

15. April 2026

Eingang

An die VG-Höchstadt a. d. Aisch
z.Hd.: Bauamt Bastian Höveler
z.Hd.: Leiter Bauamt Daniel Kammerer
z.Hd.: Leiter der Geschäftsstelle Norbert Stoll
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstadt an der Aisch
und
An die Gemeinde Markt Mühlhausen
z.Hd.: Erster Bürgermeister Klaus Faatz
Hauptstraße 2
96172 Mühlhausen

Schirnsdorf (Markt Mühlhausen), 13.04.2026

Hiermit lege ich fristgerecht Einspruch im Rahmen 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 und zur Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein - Auslegung in der Zeit vom 20.03.2026 bis 20.04.2026

Dies beinhaltet den Teilbereich A (TB A) 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 und Teilbereich B (TB B) eine 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.

I. Einleitung und persönliche Betroffenheit

Als direkter Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben, sind ich und mein Umfeld von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen. Das betroffene Grundstück befindet sich seit 1696 im Familienbesitz und war bereits lange vor dem Bau der Autobahn und deren Ausbau in unserem Besitz. Diese historische Bindung an das Land ist nicht nur von persönlicher Bedeutung, sondern auch von rechtlicher Relevanz. Die geplante Nutzung des nahegelegenen Grundstücks

als Logistikzentrum mit 24/7 Betrieb gefährdet unsere Nachtruhe sowie die allgemeine Lebensqualität.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die zuständigen Behörden das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der historischen Eigentumsrechte sowie der nachbarschützenden Vorschriften sorgfältig prüfen und gegebenenfalls ablehnen.

II. Umwelt- und Naturschutz

2.1 Bodenschutz & Flächenversiegelung

Der Bau des Gewerbegebiets führt zu einem erhöhten Ressourcenverbrauch und belastet die bestehende Infrastruktur. Der Klimawandel wird negativ beeinflusst und der Artenschutz nicht beachtet.

Wie bereits im Aufstellungsbeschluss deutlich gemacht, gehören die Flächen des Bebauungsplanes zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese wurden auch seit Jahrzehnten von den Bauern aus der Gemeinde Mühlhausen bewirtschaftet. Die Bauern/Besitzer der Flächen werden durch Kaufangebote mit hohen Quadratmeterpreisen durch große Unternehmen quasi dazu genötigt, ihre Flächen zu verkaufen. Da die angebotenen Quadratmeterpreise die tatsächlichen Ackerlandpreise deutlich übersteigen, der heimischen Landwirtschaft werden also einerseits Ackerflächen entzogen, andererseits werden die Bodenpreise (auch die Pachtpreise) in die Höhe getrieben. Das schwächt auf doppelte Weise die Landwirte vor Ort auf empfindliche Weise und somit auch die regionale Versorgung mit Lebensmitteln. Das ist ein klarer Verstoß gegen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche: Die geplante Fläche umfasst wertvolles Ackerland, das durch das Vorhaben dauerhaft versiegelt würde. Dies steht im Widerspruch zum Ziel des Bodenschutzes und zur Sicherung der regionalen Landwirtschaft.

Quelle: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Bayern Atlas:
Flurnummer 252 und 252/1: Bodenzahl: 38, Ackerzahl: 36, Zustandsstufe:4
Flurnummer: 250 und 250/1: Bodenzahl 37 und Ackerzahl 36

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Ackerzahl im gesamten Landkreis Erlangen-Höchstädt beträgt lediglich 38. Zwar liegen die genannten Ackerzahlen knapp darunter, jedoch ist dies im gesamten räumlichen Kontext der Gemeinde

Mühlhausen deutlich zu relativieren: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Ackerflächen mit geringeren Werten und schlechteren Zustandsstufen. Die betroffenen Grundstücke gehören somit zu den besseren landwirtschaftlichen Böden der Gemeinde. Deshalb sollte es gerade für die Gemeinde Mühlhausen wichtig sein, diese landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten.

Ein weiterer Punkt ist, dass die Böden bei guter Bewirtschaftung nachhaltig Erträge liefern und somit einen wertvollen Beitrag zur lokalen Landwirtschaft und Versorgungssicherheit leisten. Solche Flächen durch gewerbliche Nutzung zu verlieren, wäre in vielerlei Hinsicht nicht verantwortungsvoll – insbesondere, wenn weniger wertvolle Flächen in anderen Bereichen verfügbar wären.

Der Boden als bedeutender Bestandteil eines Ökosystems unterliegt vielfältigen Belastungen durch die menschliche Nutzung. Zu den negativen Eingriffen zählen Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeintrag und Entwässerung. Durch den anhaltenden Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen wird der Boden immer mehr versiegelt. Das Regenwasser kann nicht versickern und fließt direkt in die Kanalisation. Entsiegelung ist nicht nur ein Beitrag zum Bodenschutz, sondern fördert auch die Lebens- und Wohnqualität: Das Kleinklima verbessert sich, die Grundwasserneubildung wird erhöht, der oberflächliche Abfluss und damit die Hochwassergefahr sinkt. Unbebaute Naturfläche ist für die Sicherung des Grundwasserspiegels von eminenter Bedeutung. Nicht allein deshalb drängen die Kommunen die Bürger, auf die Versiegelung des Bodens zu verzichten. Grundstückseigentümer werden für jeden Quadratmeter versiegelte oder überbaute Fläche durch Gebühren finanziell bestraft. Bei der Ausweisung von Baugebieten wird eine widersprüchliche Botschaft erkennbar: Es wird einerseits in Kauf genommen, dass der Grundwasserspiegel sinkt. Andererseits hat die Stadt die Gelegenheit, über die von den angesiedelten Firmen erhobene Gebühr für Niederschlagswasser ihre Einnahmen zu vermehren.

Probleme durch Versiegelung:

- Niederschlagswasser kann nicht versickern, der Grundwasserspiegel sinkt. Grundwasser gespeiste Bäche, sogenannte Gießen, können trocken fallen.
- Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Dort vermischt es sich mit dem Schmutzwasser und treibt so die Kosten für die Abwasserbeseitigung in die Höhe. Bei starken Regenfällen ist die Kanalisation oft überlastet und das Wasser gelangt ungereinigt in Bäche und Flüsse. Durch den schnellen Abfluss aus den Siedlungsgebieten steigt die Hochwassergefahr.

- Die Verdunstung nimmt ab, die Luft wird trockener und das Kleinklima verändert sich.
- Versiegelte Flächen heizen sich stark auf. Daher ist die Temperatur in den Städten höher als in der freien Landschaft. Zusammen mit der Luftverschmutzung führt dies zu den typischen „Dunstglocken“ über den Städten.
- Versiegelung führt zum unmittelbaren Verlust des Bodens als Naturgut und Schadstofffilter, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungs- und Naturerlebnisraum für die Menschen

2.2 Massive Erdverschiebung und Eingriff in den Bodenbereich

Für den Bau der Hallen, Zufahrten und Stellplätze in Lekkerland ist eine massive Modellierung des Geländes erforderlich. Die vorhandene Steigung von rund 7 % macht es notwendig, große ebene Flächen zu schaffen – dies erfordert oft hunderttausende Kubikmeter Erdmaterial.

a) Bodeninstabilität und Hangrutschungen

Bei lockeren Böden oder Lehm besteht ein erhöhtes Risiko von Setzungen und Hangrutschungen, auch Jahre nach Fertigstellung.

Steile Böschungen können bei Regen oder Frost nachgeben, was zu Bodenbewegungen führt.

b) Entwässerungsprobleme

Steile Hänge beschleunigen den Oberflächenabfluss, wodurch Erosion, Verschlammung tiefer liegender Flächen und Rückstau begünstigt werden. Nach Versiegelung durch Asphalt oder Beton kann Regenwasser nicht mehr versickern, sodass große Rückhaltebecken oder komplexe Versickerungssysteme nötig werden. Besonders bei Starkregen drohen Hangabtrag und Flutschäden, wenn Böschungen nicht fachgerecht gesichert sind.

c) Zusätzliche Geländeanpassungen

Stützmauern, Erdstützen, Auffüllungen oder Abgrabungen sind notwendig, um die Flächen planbar zu gestalten. Zufahrten müssen flacher gestaltet werden, was zusätzlichen Platzbedarf erzeugt. Tiefgründungen oder Bohrpfähle können erforderlich werden, um die Stabilität der Böschungen sicherzustellen.

d) Negative ökologische Auswirkungen

Der massive Eingriff zerstört natürliche Entwässerungssysteme und Vegetationsschichten, die Erosion und Wasserhaushalt regulieren. Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität gehen verloren, was sich auf Mikroklima und Grundwasser auswirkt. Für Tiere entstehen Verlust von Rückzugs- und Wanderflächen, insbesondere an Waldrändern oder offenen Landschaften.

2.3 Artenschutz

Die Auswirkungen auf die verschiedenen Tierarten, die auf Ackerflächen ihren Lebensraum besiedeln, wurden nicht ausreichend betrachtet und berücksichtigt.

Folgende Tierarten könnten betroffen sein:

Vögel:

- **Kiebitz (*Vanellus vanellus*):** Dieser Vogel ist in Europa bedroht, und sein Lebensraum ist oft in offenen Ackerlandschaften zu finden. Kiebitze nisten in Feldern, und ihre Brutplätze müssen geschützt werden. Das Logistikzentrum wird an der Grenze eines vorrangig geschützten Kiebitz Gebiet gebaut.

	Hügelland
Produktionskennzeichen	7
Naturschutzgebiet	Süddeutsches Berg- und Hügelland
Feldvogelkategorie - Kiebitz (Vogelkategorie - WMS)	
Geplantes Datum	62305004
Geplantes Datum	Mühlhausen - Sued. Schutzprojekt ERH
Geplantes Datum	623050040001
WMS	
Arbeitsdatum	2019: BP 4, 2021: BP 3 C, 2022: BP 3 C
Datenbank	FVK20, LRA Erlangen Hochstadt
Flächennummer	154,345748



Die im Plan ausgewiesene Fläche überschneidet sich nachweislich mit einem bekannten Kiebitz-Gebiet, wie durch die schwarzen Linien im Kartenmaterial ersichtlich ist. Der Kiebitz (*Vanellus vanellus*) steht auf der Roten Liste gefährdeter Brutvögel und ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt.

Daher ist gemäß § 44 BNatSchG sowie nach den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen der FFH-Richtlinie vor einer weiteren Planverfolgung eine faunistische Untersuchung (Kiebitz-Prüfung) zwingend erforderlich. Nur so kann sichergestellt

werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten dieser Art auftreten.

Ich fordere daher, dass:

1. eine umfassende Untersuchung des betroffenen Bereichs auf Vorkommen und Brutaktivität des Kiebitz durchgeführt wird,
2. währenddessen keine weiteren Planungsschritte oder baulichen Eingriffe erfolgen,
3. die Ergebnisse dieser Untersuchung öffentlich zugänglich gemacht und in die weitere Planung vollständig integriert werden.

