

# REGIERUNG VON MITTELFRANKEN



Regierung von Mittelfranken · Postfach 6 06 · 91511 Ansbach

## Per E-Mail

VG Höchstadt an der Aisch  
91312 Höchstadt an der Aisch

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: <a href="mailto:doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de">doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de</a>	
31-H 17.09.2025	RMF-SG24-8314.01-85-13-2 Frau Fröhlich	Telefon / Fax 0981 53- 1549 / 981549 Zi. Nr. 455	Erreichbarkeit Promenade 27 Datum 23.10.2025

**Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen Höchstadt; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25  
"Gewerbegebiet Lekkerland an der A 3"**

**hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Bebauungsplanentwurf 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 Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen mit einem Anteil von ca. 9,1 ha (Teilbereich A) am räumlichen Geltungsbereich, der insgesamt ca. 10,72 ha umfasst. Ca. 1,63 ha entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen (Teilbereich B). Im Wesentlichen sollen die Fl.Nrn. 252 und 250/1 (beide Gmkg. Schirnsdorf) mit dem Logistikzentrum überplant werden. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar, im Nordwesten ist ein kleiner Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Analog zur Aufstellung des Bebauungsplanes findet eine entsprechende 15. Änderung des FNP 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 Tiret 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 Gewerbegebiet 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.

...

**Briefanschrift**

Postfach 6 06, 91511 Ansbach

**Frachtanschrift**

Promenade 27, 91522 Ansbach

**Dienstgebäude**

Promenade 27

Weitere Gebäudeteile

F Flügelbau

Th Thörmerhaus

**Weiteres Dienstgebäude**

Bischof-Meiser-Str. 2/4

**Telefon** 0981 53-0

**Telefax** 0981 53-1456

**E-Mail** [poststelle@reg-mfr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-mfr.bayern.de)

**Internet**

<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Bushaltestellen Schlossplatz oder Bahnhof der Stadt- und Regionallinien

Eine in der Begründung des Bebauungsplanes (S. 8) 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 Tiret 2 LEP gerecht zu werden und einen Zielverstoß zu vermeiden, ist h.E. die Ausweitung eines Sondergebietes mit entsprechend eindeutiger Zweckbestimmung (Logistikzentrum) erforderlich. Ebenso ist wie gesagt 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 raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen angezeigt.

**Gegenüber dem aktuellen Bebauungsplanentwurf können Einwendungen aus landesplanerischer Sicht folglich nur dann zurückgestellt werden, sofern die Planung entsprechend o.g. Ausführungen klar auf die Anforderungen der Ausnahme Tiret 2 Ziel 3.3 LEP eingegrenzt wird.**

Für Fragen und Beratungen stehen wir weiterhin gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Fröhlich  
Oberregierungsrätin

LANDRATSAMT  
ERLANGEN-HÖCHSTADT  
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

VG Höchstadt  
Bahnhofstr. 18  
91315 Höchstadt

**Bauamt II**

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Schillerplatz, Aischwiese

Ansprechpartner/in: Frau Mauerer

Am besten erreichbar: zu den allgemeinen Öffnungszeiten

Zimmer: 10

Telefon: 09193 20-2128

Telefax: 09193 20-492128

E-Mail: [regina.mauerer@erlangen-hoechstadt.de](mailto:regina.mauerer@erlangen-hoechstadt.de)

Unser Zeichen: 62.2/6102/143/25

Höchstadt, 30.10.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 25. „Gewerbegebiet Lekkerland“ des Marktes Mühlhausen; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 17.09.2025**

Anlagen:

Stellungnahmen des Umweltamtes sowie der Fachbereiche Immissionsschutz, Naturschutz sowie des Staatl. Gesundheitsamtes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan des Marktes Mühlhausen wie folgt Stellung:

**I. Formelle Anforderungen**

Planblatt:

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.

