 2016 war eine Überprüfung und Anpassung des Wasserschutzgebietes gefordert, die bislang nicht abgeschlossen wurde. 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.

Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Bachlaufs der „Reichen Ebrach“ befindet sich in unbedenklicher Entfernung zum Geltungsbereich.

Die weitere Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich zeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  übereinstimmt. Beides ist für den Bereich des Plangebiets ungefährlich.

Auch wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich innerhalb wassersensibler Bereiche liegt. Diese vom Einfluss von Wasser geprägten Bereiche können die Bauflächen im Falle von Starkregen durch über die Ufer tretende Flüsse oder Gräben beeinträchtigen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird demnach hingewiesen. Die festgesetzte Baugrenze liegt vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche. Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen von vertiefenden Baugrunderkundungen / geotechnischen Berichten (IfG 2023 - 2025) und einer hydrogeologischen Stellungnahme (Büro BGU 2026) untersucht. Danach liegt das Grundwasser im Bursandstein deutlich unter der Geländeoberkante in mehr als 15 m Tiefe, sodass keine Gefährdung durch einen Grundwasseranstieg besteht.

Es ist geplant und durch Planzeichen festgesetzt, dass der im Bestand in der Mitte des Teilbereichs A verlaufende, wasserführend Graben mittels wasserbaulichen Maßnahmen randlich im Südosten und Osten in einem neu anzulegenden Graben übergeleitet wird. Dieser entwässert im Osten in einen bestehenden Randgraben eines Wirtschaftsweges. Dies wird durchgeführt, um die wird am südlichen und westlichen Rand von TB A ein Graben abgeleitet, um die Bebaubarkeit des Plangebietes zu gewährleisten.

#### 1.3.4 Denkmaldaten

Im Bereich der überplanten Fläche sowie in deren unmittelbarem Umfeld sind derzeit keine vor- oder frühgeschichtlichen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines unerwarteten Fundes – etwa in Form auffälliger Bodenverfärbungen, organischer Reste (z. B. Holz), Mauerstrukturen, Metallobjekten, Steingeräten, keramischer Fragmente oder Knochen – gemäß Art. 8 Abs. 1–2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde besteht.

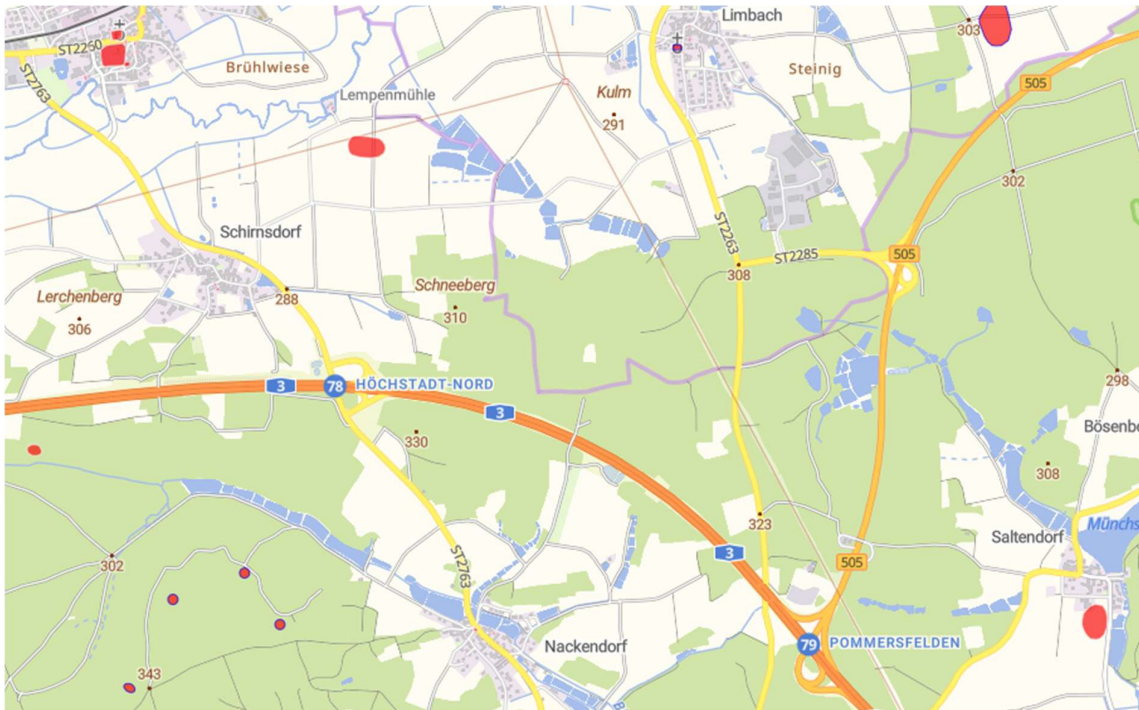


Abbildung 3: Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (rote Flächen), Quelle: BayernAtlas 04/2025.

#### 1.3.5 Baugrund, Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine vertiefende Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht, 6. Bericht des Büros IfG, 2025) sowie eine fachgutachterliche Untersuchung

zur Altdeponie Schirnsdorf vor (GMP GmbH & Co. KG, 2025). Der Untergrund wird durch Oberboden, Verwitterungslehme sowie den unterlagernden Mittleren Buntsandstein aufgebaut, der zur Staunässe neigt. Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird insgesamt als mittel bis gut eingestuft; der Oberboden ist nicht tragfähig und im Zuge der Baumaßnahmen vollständig abzutragen.