Quelle: geodatenonline.bayern

- **Lerche (*Alauda arvensis*):** Die Feldlerche ist eine typische Acker Bewohnerin und steht unter Schutz. Ihre Bestände gehen aufgrund von intensiver Landwirtschaft und Flächenversiegelung zurück.
- **Rebhuhn (*Perdix perdix*):** Das Rebhuhn ist eine weitere Vogelart, die auf Ackerflächen lebt und bedroht ist. Schutzmaßnahmen beinhalten den Erhalt von Wiesen, Säumen und weniger intensiven Ackerbau.

Säugetiere:

- **Hasen (*Lepus europaeus*):** Auch der Europäische Feldhase ist auf Ackerflächen zu finden und steht unter Schutz, vor allem in Bezug auf die Jagdzeiten und den Verlust von Lebensräumen.
- **Maulwürfe (*Talpa europaea*):** Diese Tiere sind auf Wiesen und Ackerflächen zu finden und genießen einen gewissen Schutz aufgrund ihrer Bedeutung im Ökosystem.
- **Fledermäuse**

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplans wurden Fledermäuse beobachtet. Diese Beobachtungen wurden am 21. Oktober 2025 mittels Videoaufnahmen dokumentiert.

Bislang werden Fledermäuse nicht im vorliegenden Gutachten zu schützenswerten Tierarten aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gutachten in diesem Punkt unvollständig ist. Eine ergänzende faunistische Untersuchung bezüglich der Fledermausvorkommen erscheint notwendig, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen (§ 44 BNatSchG) gerecht zu

werden. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Tierarten in Deutschland und der gesamten Europäischen Union.

Rechtsgrundlagen:

- § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG, Anhang IV)

Das bedeutet:

- Es ist verboten, Fledermäuse zu töten, zu fangen oder zu stören.
- Ihre Quartiere (Sommer-, Winter- und Wochenstuben Quartiere) dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.
- Auch eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Winter Ruhezeiten ist unzulässig.

In Deutschland leben über 25 heimische Fledermausarten, alle sind streng geschützt.

Fledermäuse sind nachtaktive Insektenjäger und spielen eine wichtige Rolle im ökologischen Gleichgewicht, da sie enorme Mengen an Insekten (z.B. Mücken, Nachtfalter) vertilgen.

Sie nutzen:

- alte Bäume, Gebäude, Dachstühle oder Brücken als Quartiere,
- strukturreiche Landschaften (mit Hecken, Gewässern, Waldrändern) als Jagdgebiete,
- und benötigen ungestörte Dunkelzonen, da sie lichtscheu sind.

Ein Logistikzentrum kann Fledermäuse auf mehreren Ebenen stark beeinträchtigen:

a) Verlust von Quartieren

- Alte Bäume, Gehölze oder Gebäude, die als Unterschlupf dienen, werden gefällt oder abgerissen.
- Das führt zum Verlust von Sommer- oder Winterquartieren.

b) Verlust und Zerschneidung von Jagdgebieten

- Versiegelte Flächen (Hallen, Parkplätze, Straßen) verdrängen Insekten und damit die Nahrungsgrundlage.
- Flugrouten zwischen Quartieren und Jagdgebieten können unterbrochen werden.

c) Lichtemissionen

- Starke Dauerbeleuchtung (z. B. auf Parkplätzen, an Fassaden, bei Nachtbetrieb) stört den nächtlichen Flugverkehr der Fledermäuse.
- Viele Arten meiden helle Bereiche und verlieren dadurch wichtige Nahrungs- und Flugräume.

d) Lärmemissionen und Dauerbetrieb

- Der ständige Betrieb (LKW-Verkehr, Rangieren, nächtliche Geräusche) kann Störungen verursachen und Fledermäuse vertreiben.

Folgen für das Genehmigungsverfahren

Da Fledermäuse streng geschützt sind, müssen ihre Vorkommen im Artenschutzgutachten zwingend berücksichtigt werden.

Wenn sie dort nicht aufgeführt sind, obwohl Nachweise (z. B. Videos, Tonaufnahmen, Sichtungen) existieren, ist das Gutachten unvollständig.

→ In einem solchen Fall ist eine ergänzende faunistische Untersuchung erforderlich, meist in der Hauptaktivitätszeit von Mai bis September.

→ Ohne eine korrekte Erfassung kann das Bebauungsplanverfahren oder die Baugenehmigung rechtswidrig sein.

Forderungen

Ich fordere daher:

- Nachweisprüfung und Ergänzung des Gutachtens um die dokumentierten Fledermausvorkommen.
- Artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG.
- Schutzmaßnahmen

Insekten:

- **Bienen (*Apis mellifera*):** Wild- und Honigbienen sind für die Bestäubung von Nutzpflanzen unerlässlich und unterliegen in vielen Ländern einem besonderen Schutz. Mühlhausen hat einen eigenen Imkerverein mit ca. 80 Mitgliedern.
- **Schmetterlinge (wie der Brauner Bär):** Bestimmte Schmetterlingsarten sind auf landwirtschaftlichen Flächen auf Nahrungssuche angewiesen und müssen durch den Erhalt von Blühflächen und Hecken geschützt werden.

●

Amphibien und Reptilien:

- **Gelbbauchunke (*Bombina variegata*):** Diese amphibische Art lebt in feuchten, offenen Flächen und Teichen, die auf einigen Ackerlandschaften zu finden sind.
- **Eidechsen (z.B. Zauneidechse):** Auch diese Tiere können in trockenen, offenen Ackerlandschaften vorkommen.

2.3.1 Mögliches Naturdenkmal

Der Walnussbaum auf dem betroffenen Grundstück ist ca. 135 Jahre alt, misst 338 cm Stammumfang (entspricht ca. 107,6 cm Durchmesser) und gehört damit zu den besonders schützenswerten Bäumen, rechtlich, ökologisch und symbolisch.

Warum dieser Baum erhalten bleiben muss:

Rechtlich geschützt: In vielen Gemeinden sind Bäume ab 80 cm Durchmesser durch Baumschutzsatzungen geschützt. Dieser Baum liegt deutlich darüber – eine Fällung ohne Genehmigung wäre rechtswidrig.

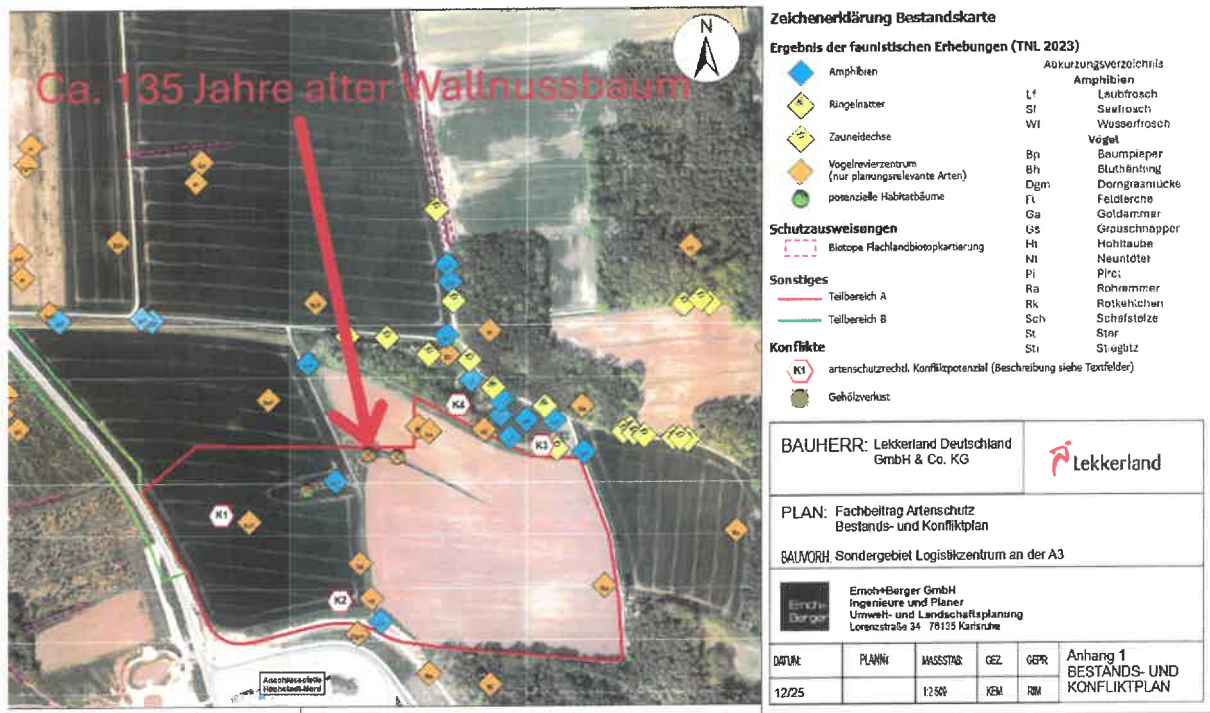
Ökologisch wertvoll: Er bietet Lebensraum für Vögel, Eichhörnchen und Insekten. Als CO₂-Speicher und Schattenspender trägt er aktiv zum lokalen Klima bei und prägt das Landschaftsbild.

Kulturell und historisch bedeutend: Ein circa 135 Jahre alter Baum ist ein Zeitzeuge. Er lässt sich nicht ersetzen, weder ökologisch noch emotional, darum ist eine Fällung aus meiner Sicht unzulässig.

Symbol für Verantwortung: Der Erhalt zeigt Umweltbewusstsein und Respekt gegenüber Natur und Anwohnern – auch für Unternehmen ein wichtiges Signal.



Ein Erhalt des Walnussbaums ist daher im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen und bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend zu berücksichtigen.



Der Wallnussbaum ist bereits als Gehölzverlust erfasst.

2.4 Lichtverschmutzung

Starke Beleuchtung in der Nacht beeinträchtigen die Anwohner in der Umgebung in ihrer Lebensqualität/Erholungsphase und Tiere in ihrem Lebensraum. Bestes Beispiel ist hier die Beleuchtung des neugebauten Amazon-Verteilzentrums in Limbach im Jahr 2021. Wobei es sich bei der Amazon Sortierhalle mit etwa 5700 m² nur um einen Bruchteil des geplanten Lekkerland Baus handelt.

Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen unabhängigen Gutachtens zur Lichtverschmutzung im Zusammenhang mit der geplanten Hallenbeleuchtung gefordert. Dabei sollen die Auswirkungen der Beleuchtung auf die umliegenden Gebiete, insbesondere auf die benachbarten Wohnbereiche und Naturräume, detailliert untersucht werden. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zum Lichtschutz sowie der spezifischen topographischen Gegebenheiten erstellt werden.