**Allgemeine Öffnungszeiten**

Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
zusätzl. Do 14:00 – 18:00 Uhr

und nach Terminvereinbarung

**Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle**

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr  
zusätzl. Di 14:00 – 16:00 Uhr

zusätzl. Do 14:00 – 17:30 Uhr

**Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit**

Mo, Di, Mi, Fr 07:30 – 12:00 Uhr

Do 14:00 – 17:30 Uhr

**Landratsamt Erlangen-Höchstadt**

Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen  
Vermittlung 09131 803-1000

Telefax 09131 803-491000

**Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch**

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Vermittlung 09193 20-1001

Telefax 09193 20-491001

E-Mail [poststelle@erlangen-hoechstadt.de](mailto:poststelle@erlangen-hoechstadt.de)

Internet [www.erlangen-hoechstadt.de](http://www.erlangen-hoechstadt.de)

**Bankverbindungen**

Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach

IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29

BIC BYLADEM1ERH

VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach eG

IBAN DE86 7636 0033 0000 0001 75

BIC GENODEF1ER1

Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



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 BauNVO erfassten Nebenanlagen (s. Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt 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-Höchstadt vom 12.12.2017 hingewiesen.

#### Begründung:

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.

#### **II. Städtebau**

Die Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird - wie mit der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt telefonisch besprochen - nachgereicht.

#### **III. Umweltamt / Immissionsschutz / Naturschutz / Staatl. Gesundheitsamt**

Die Stellungnahmen des Umweltamtes sowie der Fachbereiche Immissionsschutz, Naturschutz und des Staatl. Gesundheitsamtes sind als Anlage beigefügt.

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Kraus  
Abteilungsleiter



## Mauerer Regina

---

**Von:** Möhring Philipp  
**Gesendet:** Dienstag, 23. September 2025 13:29  
**An:** Mauerer Regina  
**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3" des Marktes Mühlhausen

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ des Marktes Mühlhausen**

Sehr geehrte Frau Mauerer,

die am 18. September 2025 bei uns eingegangenen Antragsunterlagen zum oben genannten Vorhaben wurden eingesehen und bewertet.

Der Markt Mühlhausen hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Schirnsdorf ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel ist es dort ein Logistikzentrum der Firma Lekkerland SE zu errichten.

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 249/1, 250/1, 252 sowie Teilflächen der Flurnummern 251, 252/1 und 252/2, alle jeweils Gemarkung Schirnsdorf.

Nach unserem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe der weiteren Schutzzone des mit Verordnung vom 22. April 1997 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Marktes Mühlhausen befindet. Das Bauvorhaben darf sich nicht nachteilig auf die Wassergewinnung aus dem vorgenannten Schutzgebiet auswirken. Hierzu ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg gesondert zu hören.

Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt.

Bei einer ausreichenden Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bestehen aus trinkwasser- und infektionshygienischer Sicht gegen das oben genannte Vorhaben keine Einwände.

#### Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Es liegen uns über das Areal derzeit keine weiteren Erkenntnisse über die im Umweltschutzbericht zu behandelnden Schutzgüter vor.

---

Anmerkung: Diese Stellungnahme läuft intern unter der Vorgangs-ID: 57201000827070  
Bitte geben Sie diese Vorgangs-ID stets bei weiterem Schriftwechsel an.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Möhring

**Staatliches Gesundheitsamt**  
SG 73 - Hygiene und Infektionsschutz  
Nägelsbachstr. 1, 91052 Erlangen

Telefon 09131 / 803 - 2309  
Telefax 09131 / 803 - 492309  
[philipp.moehring@erlangen-hoechstadt.de](mailto:philipp.moehring@erlangen-hoechstadt.de)  
[www.erlangen-hoechstadt.de](http://www.erlangen-hoechstadt.de)

Folgende Mailanhänge werden aus Sicherheitsgründen geblockt:  
<https://www.erlangen-hoechstadt.de/geblockte-Inhalte>

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO finden Sie auf unserer Homepage unter:  
[www.erlangen-hoechstadt.de/meta/datenschutz/](http://www.erlangen-hoechstadt.de/meta/datenschutz/)

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4, Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde:

**Mühlhausen**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan **Nr. 25**  
für das Gebiet **Gewerbegebiet Lekkerland an der A3**

mit Grünordnung  
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme 13.10.2025 (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2, Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet 40 - Immissionsschutz,  
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a.d.Aisch, Tel.: 09193/20-565 – Herr Brodmerkel

2.1

Keine Äußerung

2.2

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1, Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

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.