In der Südwestecke des Plangebietes (Flurstück 249/1) ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet, die Teil der Altdeponie Schirnsdorf ist. Es erfolgten erste Untersuchungen der gesamten Altlastenverdachtsfläche (inkl. Fst. 249 außerhalb des Plangebietes), die erhöhte Werte eines Parameters feststellt, was jedoch durch die geogene Vorbelastung und dadurch, dass künftig keine Erhöhung zu erwarten ist, relativiert wird. Weitere Untersuchungen sind zur abschließenden Beurteilung erforderlich (vgl. Umweltbericht, Kap. 2-.1, S. 18f). Der „Umwelt-/bodenschutzrechtliche Vorbericht“ des Instituts für Geotechnik (Sept. 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Flurstück 249/1 alle ermittelten Analyseergebnisse an Bodenproben bzgl. schädlicher Bodenverhältnisse weit unterhalb des jeweiligen Grenzwertes der BBodSchV liegen; überwiegend liegen Werte „unter der Bestimmungsgrenze“ vor. Erhöhte Schadstoffgehalte mit Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser wurden nicht festgestellt.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen wurden durchgehend nicht festgestellt. Eine Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit oder eine wesentliche Beeinträchtigung des Einzelnen durch möglicherweise vorhandene Belastungen in Form erhöhter Schadstoffkonzentrationen ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht zu besorgen. Insgesamt wurden auf der Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Plangebietes, TB A, auf Altablagerungen bzw. anthropogene Einträge festgestellt.

Eine Beeinträchtigung oder ein Auftreten von hohen Schadstoffkonzentrationen aufgrund der künftigen Bautätigkeit inkl. Erdarbeiten sowie dem Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens ist nicht zu erwarten. Im Zuge der Bauausführung erfolgen weitere Untersuchung und die Behandlung gemäß den einschlägigen bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben.

### **1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Im Rahmen dieser Abstimmung können sich die betroffenen Gemeinden auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf etwaige Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Vor dem Hintergrund der konkreten Planung ist festzustellen, dass keine der an das Gemeindegebiet von Markt Mühlhausen angrenzenden Kommunen – namentlich die Gemeinden Wachenroth, Schlüsselfeld, Burgebrach, Pommersfelden und die Stadt Höchststadt a.d.A. – in ihren durch Ziele der Raumordnung definierten

Funktionen oder in ihrer Planungshoheit beeinträchtigt werden. Eine Abstimmungspflicht im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber diesen Gemeinden wird daher nicht ausgelöst.

### **1.3.7 Kampfmittelerkundung**

Die Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung im Gebiet 96172 Mühlhausen - Schirnsdorf, St2763 ergab keinen Nachweis von Kampfmitteln. Das Gutachten analysierte historische Luftbilder aus den Jahren 1944 und 1945 sowie Archiv- und Literaturquellen. Es wurden keine Hinweise auf Luftangriffe, Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung oder militärischen Regelbetrieb festgestellt.

Die Auswertung umfasste mehrere hochaufgelöste Luftbilder und bestätigte, dass keine Sprengbombenrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen oder Gräben erkennbar sind. Es bestehen auch keine Hinweise auf Boden- oder Luftkämpfe in dem untersuchten Gebiet. Insgesamt ergab die Analyse, dass die Wahrscheinlichkeit einer Kampfmittelbelastung verschwindend gering ist.

Aufgrund dieser Ergebnisse sieht das Gutachten keine Notwendigkeit für eine technische Erkundung vor Ort, sofern keine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung erforderlich ist. Die tatsächliche Belastung kann jedoch nur durch technische Maßnahmen vor Ort vollständig ausgeschlossen werden.

### **1.4 Alternativenprüfung**

In dieser Prüfung wird die Frage beantwortet, inwieweit Alternativen zum vorgelegten Entwurf und zur städtebaulichen Konzeption der bestehen, die weniger Flächen verbrauchen oder eine geringere Dimension aufweisen würden.

Für die benötigte Logistikknutzung im großen Maßstab, die gemäß langfristigen Planungen mit einem großen Bedarf von logistischen Dienstleitungen auf diesem Wirtschaftssektor entgegensteht, wird eine zukunftsfähige ausreichend dimensionierte Fläche benötigt.

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.

Der künftige Teilbereich A für Logistikknutzung ist so dimensioniert, dass es alle ankommenden Lkw aufnimmt. Es wurde vorab geplant, dass an den künftigen

Toren, bei den Rangierflächen und zudem auf einer separaten Stellplatzanlage ausreichend Stellplätze für Lkw zur Verfügung stehen, so dass kein wartender LKW auf der öffentlichen Verkehrsfläche St 2763 zu befürchten ist.

## **2 BESTAND**

Das Plangrundstück, Teilbereiche (TB) A und die Ausgleichsfläche 2, wird zurzeit im Wesentlichen konventionell-landwirtschaftlich genutzt – die Ausgleichsfläche 1 ist bereits als Maßnahmenfläche zum Ausgleich für Natur und Landschaft angelegt. Der Teilbereich B wird im Bereich der künftigen Einmündung sowie an den Seiten der Staatsstraße 2763 ebenfalls konventionell landwirtschaftlich genutzt. Die St273 wird als Verkehrsfläche verwendet.

Durch die insbesondere an der nördlichen Grundstücksgrenze, TB A, angeordnete Begrünung mit zwei lückigen Streifen von Hecken und einem Baum sowie eine Strauchhecke mit Graben entlang des mittigen Wirtschaftsweges wird eine lückige und sporadische Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

Die Ausgleichsfläche 1 ist eine Wiesenfläche, die von Wäldern und Forsten umgeben ist sowie in einigen Bereichen von Äckern. Bei der Ausgleichsfläche 2 befindet sich im Nordwesten eine Baumgruppe und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze stockt eine Baumreihe.

### **2.2 Erschließung**

#### **2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung**

##### Lage im Raum

Das Plangebiet, Teilbereich (TB) A und B, befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 und liegt direkt an der Anschlussstelle 78 „Höchststadt-Nord“. Im Norden grenzt es an ackerbaulich genutzte Flächen, im Osten an eine Kombination aus Wald- und Ackerflächen. Westlich wird das Plangebiet durch die Staatsstraße St 2763 begrenzt, hinter der sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist in einer Entfernung von ca. 41 km über das überregionale Straßennetz erreichbar.