Besondere Berücksichtigung sollten dabei die potenziellen Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf die biologische Umwelt (z. B. Flora und Fauna), die Beeinträchtigung der Nachtruhe der Anwohner sowie die Frage der Streuung von Licht in den Himmel (Himmelaufhellung) finden. Das Gutachten sollte zudem die

Möglichkeit einer energieeffizienten und lichtreduzierten Beleuchtungslösung prüfen, um den negativen Effekt der Lichtverschmutzung auf das nahegelegene Umfeld zu minimieren.

Das bislang vorgelegte Gutachten zum Thema Lichtverschmutzung wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine objektive und belastbare Beurteilung der Lichtsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein.

2.4.1 Unzureichender Licht- und Sichtschutz durch Begrünungsmaßnahmen

a) Eibenpflanzung – eingeschränkte Eignung

Die vorgesehene Abschirmung des Logistikzentrums durch eine Eibenpflanzung wird als ausreichender Licht- und Sichtschutz dargestellt. Diese Annahme ist jedoch nur unter idealen Bedingungen zutreffend und nicht dauerhaft gesichert.

Zwar handelt es sich bei der Eibe (*Taxus baccata*) um ein immergrünes Gehölz ohne jahreszeitlich bedingten Laubabwurf, dennoch kann es in der Praxis zu einer erhöhten Lichtdurchlässigkeit kommen. Diese ist nicht jahreszeitlich, sondern nutzungs- und pflegebedingt:

- Ein starker oder regelmäßiger Rückschnitt kann die Pflanzdichte zeitweise erheblich reduzieren.
- Junge oder neu gepflanzte Eiben erreichen ihre volle lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren.
- Zu große Pflanzabstände führen dauerhaft zu einer verminderten Abschirmung.
- Standortfaktoren wie Trockenstress oder ungünstige Bodenverhältnisse können die Nadeldichte zusätzlich beeinträchtigen.

Damit ist der dauerhafte Schutz vor Lichtemissionen – insbesondere in den Abend- und Nachtstunden – nicht verlässlich gewährleistet.

b) Stechpalme – eingeschränkte Eignung

Auch die vorgesehene oder alternativ benannte Verwendung von Stechpalmen als immergrüne Begrünungsmaßnahme stellt keinen verlässlichen und sofort wirksamen Licht- und Sichtschutz dar.

Erstens erreichen Stechpalmen ihre volle, lichtabschirmende Wirkung erst nach mehreren Jahren. In der Anwuchs- und Entwicklungsphase sind sie vergleichsweise schmal und weisen eine geringere Blattdichte auf, sodass insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine erhöhte Lichtdurchlässigkeit besteht.

Zweitens reagiert die Stechpalme empfindlich auf ungünstige Standortbedingungen wie Trockenheit, Staunässe oder Bodenverdichtung. Derartige Stressfaktoren können zu Auslichtungen oder Blattverlust führen und damit die Schutzwirkung dauerhaft beeinträchtigen.

Drittens ist die Abschirmwirkung der Stechpalme stark pflegeabhängig. Rückschnittmaßnahmen oder unzureichende Pflege können die Pflanzdichte vorübergehend oder dauerhaft reduzieren. Eine gleichbleibende, langfristig wirksame Abschirmung des Logistikbetriebs kann dadurch nicht sichergestellt werden.

c) Liguster – ungeeignet

Liguster ist nicht zuverlässig, immergrün und verliert in den Wintermonaten große Teile oder alle Blätter, wodurch die lichtabschirmende Wirkung stark eingeschränkt ist. Zudem hängt die verbleibende Dichte stark von Witterung, Pflege und Schnittmaßnahmen ab, sodass ein dauerhaft wirksamer Schutz vor Lichtimmissionen nicht gewährleistet werden kann.

Forderung:

Die Planung berücksichtigt die langfristigen Auswirkungen auf die Umgebung aus meiner Sicht nicht ausreichend. Eine rein pflanzliche Abschirmung stellt keinen verlässlichen Ausgleich für die zu erwartenden Belastungen dar.

Ich fordere daher um eine erneute, ergebnisoffene Prüfung des Vorhabens sowie der möglichen Alternativen.

2.5 Lärm

a) Baulärm / Bauphase

Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Anlieferverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen kommen wird. Die Bauphase stellt damit eine eigenständige, nicht unerhebliche Immissionsquelle dar.

Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Baulärm zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose, aus der Art, Dauer, Intensität sowie die zeitliche Verteilung der zu erwartenden Lärmemissionen hervorgehen.

Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht prüfbar, ob die nach der AVV Baulärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch mögliche Überschreitungen in den frühen Morgenstunden, am Abend sowie an Wochenenden wurden bislang nicht betrachtet.

Ich fordere daher:

- die Erstellung eines eigenständigen Baulärm Gutachtens nach AVV Baulärm,
- die verbindliche Festlegung von Bauzeitenbeschränkungen (insbesondere Ausschluss von Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeiten),
- die Prüfung und Festsetzung von lärm mindernden Bauverfahren und Geräten,
- sowie die Aufnahme entsprechender Auflagen in den Genehmigungs- bzw. Bebauungsplanunterlagen.
- Überwachung des Lärmpegels in der Bauphase

Ohne diese Untersuchungen und Regelungen ist eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Anwohner nicht möglich.

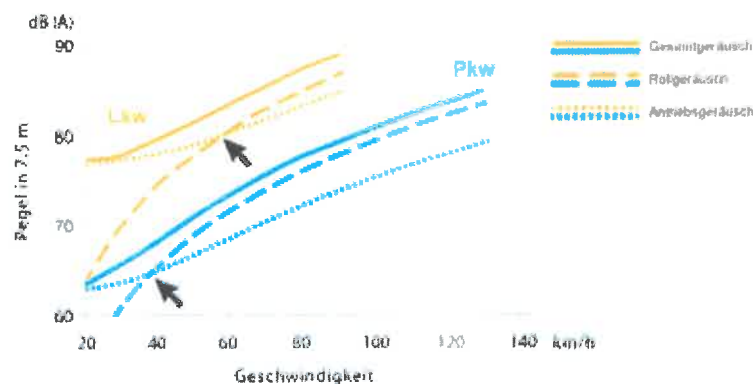
b) Lärmbelastung durch Sondergebiet und Vorbelastung im Mischgebiet

Grenzwerte für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB und nachts 45 dB. Bei einer Entfernung von ca. 0,30 km von den ersten Wohnhäusern am Ortsrand Schirnsdorf zum Einfahrt Logistikzentrum ist der Geräuschpegel unzumutbar. Schon jetzt zeichnet sich eine erhöhte Lärmbelastung durch die Spurverbreiterung der A3 auf, da so gut wie keine Lärmschutzmaßnahmen (Luftlinie 0,36 km zum ersten Wohnhaus in Schirnsdorf) unternommen wurden, diese wurde in anderen Orte deutlich besser und effektiver umgesetzt. Die Staatsstraße 2763 ist Luftlinie ca. 90 Meter von meinem Wohnhaus entfernt, teilweise wird dieser Wert je nach Wohnlage auch unterschritten. Durch das erhöhte Aufkommen abfahrender und einfahrender LKW's durch die Lekkerland/REWE Group von Montag-Sonntag von 0-24 Uhr wird sich eine weitere Lärmbelastung des Verkehrs abzeichnen. Es kann nicht ausgeschlossen/verhindert werden, dass der Verkehr teilweise durch die umliegenden Ortschaften geführt wird, je nach Verkehrsfluss auf der Autobahn wird sich auch dies deutlich machen. Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms wurden hier nicht geplant oder getroffen. Möglichkeiten wie zum Beispiel offener Asphalt, Lärmschutzwände oder feste Radarkontrollen, wurden nicht in

Betracht gezogen. Schon jetzt ist häufig erkennbar, dass sich an die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße, mit einer Steigung von 7%, nicht an die Geschwindigkeit gehalten wird, meist und überwiegend vom LKW-Verkehr.

Ein Lkw hat in 7,5 m Abstand einen Lärmpegel von ca. 85 Dezibel (dB). Der Lärmpegel verringert sich um 6 dB bei Verdoppelung des Abstands, so dass noch in 100 m Entfernung der Lärmpegel ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB beträgt und zu einer gestörten Nachtruhe führt - laut Weltgesundheitsorganisation kann eine nächtliche Lärmbelastung ab 40 Dezibel gravierende Folgen haben. Verschiedene Faktoren, welche bei der Entstehung von diesem Motorfahrzeug Lärm relevant sind: Motor, Steigung, Fahrbahnzustand, Witterung, Aerodynamik des Fahrzeugs, Windverhältnisse, Drehzahl, Fahrverhalten, Geschwindigkeiten, Antriebsgeräusch, Rollgeräusch, Windgeräusch, Fahrbahnbelag, Bereifung, Fahrzeuggewicht erhöhen den Lärmpegel. All diese Faktoren sind bei LKWs gegeben und markant.

Lärmentstehung



© K. Heutschi

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr - Lärmentstehung

Einmal kurz veranschaulicht:

85 dB = 7,5m	61 dB = 120m	37 dB = 1920m
79 dB = 15m	55 dB = 240m	
73 dB = 30m	49 dB = 480m	
67 dB = 60m	43 dB = 960m	

Ein fahrender Lkw mit laufendem Kühlaggregat verursacht deutlich mehr Lärm als ein LKW ohne Kühleinheit. Nach meinen Berechnungen ergibt sich bei einem Abstand von

320 m ein Geräuschpegel von über 53 dB(A) bei 40 km/h. Der im Gutachten genannte Schalldruckpegel von 60 dB(A) bei 40 km/h entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Die rund um das Logistikzentrum geplante Grünbepflanzung wird kaum nennenswerten Schallschutz bieten und erfüllt im Wesentlichen einen optischen Zweck. Das Gebäude selbst ist nicht schallabsorbierend, sondern reflektiert den Schall, wenn keine speziellen absorbierenden Materialien verwendet werden, kann der Lärm verstärkt in Richtung Schirnsdorf weitergeleitet werden.

Bei unserer 24-Stunden-Verkehrszählung am Lekkerland-Standort in Wedemark habe ich zudem festgestellt, dass wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit einen auffälligen lauten Lärmpegel verursachen, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuschentwicklung würde die Nachtruhe der Anwohner in Schirnsdorf erheblich stören.

Faustregel für gleiche Lärmquellen:

- 2 gleiche Quellen = +3 dB
- 4 gleiche Quellen = +6 dB
- 6 gleiche Quellen = +9 dB

Zwar ist vorgesehen, dass die Kühlaggregate der parkenden Lkw über stationäre Steckdosen mit Strom versorgt werden. Sobald die Fahrzeuge jedoch zur Laderampe vorfahren, werden die Kühlaggregate wieder deutlich hörbar betrieben – entweder über eigenständige Dieselmotoren (autarker Betrieb) oder im Direktantrieb über den Fahrzeugmotor. Dadurch entsteht insbesondere in den Nachtstunden eine relevante zusätzliche Lärmbelastung.

Durch den geplanten Bau werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt.