Rechtsgrundlagen

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Eine immissionsschutzfachliche Aussage ist erst nach Einreichung des zum Bauleitplanverfahren zugehörigen Lärmschutzgutachten möglich.

2.5

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

gespeichert unter: F:\Abteilung4\Umweltamt\user\IMMI\BPL\Bebauungspläne\Mühlhausen\25 GE Leckerland an der A3\ 25 Leckerland an der A3 ifSn 13.10.2025

I. Schreiben an

SG 62.2

Frau Mauerer

Zur Kenntnis und weiteren Veranlassung

II. Zum Akt:

LANDRATSAMT  
ERLANGEN-HÖCHSTADT  
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

SG 62.2

Bauamt II

Frau Mauerer Regina  
im Haus

**Umweltamt**

Schloßberg 10 · 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestellen Schillerplatz · Aischwiese

Ansprechpartner/-in: Herr Sebastian Göllner  
Am besten erreichbar: 08:00-12:00 u. 14:00-16:00  
Zimmer: 212  
Telefon: 09193 20-1722  
Telefax: 09193 20-491722  
E-Mail: [Sebastian.Goellner@erlangen-hoechstadt.de](mailto:Sebastian.Goellner@erlangen-hoechstadt.de)

**Unser Zeichen: 40 173/Naturschutz**

Höchstadt, 26.09.2025

**Vollzug der Bauleitplanung:**

Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ des Marktes Mühlhausen;  
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorhabenträger: Markt Mühlhausen

Sehr geehrte Frau Mauerer,

naturschutzfachlich wird auf folgende Punkte hingewiesen:

**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. Biotoptwertliste) ist zu ergänzen.

Für die Kompensationsmaßnahmen liegen noch keine Nachweise (Ökokonto, Ausgleichsflächen) vor. Diese sind im Bebauungsplan bzw. den dazu beiliegenden Unterlagen zu ergänzen.

**Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle**  
Mo.–Fr. 07:30–12:00 Uhr  
zusätzl. Di. 14:00–16:00 Uhr nur mit Termin  
zusätzl. Do. 14:00–17:30 Uhr nur mit Termin

**Ausländerwesen**  
Mo. 07:30–12:00 Uhr  
Di. 14:00–16:00 Uhr  
Mi. nur nach vorheriger Terminvereinbarung  
Do. 14:00–17:30 Uhr  
Fr. 07:30–12:00 Uhr

**Alle anderen Bereiche**  
nur nach vorheriger Terminvereinbarung

**Landratsamt Erlangen-Höchstadt**  
Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen  
Vermittlung: 09131 803-1000  
Telefax: 09131 803-491000

**Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch**  
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch  
Vermittlung: 09193 20-1001  
Telefax: 09193 20-491001  
E-Mail: [poststelle@erlangen-hoechstadt.de](mailto:poststelle@erlangen-hoechstadt.de)  
Internet: [www.erlangen-hoechstadt.de](http://www.erlangen-hoechstadt.de)

**Bankverbindungen**  
Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach  
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29  
BIC BYLADEM1ERH  
VR Bank Metropolregion Nürnberg eG  
IBAN DE54 7606 9559 0000 0679 03  
BIC GENODEF1NEA  
Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253  
Umsatzsteuer-ID DE336513878



### 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 Wiesenschaftsstelzenbrutpaare 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 Wiesenschaftsstelze 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 Nachreicherung der fehlenden Nachweise in den Unterlagen und der saP möglich.