Das Plangebiet, TB A, liegt z. T. in der 40m breiten Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 3. Ein Teilabschnitt der geplanten Umfahrung verläuft zwar innerhalb

dieser Zone, ist jedoch lediglich temporär erforderlich und kann im Falle einer künftigen Verbreiterung der Autobahn zurückgebaut werden. Die innere Erschließung wird unabhängig hiervon durch vorgesehene Wendeflächen auf der West- und Ostseite des Gebäudes dauerhaft gewährleistet. Der TB A befindet sich zudem zusätzlich in der 20 m breiten Anbauverbotszone der ST2763. Bauliche Anlagen sind in dieser Zone jedoch nicht zulässig und auch nicht festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen 1 und 2, befinden sich im Außenbereich der Gemeinde Pommersfelden im Falle der Ausgleichsfläche 1 in ca. 3,5 km Entfernung zum o. g. TB A. Diese in die Flurstücke 1592 und 1597 durch eine mittig verlaufende Wegeparzelle getrennten Ausgleichsfläche ist von ausgedehnten Waldbereichen und ferner von Ackerflächen umgeben. Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung zu dem o. g. TB A. Die Richtung Süd spitz zulaufende 4.508 m<sup>2</sup> große Fläche ist hauptsächlich von ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Ausnahmen bilden die ausgedehnten Waldflächen im Süden und das Stillgewässer „Großer See“ in einiger Entfernung im Norden.

#### Zu- und Abfahrt / Verkehrsaufkommen

Für die geplante Logistiktutzung wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung (VUS) durch die Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (BBW, 2026) erstellt.

Die Berechnung des durch die Logistiktutzung zu erwartenden Neuverkehrs erfolgte unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen. Bei den veröffentlichten Kennziffern handelt es sich um bundesweit anerkannte Werte, die in aktueller und gültiger Fassung im Programm „Ver\_Bau“ nach Bosserhoff (2025) vorliegen. Somit ist darauf hinzuweisen, dass mit der Ermittlung der Zusatzverkehre mit den Kennziffern nach Bosserhoff die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen.

Danach ergibt sich für die Logistiktutzung (Planfall 1) ein werktäglicher Neuverkehr von 1.474 Kfz-Fahrten/24h (Summe von Quell- und Zielverkehr). In den verkehrstechnisch maßgebenden Spitzenstunden ergibt sich der folgende Neuverkehr:

- Morgenspitzenstunde: 82 Kfz/h
- Nachmittagspitzenstunde: 81 Kfz/h

Die Berechnung des durch die Logistiktutzung zu erwartenden Neuverkehrs erfolgte unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte (Bosserhoff, 2025) zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen.

Die Berechnung des Neuverkehrs erfolgte differenziert für die folgende Verkehrsarten:

- Beschäftigtenverkehr

- Besucher- / Kundenverkehr
- Güterverkehr

Danach ist für die Logistikenutzung mit dem folgenden Neuverkehr (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen:

- Beschäftigtenverkehr 704 Pkw-Fahrten pro Werktag
- Güterverkehr 42 Pkw-Fahrten pro Werktag (728 Lkw-Fahrten pro Werktag)

Die VUS zeigt, dass sich der Pkw-Verkehrsanteil wie folgt auf das übergeordnete Netz verteilt:

- ca. 30 % über die A 3 aus Richtung Nürnberg,
- ca. 30 % über die A 3 aus Richtung Würzburg,
- ca. 20 % über die Stadt Höchststadt,
- ca. 20 % über die Ortslage Mühlhausen.

Der Lkw-Verkehrsanteil verteilt sich hingegen wie folgt auf das übergeordnete Netz

- ca. 49 % über die A 3 aus Richtung Nürnberg,
- ca. 49 % über die A 3 aus Richtung Würzburg,
- ca. 0 % über die Stadt Höchststadt (aufgrund eines Durchfahrverbotes für den Schwerlastverkehr),
- ca. 2 % über die Ortslage Mühlhausen.

Die Anbindung des Logistikzentrums erfolgt gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet über einen neu herzustellenden Knotenpunkt an der St 2763. Aufgrund der topographischen Situation mit einer Längsneigung von rund 7 % sowie der verkehrlichen Belastungen ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens Abbiegetyp LA 3 erforderlich. Dieser umfasst eine Aufstelllänge von 20 sowie eine Verziehlänge von 70 m; hierzu ist eine Verbreiterung der Staatsstraße auf der Ostseite notwendig.

Zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit wird im Einmündungsbereich ein Fahrbahnteiler („Tropfen“) angeordnet. Die künftige Zu- und Abfahrt wird vorfahrtsgeregelt betrieben. Die Querungsstelle des Geh- und Radwegs wird südlich des Knotenpunkts als Querungshilfe mit Mittelinsel ausgebildet. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt zudem, die zulässige Höchstgeschwindigkeit künftig auch in Fahrtrichtung Norden auf 70 km/h zu reduzieren, um die Einsehbarkeit und das Einfädeln der abbiegenden Verkehre zu verbessern.

Die mikroskopische Verkehrsflusssimulation bestätigt, dass der neue Knotenpunkt unter Berücksichtigung der Logistikenutzung im geplanten Sondergebiet und des geplanten kommunalen Gewerbegebiets leistungsfähig arbeitet. Dies gilt sowohl für den Prognose-Planfall 2035 als auch für zusätzliche Belastungssteigerungen.