Da nach meinen Recherchen die zulässigen nächtlichen Grenzwerte, insbesondere in Mischgebieten nicht eingehalten werden und somit mit einer erheblichen nächtlichen Ruhestörung zu rechnen ist, werde ich sämtliche von Lekkerland/Rewe beauftragten Lärmgutachten einer kritischen Prüfung unterziehen, sofern diese Gutachten nicht realitätsnah erstellt wurden. Insbesondere wenn sie die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen, verursacht durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763, die angrenzende Kfz-Werkstatt Auto

Sammetinger, sowie die benachbarte Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Lohnunternehmens Stephan Knorr unberücksichtigt lassen.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen nächtlichen Immissionsrichtwerte. Bereits im derzeitigen Zustand ist die Lärmsituation in den Nachtstunden als angespannt zu bewerten.

Durch die Errichtung eines Sondergebiets bzw. eines Logistikzentrums mit 24-Stunden-Betrieb ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der nächtlichen Lärmbelastung zu rechnen. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die zulässigen Nachtwerte überschritten und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt werden.

Eine derartige zusätzliche Dauerlärmquelle ist im Hinblick auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner nachhaltig beeinträchtigen.

Die Vorbelastung muss berücksichtigt werden. Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums liegen eindeutig besondere Umstände im Sinne der TA Lärm vor. Damit darf das 6-dB-Irrelevanzkriterium nicht angesetzt werden. Eine Sonderfallprüfung wäre zwingend erforderlich gewesen.

Zu den besonderen Umständen zählen der zu erwartende tieffrequente und tonhaltige Lärm aus Lüftungs- und Kühlanlagen sowie durch LKW, impulsartige Geräusche beim Andocken und Betätigen der Ladebrücken, nächtliche Betriebs- und Verkehrsbewegungen durch Schichtwechsel, dauerhafte Anlagenemissionen, sowie die ohnehin bereits hohe Vorbelastung im Gebiet. Diese Faktoren verstärken die Lärmwahrnehmung erheblich.

Das Gutachten ist daher in der vorliegenden Form nicht belastbar und muss vollständig überarbeitet werden. Ein Logistikzentrum mit hohem LKW-Verkehr ist niemals "irrelevant". Die Irrelevanzregel gilt nur, wenn keine besonderen örtlichen Schutzanforderungen bestehen. Ein Mischgebiet ist sehr wohl ein schutzbedürftiges Gebiet.

Zur Verdeutlichung: Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch verschiedene Lärmquellen und muss deshalb im Lärmgutachten mit berücksichtigt werden.

Autobahn: - Entfernung ca. 435m zu meinem Wohnhaus

Staatsstraße 2763: Der Schallpegel variiert je nach Verkehrsaufkommen und reicht von den Geräuschen des normalen Autoverkehrs bis hin zu den deutlich lauterem Lärmemissionen von vereinzelt Lkw's - Entfernung ca. 100m.

Landwirtschaftlicher Betrieb/ Lohnunternehmen Stephan Knorr: In der Erntezeit ist die Lärmbelastung deutlich spürbar, insbesondere häufig zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie tagsüber - Entfernung angrenzendes Grundstück mit Maschinenhallen

Beispiel: Mähdrescher im Leerlauf: ca. 95 dB (A), Traktoren im Leerlauf: ca. 85 dB (A) - Maschinen werden häufiger längere Zeit im Stand laufen gelassen.

Hinzu kommt oft eine gleichzeitige Ansammlung von Maschinen wie Traktoren und Mähdrescher, was die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt.

Kfz - Werkstatt Auto Sammetinger - Entfernung ca. 50m

Bechmann - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 70m

Rippel - Tannenbäume und Verkaufsstelle - Entfernung 50m

Autobahnausbau A3: Pächter Südplanken nebenan, Grundstück Stephan Knorr (Radlader, Lkw's, LKW-Kran)

Bewirtschaftung des umliegenden Ackerlandes.

Zur Information: Die Immissionsgrenzwerte beziehen sich immer auf den Ort der Einwirkung, also auf das Grundstück des Nachbarn/der Wohnnutzung, nicht auf die einzelne Firma. Daher darf diese in einem Lärmgutachten auch nicht einzeln betrachtet werden.

Die Aussage von Rewe Lekkerland, der Lärm des geplanten Logistikzentrums werde "unter dem Geräuschniveau der nahegelegenen Autobahn A3 untergehen", wirkt auf viele Anwohner wie eine Verharmlosung der tatsächlichen Lärmbelastung und suggeriert, die betroffenen Bürger würden den Unterschied nicht erkennen. Eine solche Einschätzung wird der Realität und den bekannten Erkenntnissen der Lärmforschung nicht gerecht.

Zwar erzeugt die A3 einen relativ gleichmäßigen, konstanten Grundlärm in Form eines breitbandigen „Rauschens“, jedoch unterscheidet sich dieser deutlich von den Geräuschquellen, die durch ein Logistikzentrum typischerweise entstehen. Zu diesen zählen insbesondere:

1. Lkw-Verkehr

- Anfahren und Bremsen (laute Motorengeräusche, Bremsluft, Quietschen)
- Rangieren auf dem Hof (häufig mit hohen Drehzahlen, Schleifgeräuschen)
- Andocken an die Laderampen (metallische Aufschläge, Vibrationen)
- Motorlauf im Stand (Leerlauf) – oft über längere Zeit
- Rückfahrwarnsysteme / Warntöne – besonders störend bei Nacht

2. Lade- und Umschlagprozesse

- Ladebordwände (hydraulische Geräusche, Auf- und Zuschlagen)
- Be- und Entladung von Lkw (z. B. Rollcontainer, Paletten, Gitterboxen)
- Absetzen von Containern oder Wechselbrücken (harte Aufschläge auf Metall)
- Staplerbetrieb – Fahrgeräusche, Hupen, Pieptöne beim Rückwärtsfahren
- Gabelstapler mit Gas- oder Dieselantrieb – Motorengeräusche

3. Gebäudebetrieb / Infrastruktur

- Torbewegungen (elektrisch oder mechanisch, oft ratternd)
- Kompressoren, Lüftungsanlagen, Heiz-/Kühleinheiten
- Verladebrücken (Hubladerampen) – mechanische Geräusche beim Heben/Senken
- Kollisionsschutzbügel oder Stahlpoller – bei Anfahrfehlern laute metallische Schläge

4. Betriebsbedingte Zusatzgeräusche

- Lärm durch Nachtschichten / 24h-Betrieb

- Interne Transportgeräte (z. B. Hubwagen, E-Ameisen)
- Mitarbeiteraktivitäten im Freien (z. B. Rufen, Gespräche, Musik)

5. Verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Umfeld

- Vermehrter Anliefer- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen
- Fahrzeuge außerhalb des Geländes (auch in Wohngebieten)

Diese Geräusche sind nicht nur deutlich wahrnehmbar, sondern vor allem durch ihre Impuls- und Spitzenpegel besonders störend – gerade in Kombination mit einem bereits vorhandenen Dauerlärmpegel. Lärmforschung und Umweltmedizin belegen, dass eine solche Geräuschkulisse (Kombination aus Dauer- und Spitzenlärm) für Anwohner besonders belastend ist und nachweislich das Risiko für Stress, Schlafstörungen sowie Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht.

Ein gleichmäßiger Verkehrslärm kann vom menschlichen Gehirn in gewissem Maß ausgeblendet werden. Plötzliche, unregelmäßige Lärmspitzen hingegen ziehen unwillkürlich Aufmerksamkeit auf sich und stören den Schlaf, auch wenn sie objektiv leiser sein mögen als der Grundpegel der Autobahn. Die Behauptung, diese zusätzlichen Geräuschquellen seien „nicht relevant“, blenden diese wissenschaftlich fundierten Zusammenhänge vollständig aus.

c) Besondere Schutzbedürftigkeit aufgrund von Schichtarbeit in der Grundversorgung

Ich bin in einem lebensmittelverarbeitenden Betrieb tätig, der der öffentlichen Grundversorgung dient (Abfüllung von Mineralwasser und Süßgetränken). Aufgrund des Schichtbetriebs bin ich regelmäßig auf ausreichenden und ungestörten Tagschlaf angewiesen.

Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Nr. 6.5) ist die besondere Schutzbedürftigkeit von Personen, die aus beruflichen Gründen tagsüber schlafen müssen (z. B. Schichtarbeiter), ausdrücklich zu berücksichtigen. Diese Regelung stellt klar, dass bei der Bewertung der Lärmbelastung nicht allein auf den allgemeinen Tagwert abzustellen ist, sondern auch auf die tatsächliche Ruhesituation der betroffenen Anwohner.

Durch die Errichtung und den späteren Betrieb des geplanten Logistikzentrums ist mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, sowohl in der Bauphase (Baulärm gemäß AVV Baulärm) als auch im laufenden Betrieb (Lkw-Verkehr, Rangierlärm,

Rückfahrwarner, Be- und Entladevorgänge, Kühlaggregate). Diese Geräuschquellen liegen deutlich über den zulässigen Richtwerten für Mischgebiete und beeinträchtigen den für mich notwendigen Tagesschlaf erheblich.

Ich fordere daher, dass die besondere Situation von Schichtarbeitern im Rahmen der Lärmbewertung und Genehmigungsentscheidung angemessen berücksichtigt wird.

Dies beinhaltet: die Einplanung lärmindernder Maßnahmen (z. B. aktive und passive Lärmschutzvorrichtungen, lärmarme Bauverfahren, zeitliche Beschränkungen der Bautätigkeit), die Einbeziehung meiner individuellen Schutzbedürftigkeit bei der Erstellung des Lärmgutachtens und ggf. die Überarbeitung der geplanten Betriebszeiten des Logistikzentrums, insbesondere in den frühen Morgen- und Nachmittagsstunden, die meine Schlafenszeit betreffen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Missachtung dieser besonderen Umstände eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der körperlichen Unversehrtheit im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz (GG) darstellen kann.

Des Weiteren wird zum Wohle der Allgemeinheit die Erstellung eines neuen, unabhängigen Lärmgutachtens gefordert, dass unter Berücksichtigung relevanter Verstärkungsfaktoren, bestehende Vorbelastungen sowie die konkreten Lage- und topographischen Gegebenheiten des geplanten Logistikzentrums einbezieht. Dieses Gutachten muss zwingend auch die zu erwartenden Lärmbelastungen während der Bauphase erfassen und bewerten, da diese insbesondere bei großflächigen Erdarbeiten, Aushub- und Verdichtungsmaßnahmen eine erhebliche temporäre Belastung darstellen können.

Das Gutachten sollte ausschließlich von einem neutralen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit nachgewiesener Fachkompetenz im Bereich Umweltakustik erstellt werden. Nur so ist eine objektive, nachvollziehbare und rechtssichere Bewertung der tatsächlichen Lärmbelastung im Sinne einer verantwortungsvollen Planung und zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet.