Mit freundlichen Grüßen  
Sebastian Göllner

*Sebastian Göllner*

## Mauerer Regina

---

**Betreff:**

SN Umweltamt Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3"

**Von:** Leuchs Hans <hans.leuchs@erlangen-hoechstadt.de>

**Gesendet:** Freitag, 17. Oktober 2025 12:22

**An:** Mauerer Regina <Regina.Mauerer@erlangen-hoechstadt.de>

**Cc:** Bauer Angela <angela.bauer@erlangen-hoechstadt.de>

**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3" des Marktes Mühlhausen

Zu diesem B-Plan gelten gleichfalls die Ausführungen zum FNP, die gerade übersandt wurden. Es ist insbesondere auf die Kapazität der Abwasserreinigung (Kläranlage) einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Leuchs



Sachgebietsleiter  
SG 40.1 - Umweltamt  
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt

Telefon 09193 / 20 - 1710  
Telefax 09193 / 20 - 491710

[hans.leuchs@erlangen-hoechstadt.de](mailto:hans.leuchs@erlangen-hoechstadt.de)  
<https://www.erlangen-hoechstadt.de>

Folgende Mailanhänge werden aus Sicherheitsgründen geblockt:

<https://www.erlangen-hoechstadt.de/geblockte-Inhalte>

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO finden Sie auf unserer Homepage unter:

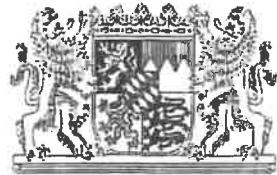
<https://www.erlangen-hoechstadt.de/meta/datenschutz/>



# REGIONSBEAUFTRAGTER

für die Region Nürnberg (7)  
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken · Postfach 6 06 · 91511 Ansbach



Planungsverband  
Region Nürnberg  
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de
Ihre Nachricht vom	Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	
PVRN-343. 17.09.2025	24/RB7 832001 ERH Christof Liebel	Telefon / Fax 0981 53- Erreichbarkeit 1514 / 981514 Zi. Nr. 441 Datum 24.10.2025

## **Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan; Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Bevölkerungsentwicklung: 1990: 1.427 Ew.; 2000: 1.627 Ew., 2010: 1.689 Ew.; 2020: 1.759 Ew.  
Zentralörtliche Einstufung: Doppel-Grundzentrum

Der Markt Mühlhausen plant, östlich des Ortsteils Schirnsdorf, die Ansiedlung eines Logistikzentrums (Lekkerland) in der Nähe der Autobahnanschlussstelle "Höchstadt-Nord" der BAB 3 zu ermöglichen. Hierfür soll der o. g. Bebauungsplan für ein neues Gewerbegebiet aufgestellt werden.

Das geplante Areal umfasst insgesamt etwa 10,72 Hektar. Davon sind ca. 9,1 Hektar für das Logistikzentrum (Teilbereich A) selbst vorgesehen, während die verbleibenden rund 1,63 Hektar für öffentliche Verkehrsflächen (Teilbereich B) genutzt werden sollen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar, dementsprechend findet die 15. Änderung des FNP im Parallelverfahren statt.

### Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:

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.

**Briefanschrift**  
Postfach 6 06, 91511 Ansbach  
**Frachtdanschrift**  
Promenade 27, 91522 Ansbach

**Dienstgebäude**  
Promenade 27  
Weitere Gebäudeteile  
F Flügelbau  
Th Thörmerhaus

**Weitere Dienstgebäude**  
Bischof-Meiser-Str. 2/4  
Turnitzstraße 28  
Montgelasplatz 1

**Telefon** 0981 53-0  
**Telefax** 0981 53-206 und 53-456  
**E-Mail** poststelle@reg-mfr.bayern.de  
**Internet** <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

**Öffentliche Verkehrsmittel**  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und  
Regionallinien



Für die gegenständliche Planung ist Tiere 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 ausgebauten 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 Tiere 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.

Aus regionalplanerischer Sicht wird daher abschließend empfohlen, keine Einwendungen zu erheben, sofern im weiteren Verfahrensgang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung textliche Festsetzungen getroffen werden, die nicht im Widerspruch zu dem Ziel 3.3 des LEP stehen und eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen bezüglich des von der Planung betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erfolgt.

i.A.  
Asam



# PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

**Per Mail:**  
**bauamt@vg-hoechstadt.de**

VG Höchstadt a. d. Aisch  
Bahnhofstraße 18  
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Hauptmarkt 16  
90403 Nürnberg

Telefax: 0911/231-5306  
E-Mail: PVRN@stadt.nuernberg.de  
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de  
U-Bahn-Linie 1  
Haltestelle Lorenzkirche  
Sparkasse Nürnberg  
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31  
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mail vom 17.09.2025  
Herr Höveler

Unser Zeichen  
PVRN-343.

