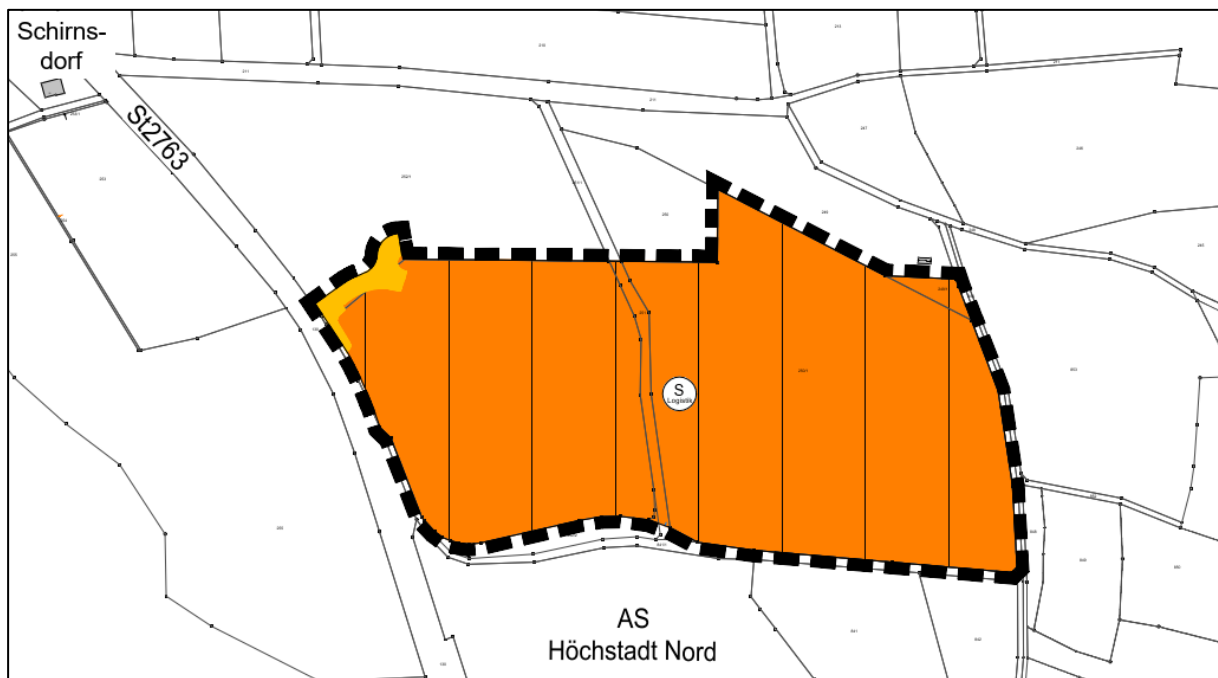


Bekanntmachung über die Billigung und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen.

Der Marktgemeinderat Mühlhausen hat in seiner Sitzung vom 04.08.2026, die vorgelegte Entwurfsplanung der Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 04.08.2026 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen. Anlass für das erneute Beteiligungsverfahren ist eine geplante, aber noch nicht umgesetzte Erweiterung des Trinkwasserschutzgebietes, die vorsorglich im Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,2 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 Logistiktutzung in besonderem Maß geeignet.

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

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

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

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

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen werden in der Zeit vom **07.08.2026** bis einschließlich **11.09.2026** im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter <https://vg-hoechstadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/> veröffentlicht.

Als weitere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist in der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchstadt, Zimmer Nr. 2.03, sowie im Rathaus in Mühlhausen, Hauptstr. 2, 96172 Mühlhausen während der üblichen Besuchszeiten öffentlich zur Einsicht aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an Bauamt@vg-hoechstadt.de übermittelt werden. Ergänzend können Stellungnahmen schriftlich an die Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchstadt oder während der Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch, Bahnhofstr. 18, 91315 Höchstadt, Zimmer Nr. 2.03 zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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)
Wasserschutzgebietsausweisung	Landratsamt Erlangen-Höchstadt / Umweltamt	Wasser und Starkregenereignisse
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)
Altlastenverdachtsfläche	Wasserwirtschaftsamt	Mensch (Altlasten)
Abwasserbeseitigung	Wasserwirtschaftsamt	Mensch (Abwasser)
Bodenschutz	Wasserwirtschaftsamt	Boden und Fläche

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 Wasserspeicherkapazität	BUND Naturschutz	Boden und Fläche
Trinkwasserschutzgebiet	BUND Naturschutz	Wasser und Starkregenereignisse (Trinkwasserschutzgebiet)
Altlasten	BUND Naturschutz	Mensch (Altlasten)
Abwasserbeseitigung	BUND Naturschutz	Mensch (Abwasser)
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Überschreitung der Lärmgrenzwerte, insbesondere nachts; keine ordnungsgemäße Abwägung	Bürger 1	Biotope und Arten
Baukörper, LEP-Anforderungen nicht erfüllt, Geländeingriff, Eingrünung	Bürger 2	Boden und Fläche
Wasserschutzgebiet	Bürger 2	Wasser (Trinkwasserschutzgebiet)
Lärmbelastung	Bürger 3	Mensch (Schallimmissionen)
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 Lärmbelästigung und Mehrverkehr	Bürger 4 u. 5	Mensch (Schallimmissionen)
Technische Anpassungen: Hallenmaße	Bürger 4 u. 5	Boden und Fläche

