

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.03.2026 bis 20.04.2026** in der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchstädt, 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-hoechstadt.de, oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut
Stellungnahmen 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-Höchstadt / Umweltamt	Mensch (Erholung)
Detaillierte Ergänzung der Eingriffsbilanzierung	Landratsamt Erlangen-Höchstadt / Umweltamt	Biotope und Arten (Naturschutzrecht)
Nachreichung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)	Landratsamt Erlangen-Höchstadt / Umweltamt	Biotope und Arten (Artenschutzrecht)
Immissionsschutzrechtl. Aussagen	Landratsamt Erlangen-Höchstadt / Immissionsschutz	Mensch (Immissionen)
Überschneidung mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (RP 7)	Planungsverband Region Nürnberg	Mensch (Erholung)
Geeignete Außenbeleuchtung zum Insektenschutz sowie Verzicht auf nächtliche Beleuchtung	Landratsamt Erlangen-Höchstadt / 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 Bodenverhältnisse droht eine irreversible Bodenverdichtung und der Verlust der Wasserspeicherfähigkeit	BUND Naturschutz	Boden und Fläche
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts; keine ordnungsgemäße Abwägung	Bürger 1	Biotope und Arten
Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt	Bürger 2	Boden und Fläche
Starker Anstieg des Verkehrs in der Umgebung; Gefährdung für Kinder, Radfahrer und Fußgänger	Bürger 3	Mensch (Verkehr)
Unverhältnismäßiger Flächenverbrauch	Bürger 3	Boden und Fläche
Belastung durch die geplante Kühlhalle	Bürger 3	Klima und Luft
Versiegelung gefährdet Luftaustausch, verstärkt Hitzebelastung und bedroht Lebensraum geschützter Arten	Bürger 3	Klima und Luft, Biotope und Arten
Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und alter Mülldeponie birgt Risiken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse, Boden und Fläche (Altlasten)
Starkregenrisiken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse
Zusätzliche Lärmbelastigung und Mehrverkehr	Bürger 4 u. 5	Mensch (Schallimmissionen)
Technische Anpassungen: Hallenmaße	Bürger 4 u. 5	Boden und Fläche
Technische Anpassungen: Regenrückhaltebecken	Bürger 4 u. 5	Wasser und Starkregenereignisse
Lärmgutachten unter Annahme einer Lärmschutzwand	Bürger 4 u. 5	Mensch (Schallimmissionen)
Ausschluss des Abstellens von Lkws im Gemeindegebiet	Bürger 4 u. 5	Mensch (Verkehr)
Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für Lkw im Gemeindegebiet	Bürger 4 u. 5	Mensch (Verkehr)
Erhöhung des Lärmpegels durch 24-Stunden-Lkw-Verkehr	Bürger 6	Mensch (Schallimmissionen)
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 6	Mensch (Verkehr)
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung	Bürger 6	Boden und Fläche
Landschaftliche Einbindung	Bürger 6	Orts- und Landschaftsbild
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 7	Mensch (Verkehr)
Allgemeine Umweltzerstörung; Gefährdung des Kiebitzes	Bürger 8	Biotope und Arten (Artenschutzrecht)
Landschaftsverschandelung durch Gebäude	Bürger 8	Orts- und Landschaftsbild
Lichtverschmutzung durch Nachtbetrieb	Bürger 8	Mensch (Lichtimmissionen)
Erhöhte Lärmbelastung durch Lkw-Verkehr und Kühlaggregate	Bürger 8	Mensch (Schallimmissionen)

Alternativvorschlag auf Meinhard-Gelände	Bürger 8	Boden und Fläche
Fachgutachten		
Artenschutzfachbeitrag	Büro Emch & Berger GmbH	Biotope und Arten
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Büro PGSJ	Biotope 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-amsblatt/muehlhausen/> veröffentlicht.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

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

Mühlhausen, 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**.