Durchwahl-Nr.  
0911/231-5304  
Frau Jäger

Datum  
29.10.2025

**Stellungnahme zu:  
Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“;  
Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.

Aufgrund Fristablauf am 07.11.2025 erfolgte die Behandlung auf dem Verwaltungswege.

Das Gutachten wird dem Planungsausschuss in seiner nächsten Sitzung am 17.11.2025 zur Kenntnis gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.



Jäger  
Geschäftsstelle

Anlage  
Gutachten des Regionsbeauftragten



# BUND Naturschutz Ortsgruppe Höchstadt

Christoph Reuß  
Troppauerstraße 16  
91315 Höchstadt

E-Mail: reuss-hoechstadt@t-online.de  
Tel. 09193 – 21 66

Christoph Reuß – Troppauerstraße 16 - 91315 Höchstadt



An die

**Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt/Aisch**

**z. Hd. Herrn Höveler**

**Postfach**

**91315 Höchstadt/Aisch**

Höchstadt, den 20.10.2025

**Betreff Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ in Mühlhausen hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.



# BUND Naturschutz Ortsgruppe Höchstadt

Christoph Reuß  
Troppauerstraße 16  
91315 Höchstadt

E-Mail: reuss-hoechstadt@t-online.de  
Tel. 09193 – 21 66



Christoph Reuß – Troppauerstraße 16 - 91315 Höchstadt

**Der geplante Standort umfasst eine Fläche von ca 10 Hektar , 35.000 m<sup>2</sup> 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 Mühlhausen 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.**



# BUND Naturschutz Ortsgruppe Höchstadt

Christoph Reuß  
Troppauerstraße 16  
91315 Höchstadt

E-Mail: reuss-hoechstadt@t-online.de  
Tel. 09193 – 21 66

Christoph Reuß – Troppauerstraße 16 - 91315 Höchstadt



**Mit freundlichen Grüßen**

**Bund Naturschutz OG Höchstadt/Aisch**

**Christoph Reuß**





# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

## **Wichtiger Hinweis:**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

## 1. **Markt Mühlhausen, Hauptstraße 2, 96172 Mühlhausen**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan  | <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan              |
| <br>  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr.25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ für das Gebiet |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan  |   |
| dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs  | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <br>  |   |
| <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan                                   |   |
| <br>  |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung   |   |
| <br>  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) <b>24.10.2025</b>              |   |
| <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)                                       |   |

## 2. **Träger öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

**Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-400.**

- 2.1  Keine Äußerung

- 2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- 2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

- 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
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### **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 Benutzungstatbestand 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 ABuDIS 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 keinerlei Auswaschung von Schadstoff gelangen. Dies kann entweder durch einen ausreichenden Abstand des Beckens zur Altablagerung 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 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

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „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 Staunässen in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Im Norden des Plangebietes verläuft von Ost nach West ein Gewässer III. Ordnung.

Uferrandstreifen 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, 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.

#### **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 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 Wasserrechtsverfahrens geprüft.

#### **Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:**

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

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 Fahrlächen 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 Nachweise 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 Straßenbaulastträger zu beteiligen.

Nürnberg, den 23.10.2025  
Ort, Datum

gez.  
D r. H ü m m e r, Oberregierungsrat  
Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg

**Bauamt**  
Verwaltungsgemeinschaft  
Höchstadt a. d. Aisch  
Bahnhofstr. 18  
91315 Höchstadt

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg

Telefon: 0911 955888-0

Telefax: 0911 955888-70

E-Mail: Nuernberg@  
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 23.10.2025

E-Mail: [bauamt@vg-hoechstadt.de](mailto:bauamt@vg-hoechstadt.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
MU

**Beteiligungsverfahren Marktgemeinde Mühlhausen – Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25  
„Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3 Anschlussstelle Höchstadt-Nord“  
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

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 Nahrungsmittel 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 Bewirtschaftungserschwernisse wie z.B. Abstandsauflagen beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße 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 Lärmbelästigung 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.

