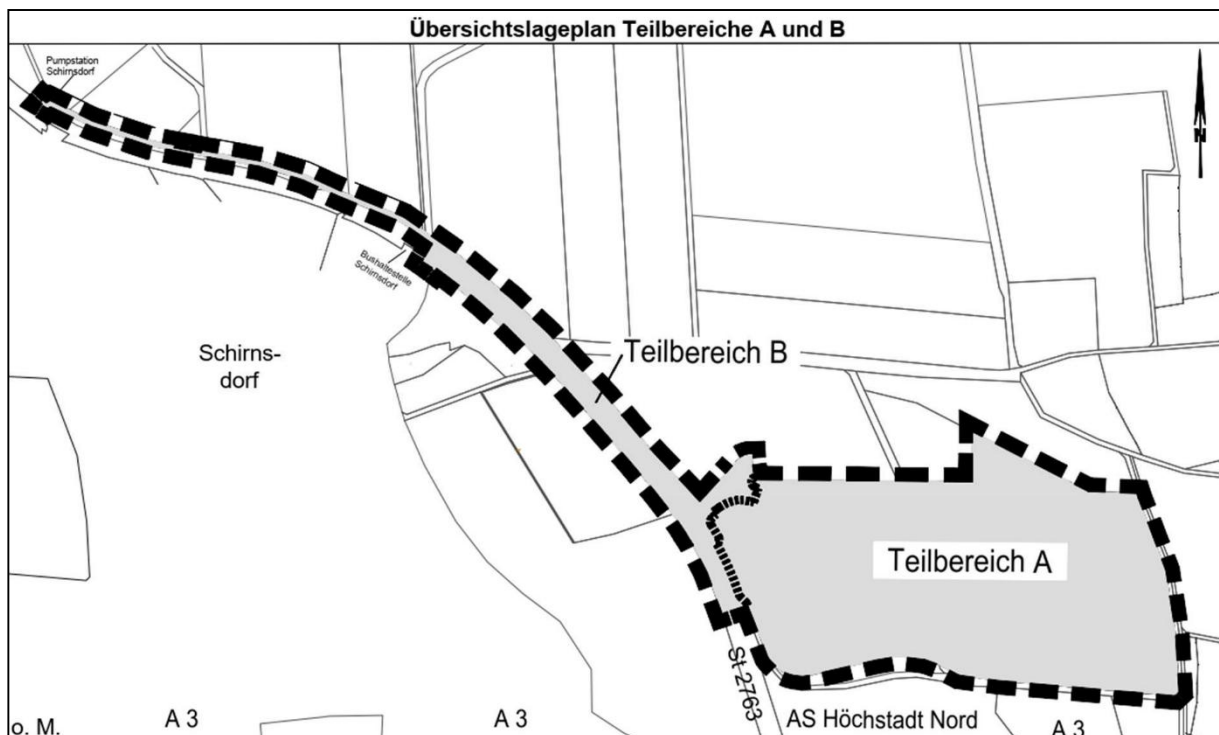


Bekanntmachung über die Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen.

Der Marktgemeinderat Mühlhausen hat in seiner Sitzung vom 10.02.2026, die vorgelegte Entwurfsplanung der PGSJ Planungsgesellschaft mbH aus Münster zum Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ in der Fassung vom 10.02.2026, gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha und betrifft folgende Grundstücke:

- **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.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1, Gemarkung Schirnsdorf.
- **Teilbereich B (TB B)** umfasst öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,7 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Sonstigen 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.



Auf der Fläche TB A sollen Logistiknutzungen zugelassen werden. Derzeit wird die Fläche hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Autobahnnähe mit Anschlussstelle ist der Standort für Logistik in besonderem Maß geeignet. Zudem wird der Standort in das Landschaftsbild eingebunden.

Die Fläche soll daher zukünftig als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Der TB B umfasst öffentliche Verkehrsfläche St 2763 mit Nebenanlagen und Flächen für Landwirtschaft.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Mühlhausen südöstlich des Ortsteils Schirnsdorf im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt. Zudem liegt es direkt an der Autobahn A3 Anschlussstelle Höchststadt-Nord.

Im Norden grenzt das Gebiet an intensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten befinden sich Wald- und Ackerflächen sowie ein Stillgewässer und im Westen hinter der St2763 liegen ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen.