Das bislang vorgelegte Lärmgutachten wurde im Auftrag von Rewe/Lekkerland erstellt und kann aufgrund des offensichtlichen wirtschaftlichen Eigeninteresses des Vorhabenträgers nicht als unabhängig angesehen werden. Eine belastbare Beurteilung der Lärmsituation erfordert jedoch größtmögliche Neutralität und darf nicht durch wirtschaftliche Zielsetzungen beeinflusst sein.

d) Lärmschutzwand an der BAB A3

Die Vertreter des Logistikzentrumsprojekts führen an, dass die Autobahn lauter sei als das geplante Logistikzentrum. Allerdings sind entlang der Autobahn bereits an vielen Stellen Schallschutzwände im Zuge der Spurverbreiterung von 2 auf 3 Spuren errichtet worden. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Autobahnstrecke Mühlhausen nachträglich Schallschutzwände umgesetzt werden. Dadurch würde der Verkehrslärm der Autobahn deutlich reduziert, während der Lärm des Logistikzentrums weiterhin ungeschützt wirkt und sich deutlich von der nun leiser werdenden Autobahn abheben würde. Eine Schallschutzwand an der Autobahn reduziert den Verkehrslärm typischerweise um 5–15 dB, abhängig von Höhe, Abstand und Gelände. Diese Lärmentwicklung muss in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden, da sie die relative Lärmbelastung durch das Logistikzentrum erheblich verstärkt. Der Lärm des Logistikzentrums, insbesondere des Anlieferungs- und Betriebsverkehrs, muss daher separat und gesondert betrachtet werden, da er sich unabhängig von der Autobahnbelastung auf die Umgebung auswirkt. Auch wenn Schallschutzwände an der Autobahn bislang nicht geplant, sind solche Maßnahmen angesichts der Spurverbreiterung auf drei Spuren realistisch, wodurch der Verkehrslärm künftig deutlich reduziert und der Lärm des Logistikzentrums noch stärker wahrnehmbar würde.

e) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91

Das Gutachten stellt fest, dass an meinem Wohnhaus bei einem Emissionsansatz von 60 dB(A)/m² ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts erreicht wird. Der Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan ist für mich nicht akzeptabel. Ohne diese rechtlich bindende Festsetzung gibt es keine Garantie, dass spätere Nutzungen diesen pauschalen Wert nicht überschreiten. Ich fordere, dass mein Schutzanspruch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten pro Teilfläche im B-Plan dauerhaft gesichert wird.

f) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)

Da mein Haus nur ca. 300 m von der Haupteinfahrt entfernt liegt, bin ich massiv von Einzelereignissen betroffen.

- Ich bezweifle, dass die Spitzenpegel nachts an meinem Schlafzimmerfenster (Schirnsdorf 91) die Grenzwerte der TA Lärm sicher einhalten, wenn an der Einfahrt gleichzeitig mehrere Lkw rangieren.

- Ich fordere eine detaillierte Berechnung der maximalen Pegelspitzen für die Nachtstunden (22:00 – 06:00 Uhr) speziell für die Einfahrtsituation.

g) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91

Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle meines Hauses der Rechenpunkt im Gutachten gesetzt wurde.

Die im Gutachten gewählte Verortung des Immissionsortes am Anwesen Schirnsdorf 91 ist fachlich unzureichend, da sie die physikalisch zwingende Fassadenreflexion unberücksichtigt lässt. Gemäß den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm muss der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen zwingend 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums liegen. Eine Berechnung, die lediglich einen fiktiven Mittelpunkt des Hausgrundrisses heranzieht, unterschlägt den sogenannten Fassadenaufschlag von ca. 3 dB(A). Da eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) physikalisch einer Verdoppelung der Schallenergie entspricht, führt diese methodische Ungenauigkeit zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Lärmbelastung an meiner Fassade und gefährdet somit die Einhaltung der zulässigen Nacht-Immissionsrichtwerte.

h) Nachtfahrverbot und nächtliches Betriebsverbot sowie zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des massiven Schwerlastverkehrs, der überwiegend durch die An- und Abfahrten des Unternehmens Lekkerland verursacht wird, fordere ich wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung.

Insbesondere fordere ich die Einführung eines verbindlichen Nachtfahrverbots für den gesamten Schwerlastverkehr im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Der nächtliche Lkw-Verkehr wird regelmäßig zu erheblichen Störungen der Nachtruhe führen und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner dadurch erheblich.

Darüber hinaus fordere ich ein nächtliches Betriebsverbot im selben Zeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), sodass in dieser Zeit keine Be- und Entladungen, Rangierbewegungen, Motorläufe oder sonstige betriebliche Tätigkeiten stattfinden, die zusätzlichen Lärm verursachen könnten.

Zusätzlich fordere ich die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, wie beispielsweise den Bau geeigneter Lärmschutzwände, den Einsatz lärmmindernder Fahrbahnbeläge sowie organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die gesetzlich festgelegten Schallpegelgrenzen einzuhalten und die gesundheitlichen sowie wohnlichen Beeinträchtigungen für die Anwohner deutlich zu reduzieren.

i) Tempolimit

Der betroffene Autobahnabschnitt ist derzeit ohne generelles Tempolimit. Die damit verbundenen Verkehrs- und Lärmemissionen wurden in der bisherigen Planung unter den aktuellen Rahmenbedingungen bewertet.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland in den kommenden Jahren ändern werden, insbesondere im Hinblick auf klimapolitische Zielsetzungen und mögliche bundesweite Regelungen zu einem einheitlichen Tempolimit auf Autobahnen.

Ein zukünftiges Tempolimit würde voraussichtlich zu einer Verringerung der Lärmemissionen durch den Autobahnverkehr führen. Diese potenzielle Entwicklung wurde in der bisherigen Bewertung nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig würde sich dadurch die relative Bedeutung anderer Lärmquellen, insbesondere des anlagenbezogenen Verkehrs (Anlieferungs- und Schwerlastverkehr), deutlich erhöhen.

Der durch das geplante Logistikzentrum verursachte zusätzliche LKW-Verkehr würde sich somit in einem Umfeld abspielen, in dem der Autobahnlärm perspektivisch sinkt und die Verkehre des Vorhabens stärker wahrnehmbar und belastend werden.

Dies betrifft insbesondere die angrenzenden Ortsteile, die durch den Zuliefer- und Zielverkehr des Logistikzentrums voraussichtlich überproportional belastet würden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation im Umfeld des Vorhabens nicht wie bisher angenommen stabil verhält, sondern sich durch veränderte Rahmenbedingungen zugunsten einer stärkeren Gewichtung des Projektverkehrs verschiebt.

2.5.1 Schallausbreitung/Schallreflektion durch topografische Lage – unzumutbare Lärmbelastung gemäß § 22 BImSchG

Mein Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern Luftlinie vom geplanten Logistikzentrum entfernt und liegt dabei ca. 22m Meter tiefer als das geplante Betriebsgelände. Dieses befindet sich in erhöhter Lage im Osten, was erhebliche Auswirkungen auf die Schallausbreitung in Richtung meines Grundstücks hat. Nach den Vorgaben des § 22 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu begrenzen, wenn sie von einer genehmigungsbedürftigen Anlage ausgehen. Schalltechnisch ist zu beachten, dass sich Lärmquellen in erhöhter Lage besonders ungünstig auf das umliegende Gebiet auswirken können – insbesondere, wenn wie in meinem Fall keine natürlichen oder baulichen Schallschutzbarrieren zwischen Quelle und Wohnnutzung vorhanden sind.

Hinzu kommt, dass sich oberhalb des geplanten Betriebsstandortes die Autobahn befindet, die baulich ebenfalls erhöht liegt. Dadurch können insbesondere tieffrequente Schallanteile des Logistikverkehrs an den dortigen Baukörpern (z. B. Lärmschutzwänden, Brücken oder Böschungen) reflektiert werden. Diese Reflektionen können den Lärmpegel in den tiefer gelegenen Wohnbereichen verstärken, was zu einer zunehmend unzumutbaren Lärmbelastung führt, vor allem in den Nachtstunden, wenn die Umgebungsgeräusche deutlich geringer sind und das menschliche Gehör besonders empfindlich reagiert.

Die besondere topografische Konstellation (erhöhtes Gewerbegebiet, tiefer liegendes Wohnhaus, Reflexionsflächen durch Autobahn, Autobahnlärm der am Logistikzentrum reflektiert wird und in verschiedene Richtungen nach Schirnsdorf abprallt/verstreut wird) führt dazu, dass die Immissionsprognose des Vorhabens in Bezug auf mein Grundstück nicht als standardmäßig unkritisch eingestuft werden kann. Es besteht vielmehr das Risiko einer dauerhaften Überschreitung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm, insbesondere in der Nachtzeit. Damit wären die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 BImSchG nicht erfüllt.

Die am 08.07.2025 getroffene Aussage, das geplante Logistikzentrum könne als Lärmschutzwand wirken, kann ich nach meinen Recherchen nicht bestätigen.

Ein Gebäude erfüllt diese Funktion nur dann, wenn es aus schallabsorbierenden Materialien besteht. Andernfalls wird der Schall an den harten Außenflächen reflektiert oder gestreut.

Zusätzlich kann bei starkem oder richtungsbestimmtem Wind die Schallausbreitung verstärkt oder gezielt in bestimmte Richtungen gelenkt werden, was sowohl die Reichweite als auch die subjektive Lautstärke deutlich beeinflusst.



Es wird eine standortspezifische, unabhängige schalltechnische Sonderbetrachtung zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, die die reale Topographie sowie die Reflexionseinflüsse der geplanten Halle berücksichtigt, insbesondere im Zusammenspiel mit der bestehenden Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn. Ohne einen belastbaren Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte am konkreten Immissionsort erscheint das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

2.6 Altlasten / Deponie / Grundwassergefährdung

Ein wichtiger Aspekt, der gegen den Bau des Gewerbegebiets Lekkerland spricht, sind die erheblichen Erdverschiebungen und Baggerarbeiten, die für die Errichtung notwendig wären. Solche Bauarbeiten können die Umwelt belasten und die Stabilität des Bodens beeinträchtigen, insbesondere in einem Gebiet, das bereits durch den alten Schuttplatz mit Schadstoffen belastet ist. Es besteht die Gefahr, dass bei den Erdverschiebungen Schadstoffe wie Schwermetalle oder Rückstände von Reifen und anderen Abfällen weiter verteilt werden, was sowohl die Umwelt als auch das

Grundwasser gefährden würde. Bereits jetzt kann man eine Verfärbung des Wassers an dieser Stelle deutlich erkennen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die Pläne für das Gewerbegebiet noch einmal sorgfältig zu überdenken, um mögliche negative Folgen für Umwelt und Sicherheit zu vermeiden.