Die maßgebenden Knotenpunkte erreichen Qualitätsstufen zwischen A und B sowohl für den Planfall der alleinigen Logistikenutzung diese B-Plan als auch für die Logistikenutzung und dem geplanten kommunalen Gewerbegebiet. Die Leistungsfähigkeit bleibt jederzeit gewahrt. Rückstaulängen bleiben in allen simulierten Szenarien gering und führen zu keinen systembedingten Blockaden der ST 2763.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg unterstützt die geplante Lösung. Die funktionale und verkehrssichere Ausgestaltung erfolgt durch eine neue Deckschicht mit entsprechender Markierung sowie durch die Absetzung des Geh- und Radwegs mit einem Abstand von 2,5 m zum Fahrbahnrand.

Zudem wurde nachrichtlich das unbedingt von Sichtbeeinträchtigungen freizuhalten Sichtdreieck mit den entsprechenden erforderlichen Schenkellängen in die Planzeichnung eingetragen. Diese bezieht sich auf die von der in der VUS gutachterlichen empfohlenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Die Fläche des Sichtdreiecks befindet sich auf der Straßenverkehrsfläche der ST 2763.

#### Geh- und Radweg

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Errichtung eines kombinierten Geh- und Radwegs entlang der Westseite der Staatsstraße St 2763 vorgesehen. Dieser Weg beginnt hinter einem 1,50 m breiten Bankett, einer 2,00 m breiten Mulde sowie einem 0,50 m breiten Bankett ergibt, sodass insgesamt 4,0 m Trennung zwischen Geh- und Radweg und der St 2763 bestehen. Der Geh- und Radweg hat eine Breite von 2,50 m und zur Westseite wiederum 0,50 m Bankett. Daraus ergibt sich ein Gesamtquerschnitt von 7,0 m.

Aufgrund der Topografie sind im Westen zusätzliche Böschungsflächen notwendig, um die Höhenlage des Weges zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auszugleichen. Die Regelquerschnitte wurden zwischenzeitlich durch das Staatliche Bauamt Nürnberg bestätigt.

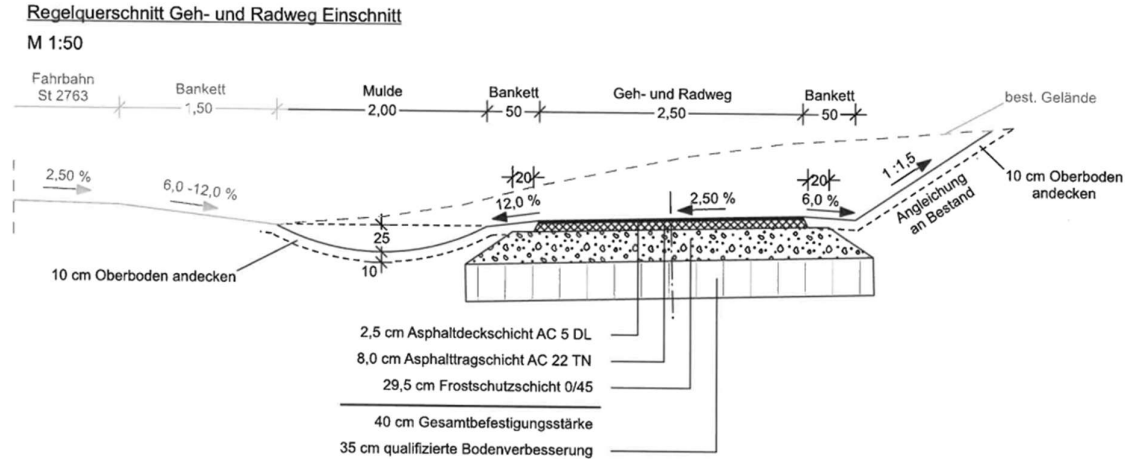


Abbildung 4: Regelquerschnitt Geh- und Radweg Einschnitt

Die Führung des Geh- und Radwegs erfolgt von der bestehenden Bushaltestelle im Ortsteil Schirnsdorf entlang der Staatsstraße St 2763 bis zum neu herzustellenden vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet. Durch die direkte Anbindung an die Bushaltestelle entsteht eine attraktive Verknüpfung von ÖPNV und Rad-/Fußverkehr. Eine spätere Weiterführung in Richtung Nackendorf wie auch Richtung Süden ist planerisch vorgesehen und wird die Verbindungsmöglichkeiten für den nicht-motorisierten Verkehr nochmals verbessern.

Sowohl der Geh- und Radweg als auch der Knotenpunkt an der Staatsstraße St 2763 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um die rechtliche Sicherung und Umsetzung zu gewährleisten, wurde die Trasse einschließlich der Bushaltestellenanbindung als westlicher Anteil des Teilbereichs B in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.2.2 Ver- und Entsorgung

### 2.2.2.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser, Teilbereich A, wird vollständig im Trennsystem gesammelt und über eine geeignete Regenwasserbehandlungsanlage mit vorgeschaltetem Sammelschacht und Tauchwand geführt, bevor es in das Regenrückhaltebecken (RRB) gelangt. Das gereinigte Abflusswasser wird anschließend in den nördlich verlaufenden Graben eingeleitet. Die abzugebende Abflussmenge entspricht dabei der Höhe des natürlichen Abflusses. Eine ortsnahe Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Lockergesteine sowie der hydrogeologischen Randbedingungen nicht vorgesehen.

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Graben zur Aufnahme des Böschungswassers der Autobahn wird auf Grundlage der abgestimmten Höhenplanung neu trassiert und entlang des südöstlichen sowie östlichen Grundstücksrandes in den bestehenden Graben eingebunden.

Zum Schutz der angrenzenden Altlastenverdachtsfläche außer- (FINr. 249) und innerhalb (FINr. 249/1) des Plangebietes wird das RRB mit ausreichendem Abstand bzw. mit einer technischen Abdichtung ausgeführt, sodass ein Austrag potenzieller Schadstoffe sicher ausgeschlossen ist. Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß DWA-M 153; die Verkehrsflächen werden dabei der 8-Punkte-Schutzklasse (Wasserschutzgebiet Zone III) zugeordnet.