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

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

Die Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz (Ausgleichsfläche 1 / 2):

In der Gemeinde Pommersfelden wird der arten- und naturschutzrechtliche Ausgleich einerseits als Ausgleichsfläche 1 in Gemarkung Steppach auf den Flurstücken 1592 und 1597 (20.150 m²) und andererseits als Ausgleichsfläche 2 in Gemarkung Pommersfelden, Flurstück 466 (4.508 m²), realisiert. In diesen Ausgleichsflächen 1 und 2 sind landschaftsökologisch hochwertige vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßn.) zu realisieren.



Der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen liegt gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 (2) in der Zeit vom **20.03.2026 bis 20.04.2026** in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchststadt, Zimmer Nr. 2.03, sowie im Rathaus in Mühlhausen, Hauptstr. 2, während der üblichen Besuchszeiten öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut
Stellungnahmen Behörden & TÖB		
Vermeidung v. Beeinträchtigungen	Regierung von Mittelfranken	Orts- und Landschaftsbild
Beachtung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Abstimmung)	Regierung von Mittelfranken	Mensch (Erholung)
Beachtung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	Landratsamt Erlangen-Höchststadt / Umweltamt	Mensch (Erholung)
Detaillierte Ergänzung der Eingriffsbilanzierung	Landratsamt Erlangen-Höchststadt / Umweltamt	Biotope und Arten (Naturschutzrecht)
Nachreichung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)	Landratsamt Erlangen-Höchststadt / Umweltamt	Biotope und Arten (Artenschutzrecht)
Immissionsschutzrechtl. Aussagen	Landratsamt Erlangen-Höchststadt / Immissionsschutz	Mensch (Immissionen)
Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (RP 7)	Planungsverband Region Nürnberg	Mensch (Erholung)
Geeignete Außenbeleuchtung zum Insekenschutz sowie Verzicht auf nächtliche Beleuchtung	Landratsamt Erlangen-Höchststadt / Umweltamt	Mensch (Lichtimmissionen)
Ablehnung dauerhafter Grundwasserabsenkungen, Hinweis auf temporäre Bauwasserhaltung als genehmigungspflichtige Benutzung	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Grundwasser)
Regenrückhaltebecken muss abgedichtet oder mit ausreichendem Abstand errichtet werden	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse, Boden (Altlasten)
Berücksichtigung der Arbeitshilfe zu Starkregen sowie § 37 WHG	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Starkregen)
Gebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserversorgung Mühlhausen	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Trinkwasserschutzgebiet)
Trennsystem geplant: Schmutzwasser in Kanal, Regenwasser gedrosselt in RRB; Einleitung in Gewässer	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Abfluss)
Qualitative Prüfung der Gewässerbelastung (DWA-M 153), Entwässerungsnachweise, Wasserrechtliche Erlaubnisse anpassen	Wasserwirtschaftsamt	Wasser und Starkregenereignisse (Qualität)
Entzug von Ackerflächen	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Boden und Fläche
Bodenschutz	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Boden und Fläche
Kompensationsmaßnahmen	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Biotope und Arten (Naturschutzrecht)
Pflege der Vorhalteflächen Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Wasser und Starkregenereignisse
Aufforderung zum sparsamen Umgang mit Flächen sowie Planung von Ausgleichsflächen unter Minimierung von Grenzbereichen zu Ackerland	Bayerischer Bauernverband	Boden und Fläche, Biotope und Arten (Naturschutzrecht)
Straßen sollen ausreichend breit sein, Leitungstrassen gebündelt	Bayerischer Bauernverband	Mensch (Verkehr, Versorgung)