Aufgrund des Altlastenverdachts auf dem betroffenen Grundstück, als ehemalige Deponie bzw. Schuttplatz, ist vor jeglicher baulicher Nutzung eine vollständige Bodenuntersuchung erforderlich. Diese muss gemäß BBodSchG/BBodSchV sowie den LfU-Merkblättern durchgeführt werden und Boden-, Bodenluft- und gegebenenfalls Grundwasserproben umfassen. Ohne entsprechende Probenahme, Bewertung mittels Prüfwerten und formelle Freigabe durch zugelassene Sachverständige liegt ein erheblicher rechtlicher und gesundheitlicher Mangel vor.



Reifen am alten Schuttplatz/Deponie in Schirnsdorf

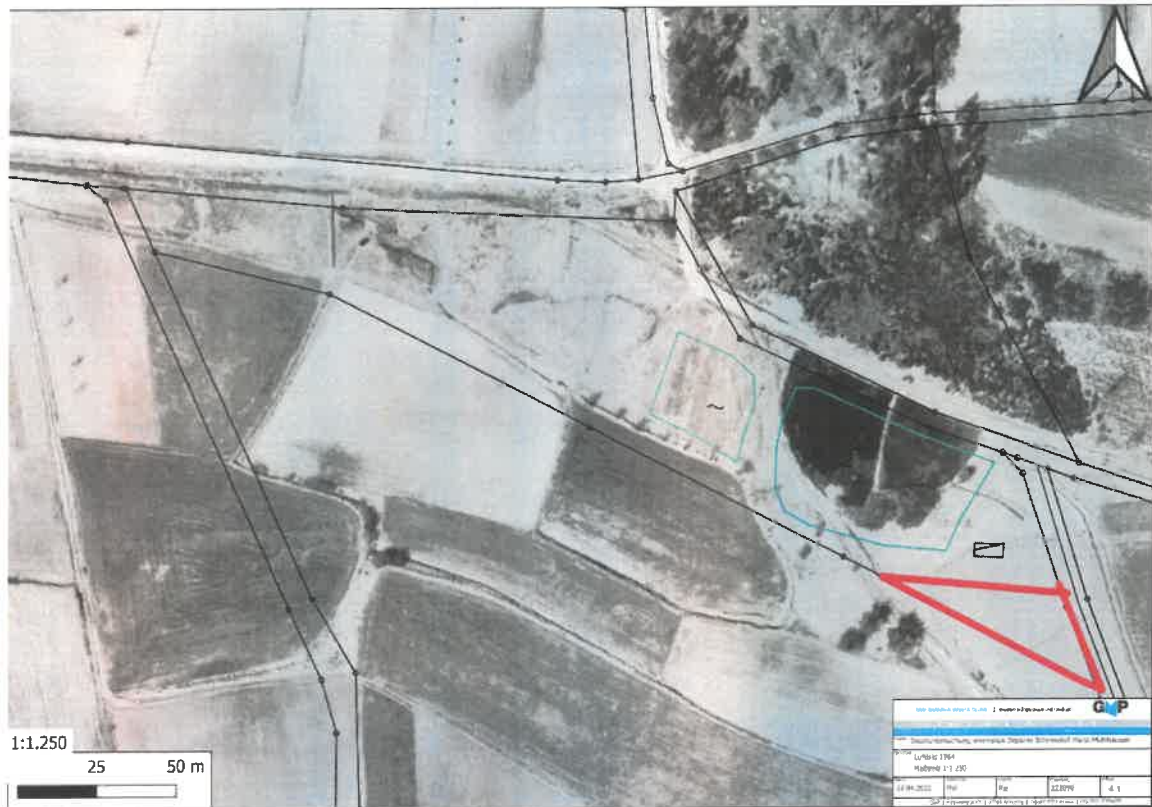


Verfärbung des verunreinigten Wassers am alten Schuttplatz/Deponie in Schirnsdorf



Der rot markierte Bereich kennzeichnet den kritischsten Abschnitt des Bauvorhabens, da er unmittelbar innerhalb des Deponiebereichs liegt.

Das geplante Logistikzentrum soll sich auch auf das Flurstück 249 erstrecken, das im Plan rot gekennzeichnet ist (siehe Seite 29). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch weitere Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Aufgrund der Hinweise ist davon auszugehen, dass auf dem gesamten Flurstück 249 Abfälle abgelagert wurden.



Eine bloße Aussage eines Zeitzeugen ist bei einer möglichen Gefährdung des Grundwassers nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es einer fachgutachterlichen Untersuchung und belastbarer Nachweise.

Im Bereich der ehemaligen Deponie auf Flurstück 249 wurden Wasserproben entnommen, die eine deutliche Belastung des Grundwassers zeigen:

- **Nitrit** (0,63 mg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,5 mg/l. Nitrit kann im Körper Hämoglobin zu Methämoglobin oxidieren, was besonders für Säuglinge gefährlich ist. Es ist ein Hinweis auf frische Belastung durch organische Abfälle. Nitrit macht das Blut „untauglich“ für Sauerstofftransport.
- **Nitrat** (59 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 50 mg/l. Nitrat kann langfristig in Nitrit umgewandelt werden und ist gesundheitlich relevant, insbesondere wegen möglicher Nitrosaminbildung.

Nitrosaminbildung passiert, wenn Nitrit mit organischen Stickstoffverbindungen (Aminen) reagiert. Dabei entstehen Nitrosamine, die krebserregend sein können. Bei einer alten Deponie kann das Nitrit im Grundwasser mit Abfallstoffen reagieren, sodass sich diese gefährlichen Verbindungen bilden.

- **Barium** (2,2 mg/l): Überschreitet den Grenzwert von 1,0 mg/l. Barium kann die Muskelfunktion und das Herz-Kreislauf-System beeinträchtigen.

Überschreitungen deuten sowohl auf geogene Quellen als auch auf Einträge aus Industrieabfällen hin.

- **Mangan** (0,27 mg/l): Überschreitet den Richtwert von 0,05 mg/l deutlich. Mangan kann bei langfristiger Aufnahme neurotoxisch wirken. Erhöhte Werte entstehen häufig unter reduzierenden Bedingungen, wie sie in Deponiekörpern vorkommen.

Neurotoxisch bedeutet, dass ein Stoff die Nerven oder das Gehirn schädigen kann.

- **AOX** (110 µg/l): Ein Sammelparameter für halogenierte organische Stoffe. AOX ist meist persistent, teilweise krebserregend und hormonell wirksam. Er weist auf industrielle Abfälle, Lösungsmittelreste oder Kunststoffbestandteile hin.

Bedeutung:

Persistent: AOX baut sich in der Umwelt nur sehr langsam ab und bleibt lange erhalten. Teilweise krebserregend: Einige AOX-Verbindungen können im Körper Tumore verursachen. Hormonell wirksam: Manche AOX-Stoffe stören das Hormonsystem, z. B. Schilddrüsen- oder Geschlechtshormone.

- **Atrazin** (0,12 µg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 µg/l. Atrazin ist ein langlebiges Herbizid und wirkt hormonell störend. Es kann das endokrine System beeinflussen und steht im Verdacht, die Fortpflanzung und Entwicklung zu beeinträchtigen. Aufgrund seiner hohen Persistenz bleibt es über Jahre im Grundwasser nachweisbar.
- **Desisopropylatrazin** (0,16 µg/l): Ebenfalls über dem Grenzwert von 0,1 µg/l. Es handelt sich um ein Abbauprodukt von Atrazin, das ebenfalls langlebig und mobil im Grundwasser ist. Das Vorkommen zeigt, dass sich der Schadstoff im Untergrund bereits ausgebreitet hat und weiterhin wirksam ist.

Die Analyse zeigt eine Mehrfachbelastung des Grundwassers, wie sie für Deponiesickerwasser typisch ist. Das Grundwasser ist bereits vorbelastet, und es besteht ein erhebliches Risiko, dass eine bauliche Nutzung (Logistikzentrum) weitere Schadstoffe mobilisiert.

Gemäß dem Verschlechterungsverbot nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist eine Verschlechterung des Grundwasserzustands unzulässig. Angesichts der bestehenden Grenzwertüberschreitungen ist das Risiko einer weiteren Verschlechterung durch industrielle Nutzung unvermeidbar hoch.

Die vorliegenden Schadstoffwerte auf Flurstück 249 stellen eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit der Menschen dar und machen eine Bebauung der angrenzenden Flächen unter keinen Umständen vertretbar.

Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann.

Daher wird ausdrücklich empfohlen, im Frühjahr und Herbst der Jahre 2026 und 2027 weitere Messungen des Grundwassers durchzuführen, um mögliche Belastungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

(Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat): „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“

Forderung zur Übernahme von Kosten bei Grundwasserrisiken

Im Rahmen des geplanten Logistikzentrums ist zu erwarten, dass durch Grabungen oder andere Bauarbeiten in der Nähe der Deponie, oder auf dem Deponie Grundstück das Grundwasser beeinträchtigt werden könnte. Eine Kontamination des Grundwassers würde dazu führen, dass Trinkwasserquellen vorübergehend oder dauerhaft unbrauchbar werden könnten.

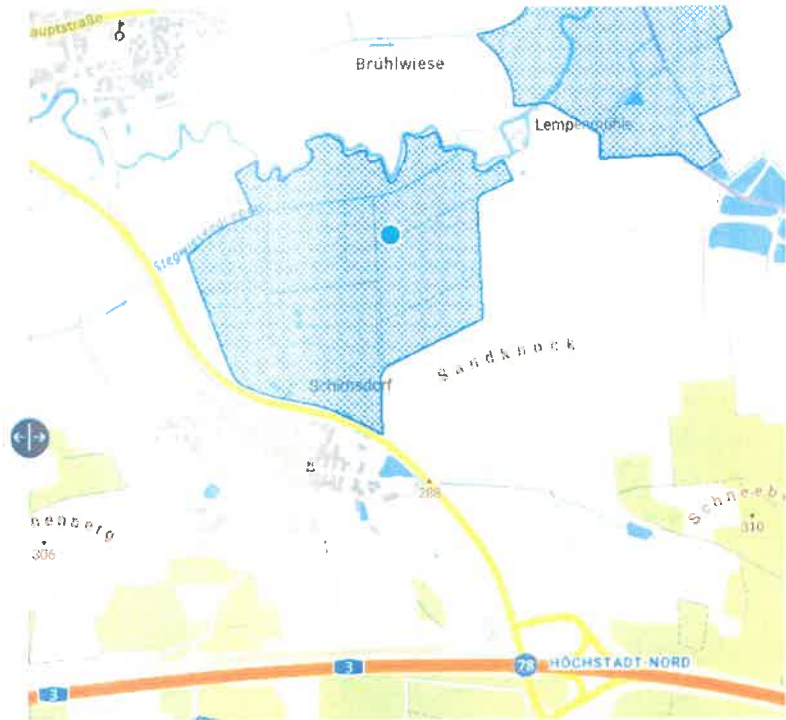
Zum Wohle der Allgemeinheit wird daher gefordert, dass Lekkerland sämtliche zusätzlichen Kosten für die Bereitstellung von Ersatztrinkwasser oder notwendige Aufbereitungsmaßnahmen übernimmt, falls durch das Bauvorhaben nachweislich eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung entsteht.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Lasten für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen nicht auf Grund fehlerhafter oder unzureichender Planungen auf sie abgewälzt werden.