Alle erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden im weiteren Verfahren eingeholt.

#### *2.2.2.2 Schmutzwasser*

Für das Plangebiet ist die Ableitung des Schmutzwassers in Richtung der Pumpstation Schirnsdorf vorgesehen. Hierzu ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung im östlichen Randbereich der Staatsstraße St 2763 geplant, unmittelbar hinter der östlichen Grabenböschung auf der straßenabgewandten Seite. Für die Herstellung der Leitung wird ein ca. 4,65 m breiter Korridor benötigt. Dieser besteht aus einer dauerhaft zu sichernden Grunddienstbarkeit von 1,05 m Breite für die Leitungstrasse sowie einem zusätzlichen temporären Arbeitsstreifen von 3,60 m während der Bauzeit. Die Leitungstrasse der Schmutzwasserleitung wird in der Planzeichnung im Bereich von privaten Eigentümern als Leitungstrasse L 1 festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Im Bereich der öffentlichen Grundflächen ist hingegen kein Leitungsrecht erforderlich.

#### *2.2.2.3 Elektrizität*

Der Stromversorger Bayernwerk hat informiert, dass entlang der Westseite der Staatsstraße ST2763 ein Mittelspannungskabel vorhanden ist und die gewünschte Stromversorgung des geplanten SO-Gebietes grundsätzlich möglich ist.

#### *2.2.2.4 Medien*

Die Versorgung mit der notwendigen Anschlussqualität ist grundsätzlich möglich.

### 3 PLANINHALTE

#### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in drei Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich A umfasst die Fläche für Sonstiges Sondergebiet mit insgesamt ca. 9,1 ha.



Abbildung 5: Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 25 der Marktgemeinde Buttenheim.



Abbildung 6: Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 25 der Marktgemeinde Buttenheim.

Teilbereich B besteht aus öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen mit einer Größe von 1,23 ha, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von 0,4 ha.

Die Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Steppach) besteht aus einem Überwiegend intensiv genutztes, schmales Tälchen im Quellbereich des Dürrenbachs, zwischen Waldbeständen, im Westen und Süden sind Äcker, im Osten und Norden Wiesen angrenzend – Größe 2,0 ha. Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Pommersfelden) ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von 0,45 ha.



Abbildung 7: Ausgleichsfläche 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 25 der Marktgemeinde Buttenheim.

## **3.2 Bauflächen**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Fläche des Teilbereichs A soll die Errichtung und der Betrieb einer Logistiknutzung ermöglicht werden. Um die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 06-2023) einzuhalten und die Ausnahmeregelung nach Ziel 3.3 Tiert 2 eindeutig abzubilden, wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung beschränkt die zulässigen Nutzungen auf logistikgebundene Betriebsformen und schließt dadurch städtebaulich unerwünschte oder nicht ausnahmerelevante Nutzungen aus.

Im Sonstiges Sondergebiet „Logistik“ zulässig sind ausschließlich:

- Speditionen aller Arten,
- Verteilerzentren,
- Betriebe zum Lagern und zum Umschlag von Gütern,
- Gebäude Umschlag von Gütern,
- betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen,
- Tiefgaragen und Parkhaus /-decks sowie
- für den Betrieb erforderliche Verwaltungsgebäude.

Durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird sichergestellt, dass die Nutzung eindeutig auf den logistikbezogenen Betriebszweck begrenzt ist und damit die raumordnerische Zielkonformität mit dem LEP gewährleistet wird.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### ***3.2.2.1 GRZ***

Die maximale Grundflächenzahl wird infolge der notwendigen verdichteten gewerblichen Nutzung auf dem Plangrundstück auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem zulässigen Orientierungswert gemäß § 19 BauNVO.

#### ***3.2.2.2 BMZ***

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf das zulässige Höchstmaß gemäß §21 BauNVO 10,0 festgesetzt, um eine maximale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

### ***3.2.2.3 Gebäudehöhen***

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 325,45 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von 16,0 m über Fußbodenoberkante der Hallen mit 309,45 m ü. NHN. Technikaufbauten dürfen die o. g. Höhe um max. 5,0 m übertreten, wenn deren Anteil auf max. 5% der Dachflächen beschränkt bleibt, und die Aufbauten mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden. Ausnahmen von dieser Höhenbegrenzung gelten ausschließlich für Schornsteine und Antennenanlagen. Zur Einordnung für die unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet wurden die Bestandshöhen in den Teilbereichen v. a. A und ferner B aufgenommen.

## **3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke**

### ***3.2.3.1 Bauweise***

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) in der textl. Festsetzungsziffer B.3.1 festgesetzt.

Da in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur eine Länge von max. 50,0 m haben dürfen, wurde abweichend hiervon festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Ein seitlicher Grenzabstand muss ebenfalls eingehalten werden.

### ***3.2.3.2 Überbaubare Grundstücke***

Die überbaubaren Grundstücke sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Im Bebauungsplan wird ein großer Bereich durch Baugrenzen abgedeckt, in denen sich vorrangig die Bebauung mit Hauptgebäuden und für den Betrieb der Logistiknutzung erforderlichen Nebenanlagen entwickeln soll.

## **3.3 Grünflächen**

### **3.3.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In Grundstücksrandbereichen sind freiwachsende Baum-Strauchhecken unterschiedlicher Zusammensetzung aus standortgerechten Gehölzen als Pflanzgebote PF1 bis PF3 sowie das arten- und naturschutzfachliche begründete Pflanzgebote PF 4 festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PF1

bis PF3) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die nördliche Eingrünung als Sichtschutz für die Ortslagen Schirnsdorf und Mühlhausen gelegt. Hier wird als Pflanzgebot (PF1) mit großkronigen Bäumen sowie zusätzlich mit schnellwachsenden Pioniergehölzen festgesetzt.