Trassen sind von Bepflanzung freizuhalten	Bayernwerk AG	Mensch (Versorgung)
Einweisung vor Baubeginn durch KC Bamberg, Kontrolle freigelegter Kabel, einschlägige technische Richtlinien (DVGW, FGSV) sind zu beachten	Bayernwerk AG	Mensch (Versorgung)
Merkblatt für Baumstandorte (FGSV)	Deutsche Telekom Technik GmbH	Mensch (Versorgung)
Projekt wird als überdimensioniert angesehen	BUND Naturschutz	Boden und Fläche
Durch schwierige Boden-verhältnisse droht eine irreversible Bodenverdichtung und der Verlust der Wasserspeicherfähigkeit	BUND Naturschutz	Boden und Fläche
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Veränderungen des Mikroklimas durch eine Veränderung der Luftströme	Bürger 3	Klima und Luft
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr	Bürger 4 und 5	Mensch (Schallimmissionen)
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 4 und 5	Mensch (Verkehr)
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung	Bürger 4 und 5	Boden und Fläche
Landschaftliche Einbindung	Bürger 4 und 5	Orts- und Landschaftsbild
Gefahr eines Eingriffs in die Altdeponie	Bürger 5	Boden und Fläche (Altlasten)
Zusätzliche Lärmbelastung durch Lieferverkehr; impulsartige Lärmspitzen durch Anfahr-/Rangiergeräusche	Bürger 6	Mensch (Schallimmissionen)
Gesundheitliche Auswirkungen der Lärmbelastung	Bürger 6	Mensch (Schallimmissionen)
Belastung durch die geplante Kühlhalle	Bürger 6	Mensch (Schallimmissionen)
Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger	Bürger 6	Mensch (Verkehr)
Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch	Bürger 6	Boden und Fläche
Versiegelung gefährdet Luftaustausch, verstärkt Hitzebelastung und bedroht Lebensraum geschützter Arten	Bürger 6	Boden und Fläche, Klima und Luft, Biotope und Arten (Artenschutzrecht)
Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und alter Mülldeponie birgt Risiken	Bürger 7 & 8	Wasser und Starkregenereignisse (Trinkwasserschutzgebiet), Boden und Fläche (Altlasten)
Starkregenrisiken	Bürger 7 & 8	Wasser und Starkregenereignisse (Starkregen)
Zusätzliche Lärmbelästigung und Mehrverkehr	Bürger 7 & 8	Mensch (Schallimmissionen)
Regenrückhaltebecken	Bürger 7 & 8	Wasser und Starkregenereignisse
Lärmgutachten unter Annahme einer Lärmschutzwand	Bürger 7 & 8	Mensch (Schallimmissionen)
Ausschluss des Abstellens von Lkws im Gemeindegebiet	Bürger 7 & 8	Mensch (Verkehr)
Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet	Bürger 7 & 8	Mensch (Verkehr)
Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt	Bürger 9	Orts- und Landschaftsbild
Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts	Bürger 10	Mensch (Schallimmissionen)

Allgemeine Umweltzerstörung; Gefährdung des Kiebitzes	Bürger 11	Verschiedene Schutzgüter, Biotop und Arten (Artenschutz- recht)
Landschaftsverschandelung durch Gebäude	Bürger 11	Orts- und Landschaftsbild
Lichtverschmutzung durch Nachtbetrieb	Bürger 11	Mensch (Lichtimmissionen)
Erhöhte Lärmbelastung durch Lkw- Verkehr und Kühlaggregate	Bürger 11	Mensch (Schallimmissionen)
Alternativvorschlag auf Meinhard- Gelände	Bürger 11	Boden und Fläche
Lärm- und Verkehrsbelastung auf- grund von 24-Stunden-Betrieb; bestehende Belastungen der Auto- bahn	Bürger 12 - 22	Mensch (Schallimmissionen)
Umwelt- und Wasserprobleme durch Versiegelung des Bodens; alter Schuttplatz	Bürger 12 - 22	Boden und Fläche, Wasser und Starkregenereignisse, Wechselwirkungen
Unverhältnismäßigkeit des Projekts	Bürger 12 - 22	Boden und Fläche
Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen	Bürger 12 - 22	Boden und Fläche
Fachgutachten		
Artenschutzfachbeitrag	Büro Emch & Berger GmbH	Biotop und Arten
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Büro PGSJ	Biotop und Arten (Naturschutzrecht)
Bericht zur Umwelt- und Bodenschutzrechtlichen Bewertung	Büro IfG	Boden und Fläche (Altlasten)
Mitteilung Markt Mühlhausen zur Altdeponie Schirnsdorf	Geotechnik GmbH & Co. KG	Boden und Fläche (Altlasten)
Vertiefende Baugrunduntersuchung, 6. Bericht	Büro IfG	Boden und Fläche
Hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasser	Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssystem – Dr. Brehm und Grünz GbR	Wasser und Starkregenereignisse (Grundwasser)
Verkehrsgutachten	Büro Brilon Bonzio Weiser mbH	Mensch (Verkehr)
Gutachten zur Vorgabe zulässiger und unzulässiger Lichtimmissionen	Büro ADU cologne GmbH	Mensch (Lichtimmissionen)
Schallschutzgutachten	Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge	Mensch (Schallimmissionen)
Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln	Uxo Pro Consult GmbH	Mensch (Kampfmitteln)

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

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

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Mühlhausen, 18.03.2026
Markt Mühlhausen

Klaus Faatz
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am

Abgenommen am

Bekanntmachungsvermerk:

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

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

Erster Tag der Veröffentlichung: **20.03.2026**. Letzter Tag der Veröffentlichung: **20.04.2026**.