2.7 Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung

Trinkwasserschutzgebiete in Bayern (Wasserschutzgebiete)

Gebietsname	Mühlhausen
Gebietskennzahl	2210623000046
Status	festgesetzt
Rechtsgrundlage	Rechtsverordnung der zust. Rechtsbehörde
Rechtsbehörde	Landratsamt Erlangen - Hochstadt
Festsetzungsdatum	22.04.1997
Technische Fachbehörde	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Erfassungsgrundlage	Bildschirmdigitalisierung
Fläche in qm	671134,77



Das geplante Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen. Bereits seit dem 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, die Überprüfung sowie gegebenenfalls die Anpassung des Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu Planunterlagen zur Prüfung vorgelegt. Nach dem vorliegenden Entwurf befindet sich das vorgesehene Sondergebiet innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bisher keine prüfbaren Unterlagen von der Gemeinde vorgelegt wurden, wird von der Ausweisung des Sondergebiets abgeraten (vgl. Stellungnahme des Oberregierungsrats).

Zudem wurde in der letzten Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 kein Test auf den Parameter Barium durchgeführt, obwohl bekannt ist, dass im Bereich der Deponie die Grenzwerte für Barium deutlich überschritten werden.

Ich fordere daher:

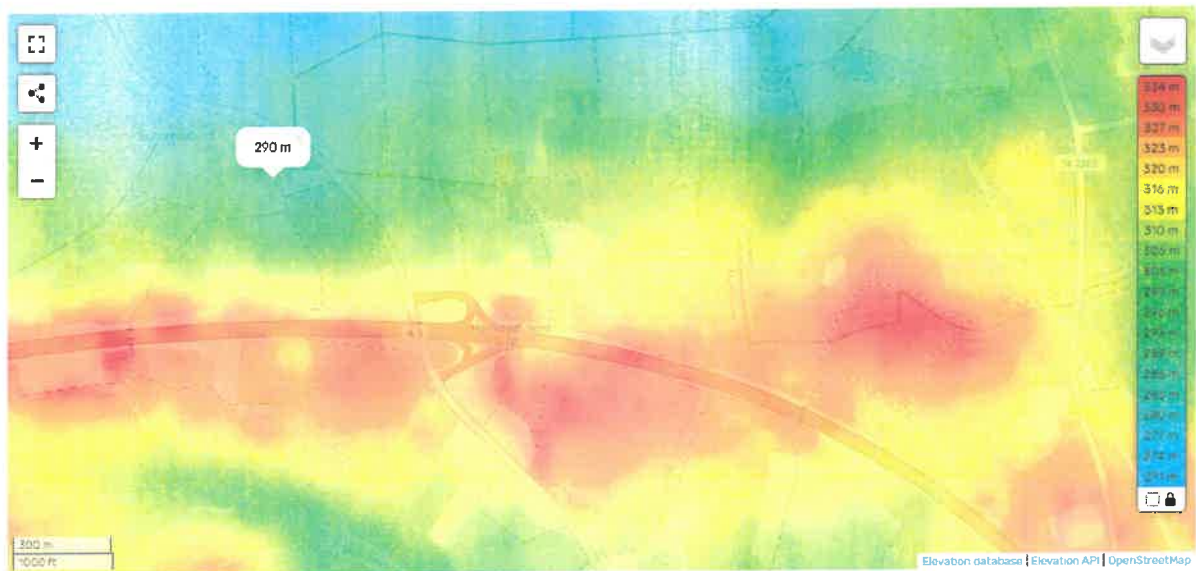
1. Eine erneute und vollständige Trinkwasseranalyse in den Ortsteilen Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf, einschließlich einer Untersuchung auf Barium.
2. Einen Planungsstopp für das geplante Logistikzentrum, da das Vorhaben innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets liegt und potenzielle Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung nicht ausgeschlossen werden können.

2.8 Klima / Kaltluftabfluss / Mikroklima

a) Störung des natürlichen Kaltluftabflusses

Sachverhalt: Der Ort Schirnsdorf liegt in einer Hanglage auf ca. 290 m ü. NN, das geplante Logistikzentrum auf ca. 312 m ü. NN. In ländlich geprägten Gegenden bildet sich bei windschwachen, klaren Nächten sogenannte Hangkaltluft, die vom Hang talwärts strömt und die Ortslage kühlt.

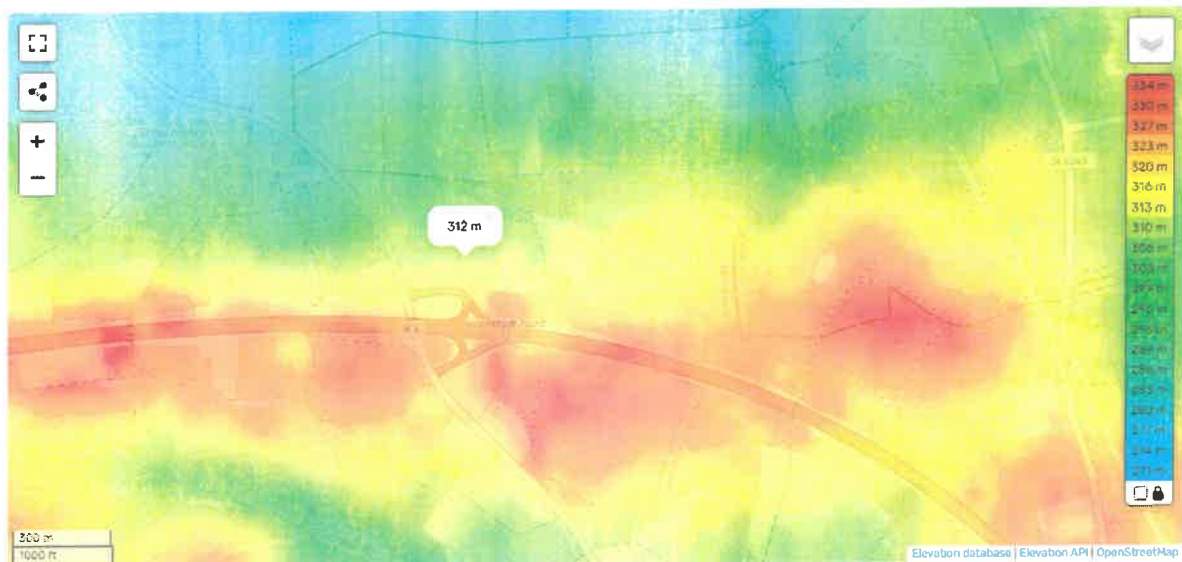
Höhenlage von Schirnsdorf (siehe Bild unten)



Höhenlage vom geplanten Logistikzentrum (siehe Bild unten)

Interaktive Karte

Klicken Sie auf die Karte, um die Höhe anzuzeigen.



Problem: Durch die Versiegelung (Asphalt, Beton) und die großvolumigen Bauten wird dieser Kaltluftstrom massiv gestört oder ganz blockiert. Die Entstehung und Bewegung von Frischluft wird beeinträchtigt. Das kann zur Stagnation und lokalen Erwärmung im Ort führen – besonders in Sommernächten. Besonders problematisch ist dies bei Inversionslagen, bei denen sich Schadstoffe und Hitze in Tallagen „stauen“.

Zum Wohle der Allgemeinheit ist die Beauftragung eines unabhängigen Fachbüros zur Erstellung eines Klimagutachtens für das geplante Projekt zwingend erforderlich. Solche Gutachten sind ein zentraler Bestandteil bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben, insbesondere im Bereich von Logistikzentren, Industrieanlagen oder Infrastrukturprojekten. Sie dienen der wissenschaftlich fundierten Bewertung und Dokumentation der klimatischen Auswirkungen eines Vorhabens.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf das lokale Kleinklima sowie den Kaltluftabfluss in der Hanglage des Standortes zu legen, da bauliche Eingriffe in diesen sensiblen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftzirkulation im umliegenden Siedlungsraum haben können.

2.9 Landschaftsbild & Sichtachsen



Blick von der Autobahn A3: Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Sichtbeziehung zwischen der nahegelegenen Autobahn und unserer Ortschaft. Der bislang ungehinderte Blick von der Autobahn auf die Gemeinde Mühlhausen, der die charakteristische Silhouette der Siedlung inmitten der offenen Landschaft prägt, würde durch das Bauvorhaben dauerhaft beeinträchtigt und gestört.

Diese Sichtachse bildet eine wichtige visuelle Verbindung zwischen Landschaft, Infrastruktur und Siedlungsraum. Sie ist für täglich tausende Verkehrsteilnehmer ein wesentliches Element der Wahrnehmung und trägt entscheidend zur Identität sowie zur Wiedererkennbarkeit des Ortsbildes bei.

Quelle: Ortsschild Schirnisdorf-aufgestellt 06/25 im abgebildeten Landschaftsbild soll das Logistikzentrum entstehen

Die geplante Halle mit ihrer massiven baulichen Präsenz überlagert diese Fernwirkung vollständig. Aufgrund der Ausdehnung und Lage ist eine landschaftsverträgliche Integration des Baukörpers nicht realistisch. Auch vorgesehene gestalterische Maßnahmen wie Randbepflanzungen entfalten aus der Perspektive der Autobahn kaum Wirkung und können die visuelle Dominanz der Anlage nicht ausgleichen.

Blick von den Ortsteil Schirnisdorf und Mühlhausen: Auch der Blick von den Dörfern lässt weit in die Ferne nach Osten blicken, auf große Wiesen, Felder mit Raps, Getreide und angrenzende Wälder an die Autobahn, die diese fast vollständig verdecken.

Das Logistikzentrum würde diese Sicht mit einer 35.000m² Halle deutlich beeinträchtigen und stellt daher einen großen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild von Schirnisdorf und Mühlhausen dar.

Die Gemeinde präsentiert sich bewusst mit der naturbelassenen Szenerie, Symbol der Naherholung und identitätsstiftend für die Dorfgemeinschaft. Der geplante Bau eines Logistikzentrums an genau dieser Stelle widerspricht diesem Bild fundamental. Das Orts- und Landschaftsbild würde nachhaltig beeinträchtigt, sei es optisch, atmosphärisch oder funktionsbezogen. Ein solcher Eingriff ist weder im öffentlichen Interesse begründet, noch lässt sich durch gestalterische Anpassungen hinreichend kompensieren.

Rechtliche Relevanz

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Ein Logistikzentrum an dieser Stelle verletzt diese Vorgabe klar, da es aus städtebaulicher Perspektive nicht in das Bild von der Gemeinde Mühlhausen passt.