Im PF1 ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum der untenstehenden Artenliste anzupflanzen, Anpflanzqualität als 4 x v. Hochstamm oder Solitärbusch, StU 20 - 25 cm, Höhe 400 - 500 cm. Zusätzlich sind innerhalb der Böschungsflächen temporär schnellwachsende Pioniergehölze anzupflanzen und im Abstand von 10 Jahren durch Schnittmaßnahmen "auf den Stock" zu setzen.

Im PF3 sind freiwachsende Bäume und Sträucher wie in PF2 zu pflanzen. Ergänzend ist zur Anbauverbotszone zur ST2763 an der Ostseite des Pflanzgebotes eine einreihige Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m untereinander anzupflanzen.

Im PF4 sind extensive Altgrasbestände aus regional zertifiziertem Saatgut zu entwickeln (ca. 70% der Flächen), zweimal jährlich (ab Anfang Juni und ab September) zu mähen und dauerhaft zu erhalten.

In PF4 sind pro 200 m<sup>2</sup> eine Sträuchergruppe von 3 bis 5 Stück anzuordnen sowie sonnenexponierte Holzhaufen aus Totholz, Haufen von Wurzelstöcken / -stubben, Reisighaufen, groben Steinen etc. von mind. 50 m<sup>2</sup> mit ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie zur Thermoregulation für die Art abzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Holz wird gegenüber Steinen präferiert.

Pro 500 m<sup>2</sup> sind mind. 25 m<sup>2</sup> große Sandschüttungen (1 m hoch u. 3 - 4 m breit) oder drei Rohbodenstellen mit grabfähigem Substrat (ca. 100 m<sup>2</sup>) anzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Die Sandschüttungen sind dauerhaft von starkem Bewuchs freizuhalten, leichter Bewuchs zur Standsicherheit kann zugelassen werden.

#### Artenliste – Bäume (groß- und mittelkronig)

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>



## Artenliste– Sträucher

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

## Pioniergehölze:

Populus x canadensis	Hybrid-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Anpflanzqualitäten: verpflanzte Heister ab 6 cm StU, Höhe 200 - 250 cm

## Blendschutzpflanzung:

Taxus baccata	Eibe
Ligustrum vulgare `Atrovirens`	Liguster
Ilex aquifolium	Stechpalme

Anpflanzqualitäten: Solitärsträucher, Höhe 200 - 225 cm

Die Sträucher im PF 1 (mit Ausnahme der einreihigen Blendschutzpflanzung) und PF 2 sind als verpflanzte Sträucher, 60 - 150 cm mit 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Als Baumqualitäten sind im PF 2 dreimal verpflanzte Hochstämme 16/18 cm zu verwenden.

Im PF3 sind freiwachsende Bäume und Sträucher wie in PF2 zu pflanzen. Ergänzend ist zur Anbauverbotszone zur ST2763 an der Ostseite des Pflanzgebietes eine einreihige Blendschutzpflanzung im Abstand von 1 m untereinander anzupflanzen.

Im PF4 sind extensive Altgrasbestände aus regional zertifiziertem Saatgut zu entwickeln (ca. 70% der Flächen), zweimal jährlich (ab Anfang Juni und ab September) zu mähen und dauerhaft zu erhalten.

In PF4 sind pro 200 m<sup>2</sup> eine Sträuchergruppe von 3 bis 5 Stück anzuordnen sowie sonnenexponierte Holzhaufen aus Totholz, Haufen von Wurzelstöcken / -stubben,

Reisighaufen, groben Steinen etc. von mind. 50 m<sup>2</sup> mit ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie zur Thermoregulation für die Art abzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Holz wird gegenüber Steinen präferiert.

Pro 500 m<sup>2</sup> sind mind. 25 m<sup>2</sup> große Sandschüttungen (1 m hoch u. 3 - 4 m breit) oder drei Rohbodenstellen mit grabfähigem Substrat (ca. 100 m<sup>2</sup>) anzulegen (insges. ca. 10 - max. 20 % der Fläche). Die Sandschüttungen sind dauerhaft von starkem Bewuchs freizuhalten, leichter Bewuchs zur Standsicherheit kann zugelassen werden.

Die Sträucher im PF 1 (mit Ausnahme der einreihigen Blendschutzpflanzung) und PF 2 sind als verpflanzte Sträucher, 60 - 150 cm mit 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Als Baumqualitäten sind im PF 2 dreimal verpflanzte Hochstämme 16/18 cm zu verwenden.

### **3.3.2 Eingriff in Pflanzflächen**

Sofern es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, kann ein Eingriff in die Pflanzgebotsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an anderer Stelle im Plangebiet eine Anpflanzung in entsprechender Größe und Qualität erfolgt.

## **3.4 Natur und Umwelt**

### **3.4.1 Artenschutz**

Der Artenschutz-Fachbeitrag (AFB) (Emch+Berger, Dezember 2025) hat nach einer vorgeschalteten fachgutachterlichen Erhebungszeit für die potenziell auftretenden Tierartengruppen Brutvögel, Zauneidechse sowie Amphibien eine artenschutzrechtliche Einordnung und Auswertung vorgenommen. Wie ausführlich im Umweltbericht referiert (Kap. 2.1, S.12) wurden innerhalb des Plangebietes, TB A, Brutvogelreviere von planungsrelevanten Arten festgestellt. Einige streng geschützte Arten, Laubfrosch und Zauneidechse wurden benachbart zum Teilbereich A nachgewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

- 1) Zur Vermeidung des Tötungsrisikos für Tierarten gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

#### **V1 Berücksichtigung Offenlandarten zum Baubeginn**

Der Baubeginn erfolgt außerhalb der Brutphase der Schafstelze und Goldammer, d.h. spätestens bis Ende März bzw. ab Anfang September.