Technische Anpassungen: Regenrückhaltebecken; Starkregenrisiken und Klimaschutz	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)
Landschaftsbild	Bürger 4 u. 5	Orts- und Landschaftsbild
Kläranlage	Bürger 4 u. 5	Mensch (Abwasser)
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
Erhöhung des Lärmpegels durch 24- Stunden-Lkw-Verkehr	Bürger 7	Mensch (Schallimmissionen)
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 7	Mensch (Verkehr)
Fehlende Eignung des Standorts aufgrund der geplanten Versiegelung	Bürger 7	Boden und Fläche
Landschaftliche Einbindung	Bürger 7	Orts- und Landschaftsbild
Erhöhung des Lärmpegels durch 24- Stunden-Lkw-Verkehr	Bürger 6 + 7	Mensch (Schallimmissionen)
Sicherheitsrisiko für Schulkinder durch erhöhten Lkw-Verkehr bei Störungen auf der A3	Bürger 6 + 7	Mensch (Verkehr)
Flächenversiegelung	Bürger 6 + 7	Boden und Fläche
Altlasten	Bürger 6 + 7	Boden und Fläche (Altlasten)
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 sowie Baustellenbeeinträchtigungen	Bürger 8	Mensch (Schallimmissionen)
Versiegelung, Alternativvorschlag auf Meinhard-Gelände	Bürger 8	Boden und Fläche
Bodenschutz, Versiegelung	Bürger 9	Boden und Fläche
Artenschutz: Kiebitz	Bürger 9	Biotope und Arten (Naturschutzrecht)
Licht- und Lärmemissionen	Bürger 9	Mensch (Lichtimmissionen und Schallimmissionen)
Altlasten	Bürger 9	Boden und Fläche (Altlasten)
Grundwasser	Bürger 9	Wasser
Trinkwasserschutzgebiet	Bürger 9	Wasser
Klima und Luft	Bürger 9	Klima und Luft
Landschaftsbild	Bürger 9	Orts- und Landschaftsbild
Naherholung	Bürger 9	Mensch (Erholung)
Starkregenrisiken	Bürger 9	Wasser und Starkregenereignisse

Verkehr	Bürger 9	Mensch (Verkehr)
Abwasser	Bürger 9	Mensch (Abwasser)
Alternativenprüfung	Bürger 9	Boden und Fläche
Naherholung und landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Bürger 10	Mensch (Erholung)
Kläranlage	Bürger 10	Mensch (Abwasser)
Altlasten	Bürger 10	Boden und Fläche (Altlasten)
Artenschutz	Bürger 10	Biotope und Arten
Trinkwasserschutzgebiet	Bürger 10	Wasser
Lärmemissionen	Bürger 10	Mensch (Schallimmissionen)
Alternativenprüfung	Bürger 10	Boden und Fläche
Flächenverbrauch	Bürger 11	Boden und Fläche
Alternativenprüfung	Bürger 11	Boden und Fläche
Altlasten durch Deponie	Bürger 12	Boden und Fläche (Altlasten)
Trinkwasserschutzgebiet	Bürger 12	Wasser
Kläranlage	Bürger 12	Mensch (Abwasser)
Lärmemissionen durch Verkehr und Bau	Bürger 12	Mensch (Schallimmissionen)
Starkregenrisiken	Bürger 12	Wasser und Starkregenereignisse
Flächenverbrauch und Versiegelung	Bürger 13	Boden und Fläche
Alternativenprüfung	Bürger 13	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)
Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen A1, A2 und A3 mit Anlage 3.4 Trinkwassereinzugsgebiet (unterirdisch)	Hydrogeologisches Institut Dr. Reiländer GmbH	Wasser
Vorschlag für eine Wasserschutzgebietsverordnung für die Brunnen Mühlhausen (Entwurf)	Genesis Umwelt Consult GmbH	Wasser
Erläuterungen zum Vorschlag einer Wasserschutzgebietsverordnung für die Brunnen Mühlhausen	Genesis Umwelt Consult GmbH	Wasser

Plan Nr. 1 Topographische Karte mit Wassergewinnungsanlagen, Grundwasseraufschlüssen, Trinkwasserschutzgebieten	Genesis Umwelt Consult GmbH	Wasser
Plan Nr. 6 Unterirdische Einzugsgebiete der Brunnen A1, A2 und A3 und geplante Trinkwasserschutzgebiete	Genesis Umwelt Consult GmbH	Wasser

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

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

Mühlhausen, 06.08.2026
Markt Mühlhausen

Klaus Faatz
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am

Abgenommen am

Bekanntmachungsvermerk:

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

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

Erster Tag der Veröffentlichung: **07.08.2026**. Letzter Tag der Veröffentlichung: **11.09.2026**.