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. Gleches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der 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.

Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.

Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Möglichkeit, die Stellungnahme in Form einer schriftlichen Äußerung zur Beteiligung an vorliegender Bauleitplanung abgeben zu dürfen. Die Gelegenheit, die Anregungen und Bedenken der Landwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Max Uhlmann  
Fachberater



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
31-H vom 17.09.2025

Per E-Mail

[bauamt@vg-hoechstadt.de](mailto:bauamt@vg-hoechstadt.de)

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
L2.2-4612-24-20-8

VG Höchstadt  
Postfach 12 70  
91312 Höchstadt

Name  
Robert Schiefer

Telefon  
0911/99715-1225

Fürth, 20.10.2025

## Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ in Mühlhausen

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

— Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

#### Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Robert Schiefer, Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-1225)

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-Höchstadt 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.

## Bereich Forsten

Ansprechpartnerin: Sandra Lückenhäus, Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen (Tel. 0911-99715-2023)

Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an [poststelle@aelf-fu.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-fu.bayern.de) wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Robert Schiefer

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Marktgemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 18, 91315 Höchstadt a. d. Aisch</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>24.09.2025 - 24.10.2025</b> (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b> (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)) Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg Dienstgebäude Nürnberg Bucher Straße 30, 90408 Nürnberg Tel.: +49 (911) 3507 0
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

STAATLICHES BAUAMT  
ERLANGEN - NÜRNBERG  
DIENSTGEBAUDE NÜRNBERG  
Bucher Str. 30 90408 Nürnberg  
Nürnberg, 09.10.2025

Ort, Datum

  
Fritsch, Baurat  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

# Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Marktgemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 18, 91315 Höchstadt a. d. Aisch</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>24.09.2025 - 24.10.2025</b> (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b> (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen Nägelsbachstraße 67 91052 Erlangen 09131/306-120
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Erlangen, 30.09.2025

Ort, Datum

Fitzthum  
Thomas

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Digital unterschrieben von  
Fitzthum Thomas  
cn=Fitzthum Thomas, ou=adver,  
o= Freistaat Bayern, c= DE  
Datum: 2025.09.30 10:07:42  
MESZ  
Grund: none

Vermessungsrat



ALE Mittelfranken • Postfach 6 19 • 91511 Ansbach

E-Mail

Markt Mühlhausen

Bastian Höveler

Bahnhofstr. 18

91315 Höchstadt a.d.Aisch

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail v. 17.09.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
ALE-MFR-A2-7500-134-4-2

Name  
Werner Tischner

Telefon  
0981 591-363

Ansbach, 19.09.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3",  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs. 1 BauGB,  
Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ des  
Marktes Mühlhausen keine fachlichen Bedenken.

Das Planungsgebiet ist im Flurneuordnungsverfahren „Mühlhausen III“ ein-  
bezogen und beteiligt. Das Verfahren wurde gem. §§ 1, 4 und 37 FlurbG  
am 01.09.2006 angeordnet und befindet sich derzeit in der Ausbauphase.

Die Besitzeinweisung ist für ca. 2027 zu erwarten.

Die Projektleitung obliegt Herrn [Werner Tischner](#), Tel: 0981 / 591-363, der  
für Rückfragen bzw. die weitere Beteiligung am o. a. Verfahren gerne zu  
Ihrer Verfügung steht.

Hinsichtlich der Planungen der Teilnehmergemeinschaft Mühlhausen III  
ergeht folgende Stellungnahme:

Um die Anfahrt zur Unterhaltung und Pflege der Vorhaltefläche für Rück-  
haltung / Versickerung Niederschlagswasser im Norden des räumlichen  
Geltungsbereiches zu gewährleisten, wird angeregt, den vorhandenen  
nicht ausgebauten Grünweg Flst. 251/1 bis zur Vorhaltefläche zu verlän-  
gern.

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 Höchstadt-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 Teilnehmergemeinschaft Mühlhausen III wird angefragt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingo Steinbrecher  
Leitender Baudirektor