#### **V2 Gehölzrückschnitt zwischen 01.10. und 28.02**

Der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit und zudem im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar vor Baubeginn.

### **V3 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen von Zauneidechse und Laubfrosch**

Vor Beginn der Bautätigkeiten wird am Rand der Lebensräume ein temporärer Sperrzaun errichtet, der so ausgestaltet wird, dass er weder von Reptilien noch von Amphibien übersteigbar ist. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase funktionsfähig zu unterhalten. – Ferner: Anlage von Ersatzhabitaten für Offenland- und Gebüschbrüter (CEF-Maßnahmen, siehe Kap. 3.4.2).

## **2) Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Hierbei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf den Ausgleichsflächen 1 und 2 in der Gemeinde Pommersfelden – einerseits in Gemarkung Steppach, Flurnr. 1592 und 1597 (ca. 2,0 ha) und andererseits in Gemarkung Pommersfelden, Flurnr. 466 (jeweils Teilstücke). Die Flächen sind Teil des Ökokontos der Gemeinde Markt Mühlhausen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für im Offenland brütende Feldbrüter ist die vorgezogene Aufwertung bzw. Schaffung geeigneter Lebensräume erforderlich:

- **Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit Blüh- und Saumstreifen**

Die CEF-Maßnahmen folgen dem Entwicklungskonzept für Aufwertungsmaßnahmen in der Gemeinde Pommersfelden (siehe Vorstehendes). Auf diesen multifunktionellen Ausgleichsflächen 1 und 2 wird das arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis abgegolten. Ferner dienen die Flächen als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umwandlung von Acker in Grünland: Ansaat mit autochthonen Saatgut, Entwicklung zu einer extensiven Wiese mit zweimaliger Mahd ab 1. Juli und ab September,
- Saum, drei Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 der Fläche jedes Jahr mähen,
- Ansaat eines Blühstreifens mit gebietsheimischen Saatgut, alle fünf Jahre neu ansäen,

Durch die Umsetzung der Maßnahmen kann gemäß AFB die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sichergestellt werden.

Die in den Gutachten und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellten Vorgaben werden durch die Hinweise C.5 im Bebauungsplan umgesetzt.

Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen.

### **3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erstellt und abschließend fortgeschrieben. Die Unterlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ wurde von der als Gutachten für diesen Bebauungsplan beauftragten Planungsgruppe-Skribbe-Jansen mbH Münster unter Verwendung von umfangreichen Materialien des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken abgestimmt und zusammengestellt (Jan. 2026).

Für das Plangebiet ergibt sich nach Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichserfordernis von 206.458 Wertpunkten (WP). Der erforderliche Ausgleich wird vollständig über zwei Ökokontoflächen – die Ausgleichsflächen 1 und 2 – der Gemeinde Mühlhausen einerseits auf den Flurstücken 1592 und 575 Gemarkung Steppach (174.902 WP) – Ausgleichsfläche 1 – sowie andererseits in der Gemarkung Pommersfelden Flurstück 466 (31.556 WP), jeweils in der Gemeinde Pommersfelden – Ausgleichsfläche 2 –, erbracht.

Auf den Flächen werden ehemalige Ackerflächen in artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit Saumstrukturen entwickelt. Die Maßnahmen sind durch die zuständige Untere Naturschutzbehörden Landkreis Bamberg (zuständig für die Gemeinde Pommersfelden) und Landkreis Erlangen-Höchstadt (zuständig für die Marktgemeinde Mühlhausen) anerkannt und weisen die erforderlichen WP zur Abgeltung des Ausgleichs auf. Die Ausgleichsflächen gelten multifunktionell für die arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sowie für den Bodenschutz.

Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellten Vorgaben werden durch die Hinweise C.5 im Bebauungsplan umgesetzt

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 1a BauGB sind damit erfüllt.

## **3.5 Klima- und Immissionsschutz**

### **3.5.1 Klimaschutz**

Die Bedeutung von Klimaanpassung und -schutz nimmt stetig zu. Auch Mühlhausen misst der Nutzung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien sowie einem sparsamen Umgang mit Energie große Wichtigkeit bei.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen oder mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (vgl. Art. 44a BayBO). Ausgenommen davon sind Flächen von technischen Aufbauten der Ziffer

B.2.2 sowie Oberlichter, notwendige Wartungswege und freizuhaltende Flächen aus Gründen des Brandschutzes.

Für solarthermische Anlagen ist eine Photovoltaikanlage auf Flachdächern besonders geeignet.

### **3.5.2 Immissionsschutz**

#### Schallimmissionen

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung (SU) gemäß DIN 18005/07.23 zum geplanten Sondergebiet Logistik in Markt Mühlhausen, Ortsteil Schirnsdorf, vor. Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH ermittelte auf Grundlage des Plankonzepts (PGSJ Planungsgesellschaft mbH, Stand 11.11.2025) und unter Einsatz eines 3D-Ausbreitungsmodells (SoundPLANnoise 8.2) die zu erwartenden Immissionen.

In den textlichen Festsetzungen wurde als passiver Schallschutz festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden sind. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  von 75 dB(A) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die SU kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet, Teilbereich A, die durch den Verkehrslärm, ausgehende von der BAB A3, der AS Höchststadt-Nord sowie der St 2763, in Teilbereichen die maßgeblichen Orientierungswerte im südlichen Geltungsbereich zu 5 dB(A) überschritten werden. Auf die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe durch die Ausrichtung der Gebäude oder der Grundrisse einer Überschreitung entgegengewirkt werden kann.

Der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 ist mit  $L_a = 75$  dB(A) für den gesamten Planbereich, TB A, (Baufenster) zu beachten (festzusetzen).

Die SU stellt fest, dass eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet nicht erforderlich ist, da mit dem Emissionsansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für uneingeschränkte Gewerbegebiet gemäß DIN 18005/07.23 die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm im Ortsteil Schirnsdorf eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Hiermit ist gemeint, dass bei einem worst-case Ansatz eines immissionsbezogenen Flächenschallleistungspegel (IFSP) nach DIN 18005 die Immissionsrichtwerte in Schirnsdorf deutlich unterschritten werden. Daher sind Festsetzungen zum Schallschutz für die nächste Wohnnutzung nicht erforderlich.

Die Verkehrslärmbelastung im OT Schirnsdorf bleibt mit der Logistikentwicklung gegenüber der jetzigen Situation (Prognose-Nullfall) unverändert.

Die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an maßgeblichen Immissionsorten im Ortsteil Schirnsdorf wurde im Vergleich der Beurteilungspegel aus den Einzelpunktnachweisen für den Prognose-Nullfall (ohne Neuverkehre der Logistikenutzung) sowie dem Prognose-Planfall 1 (mit Neuverkehr der Logistikenutzung) mit max. 0,1 dB(A) festgestellt. Lärmbelastungen von mind. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sind nicht gegeben.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass mit der Ermittlung der Zusatzverkehre mit den Kennziffern nach Bosserhoff die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen (vgl. dazu vertiefend Kap. 2.2.1, Abschnitt Zu- und Abfahrt / Verkehrsaufkommen). Im Vergleich ergeben sich bei konkreten logistischen Nutzungen geringere Verkehrsstärken, insbesondere in der kritischen Nachtzeit.

#### Lichtimmissionen

Für die geplante Bebauung liegt ein Lichtimmissionsgutachten (ADU cologne, Stand Januar 2026) vor. Dieses beurteilt die durch Außenbeleuchtung sowie durch Kfz-Bewegungen verursachten Lichtimmissionen nach den LAI-Hinweisen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in den nördlich gelegenen Wohnnutzungen des Ortsteils Schirnsdorf sowie im weiter entfernten Siedlungsbereich von Mühlhausen.

Das Gutachten zeigt, dass die Einhaltung der Richtwerte durch gezielte Maßnahmen gewährleistet werden kann. Vorgesehen sind u. a.:

- Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne maßgebliche Blau- und Ultraviolett-Anteile mit warmweißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (LED-Technik),
- Die Beleuchtungskörper sind ausschließlich so zu platzieren, dass die Logistikenutzung ausgeleuchtet wird, nicht jedoch in die Pflanzgebietsflächen.

- Die nach unten strahlenden Leuchten sollen so ausgerichtet sein und durch Reflektoren (LED-Leuchten mit Reflektortechnik) in ihren Abstrahlungswinkeln eingeschränkt werden sowie mit einer Richtcharakteristik ausgestattet sein, dass die zu beleuchtende Fläche möglichst gleichmäßig ausgeleuchtet wird, während keine maßgeblichen Lichtimmissionen darüber hinaus in die Umgebung und insbesondere an die maßgeblichen Immissionsorte abgegeben werden,
- Die Leuchten sollen nicht höher als 8 m an der Halle, an dem umlaufenden Verkehrsweg und auf den Hof- bzw. Lieferbereichen sowie nicht höher als 5 m auf den möglichen westlichen Pkw-Stellplatzbereichen montiert werden,
- Die Lichtströme der Beleuchtungen sollen auf nicht mehr als das Erforderliche, unter Berücksichtigung von lichtmindernden Alterungsprozessen, begrenzt werden,
- Eine größere Anzahl von Leuchten in geringerer Höhe ist einer geringeren Anzahl von Leuchten in größerer Höhe vorzuziehen,
- Die Betriebszeiten der Beleuchtungen sollen auf die notwendigen Zeiträume beschränkt werden. Beleuchtungsanlagen, die ausgedehnte Zeiträume, insbesondere im Nachtzeitraum in Betrieb sein müssen, sind auf die mögliche Reduzierung des Lichtniveaus und damit der Lichtimmissionen und auf den Einsatz von Bewegungsmeldern zur Beschränkung des Betriebs auf die Notwendigkeit hin zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen,
- Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie die Straßenverkehrsführung auf dem Betriebsgelände sind so zu errichten, dass die Lichtimmissionen an den Immissionsorten die Richtwerte gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2012 einhalten. Störende und beeinträchtigende Lichtimmissionen beim Straßenverkehr auf der BAB A3, der Autobahnu- und -abfahrt sowie der Staatsstraße St2763 sind zu vermeiden.

Die im Gutachten dargestellten Vorgaben werden durch die textliche Festsetzung B.4.3.2 und durch die Hinweise C.4 im Bebauungsplan umgesetzt, sodass unzumutbare Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können.

### **3.6 Hinweise und Empfehlungen**

#### **3.6.1 Bodenfunde**

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für

Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

#### **4 UMWELTBERICHT**

Es wurde ein separater Umweltbericht verfasst.

#### **5 GESETZE UND VERORDNUNGEN**

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
 

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
 

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 BGBl. 2025 I Nr. 189
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
 

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 

In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Aufgestellt, Münster den 10.02.2026



# ANLAGE

## Gutachten für die Offenlage

1. Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung, Büro IfG vom 25.09.2023
2. Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf, Geotechnik GmbH & Co. KG vom 24.07.2025
3. Vertiefende Baugrunduntersuchung, 6. Bericht, Büro IFG vom 16.12.2025
4. Verkehrsgutachten, Büro Brilon Bonzio Weiser mbH vom 05.02.2026
5. Schallschutzgutachten, Büro Lärmschutz Altenberge vom Januar 2026
6. Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser, Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssystem – Dr. Brehm und Grünz GbR vom 13.01.2026
7. Artenschutzfachbeitrag, Büro Emch & Berger GmbH vom Dezember 2025
8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Büro PGSJ vom 26.01.2026
9. Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen, Büro ADU cologne GmbH vom Januar 2026
10. Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln, Uxo Pro Consult GmbH vom 21.02.2023