Das Bayerische Planungsleitbild betont darüber hinaus ausdrücklich die Bedeutung der Baukultur und den bewussten Umgang mit dem Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die Gemeinde trägt eine Verantwortung für den Erhalt landschaftlicher Prägung und die Ablesbarkeit ihrer Ortsteile.



Das hier abgebildete, modifizierte Landschaftsbild verdeutlicht anschaulich die erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung eines 16 m hohen Logistikzentrums einhergeht. Die bestehende Begrüßungstafel mit der malerischen Kulisse, welche die Gemeinde Schirnisdorf bewusst in Szene gesetzt hat, würden durch dieses Vorhaben massiv entstellt. Dieses Eingreifen widerspricht den Anforderungen einer behutsamen und landschaftsverträglichen Entwicklung.

Zitat: LEP

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß der zweiten Ausnahme kann durch eine entsprechende städtebauliche und architektonische Gesamtplanung, z.B. durch die Einbettung des Baukörpers und der zugehörigen Anlagen in die Landschaft, den Verzicht auf großflächige Aufschüttungen und

Abgrabungen oder sonstiger weithin sichtbarer Eingriffe in das natürliche Gelände, durch eine an das Gelände, den Ort und die Topographie angepasste Ausformung des Baukörpers und

durch kontextuelle, positive Fassadengestaltung (z.B. Begrünung, Gliederung, Materialität), vermieden werden.

Die zweite Ausnahme trifft hier in keiner Weise zu, auf dem Gelände müssten großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie sonstige einschlägige auch sichtbare Eingriffe in das natürliche Gelände stattfinden, um eine ebene Fläche zu schaffen.

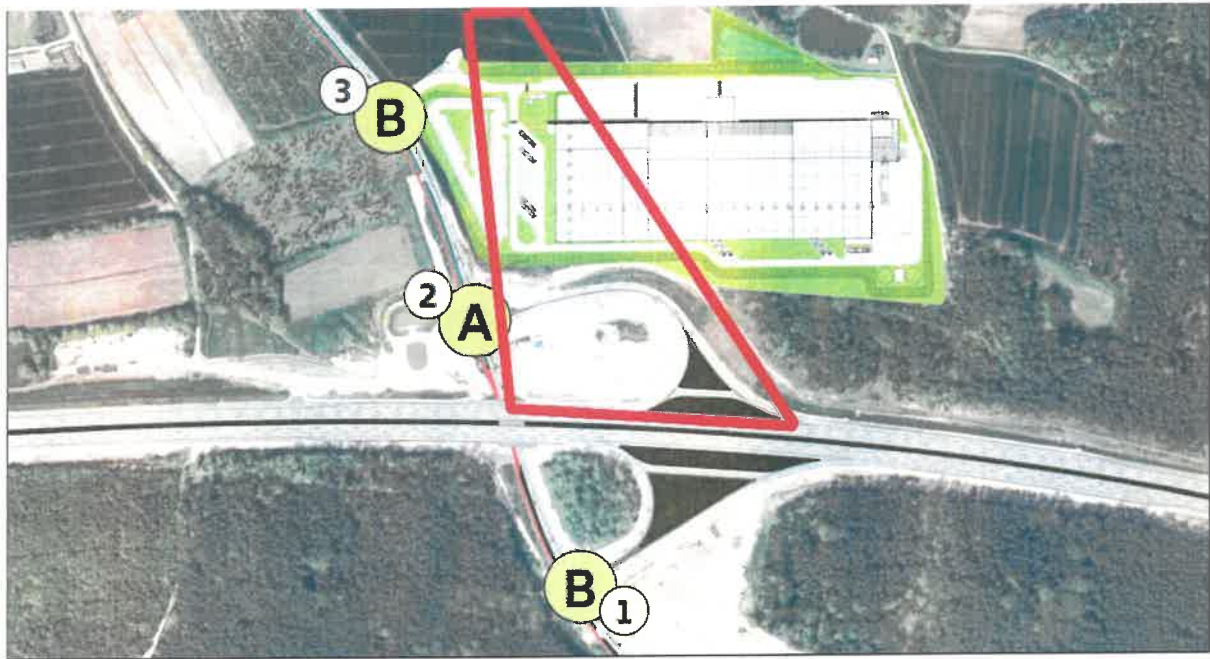


Abbildung 26: Maßgebende Verkehrsqualität im Prognose-Planfall 2 (Kartengrundlage: [4])

Der rote Bereich zeigt die unterbrochene beziehungsweise stark eingeschränkte Sichtachse auf das Tal in Richtung Mühlhausen von der Autobahn aus. Zusätzlich wird die geplante Bepflanzung die Sicht weiter einschränken und zwar über eine größere Länge hinaus, als es die Halle selbst verursacht.



Von der Autobahnabfahrt Mühlhausen (Fahrtrichtung Nürnberg in Richtung Würzburg) besteht derzeit ein freier Blick in die Tallandschaft; das geplante Logistikzentrum würde das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen und ist mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) nicht vereinbar.

Im Bebauungsplan Nr. 25 wird der Eingriff in das Landschaftsbild als „von geringer Erheblichkeit“ eingestuft.

Diese Einschätzung steht im Widerspruch zu den Darstellungen in der Schutzgutkarte „Landschaftsbild“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU). Laut dieser landesweiten Fachgrundlage ist der betroffene Bereich mit der Bewertung „überwiegend mittel“ (Stufe 3) eingestuft. Dies entspricht einer mittleren Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen und erfordert eine entsprechend differenzierte Betrachtung.

Zudem steht diese Bewertung auch nicht im Einklang mit der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, unterzeichnet von Frau Fröhlich (Oberregierungsrätin), in der ebenfalls eine differenzierte Beurteilung des Landschaftsbildes vorgenommen wird.

Bezogen auf die Planung ist festzustellen, dass bislang lediglich eine Landschaftseinbindung in Blickrichtung zur Autobahn visualisiert wurde. Eine Darstellung der landschaftlichen Einbindung aus der umgekehrten Perspektive,

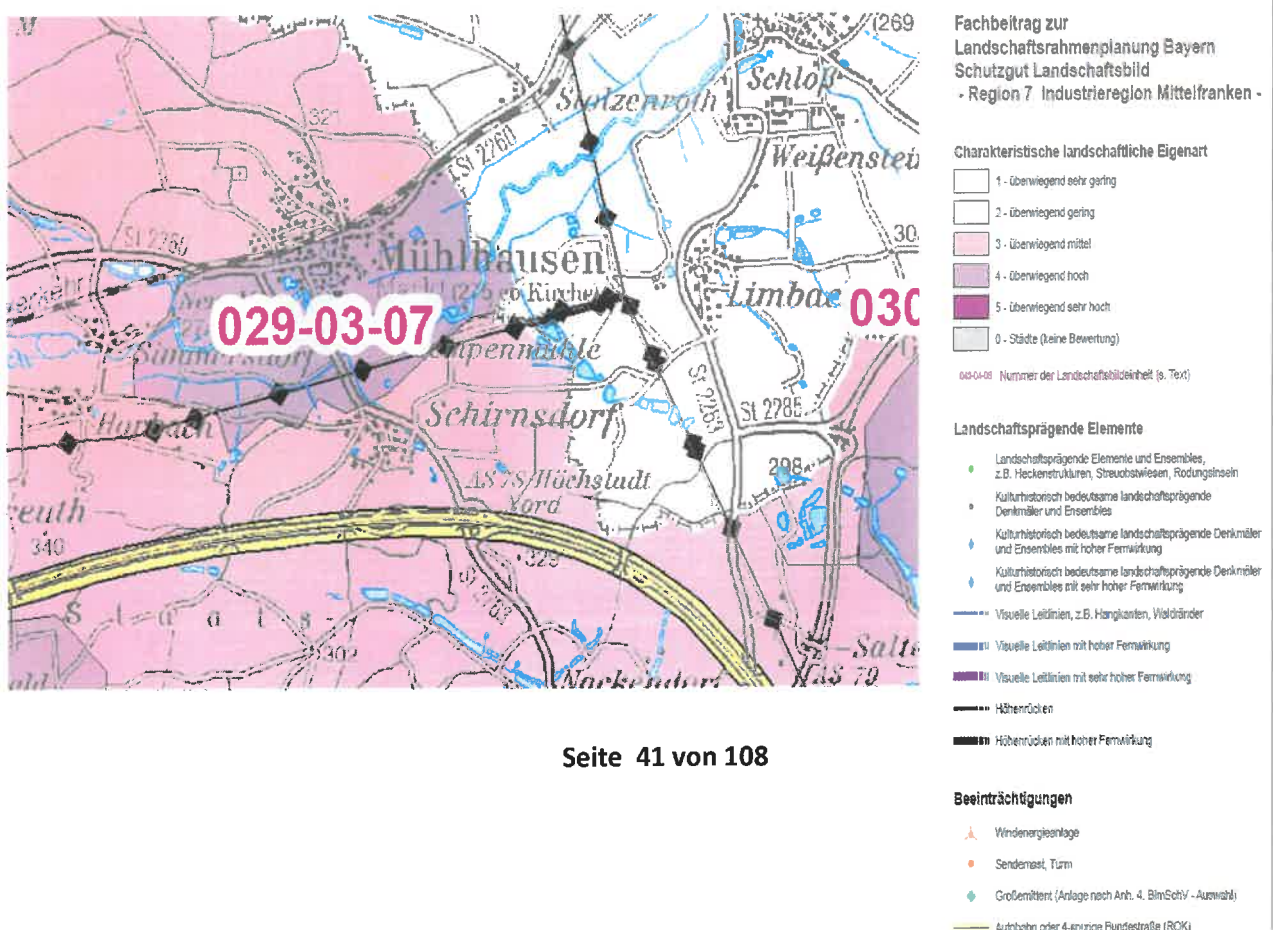
beispielsweise in Blickrichtung von der Autobahn auf den Ort Mühlhausen, wurde hingegen nicht vorgelegt. Damit fehlt eine vollständige und nachvollziehbare Darstellung der tatsächlichen visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild.

Hierdurch wird die Sichtachse auf den Ort Mühlhausen deutlich beeinträchtigt. Im Schutzgut Landschaftsbild ist dieser Bereich überwiegend in hoher Wertigkeit eingestuft.

Daher ist der Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten. Die tatsächliche landschaftliche Empfindlichkeit ist gemäß den Fachinformationen des LfU sachgerecht zu berücksichtigen, und das Schutzgut Landschaftsbild ist fachlich korrekt zu ermitteln und zu bewerten.

Dies hat insbesondere auf Grundlage von Visualisierungen und Bewertungen aus allen wesentlichen Blickrichtungen zu erfolgen. Dazu zählen unter anderem die Blickrichtungen von der Autobahn in Richtung Mühlhausen aus verschiedenen Punkten und Entfernungen entlang der Strecke, von der Staatsstraße in Richtung Mühlhausen auf Höhe des geplanten Logistikzentrums in Richtung Pommersfelden, vom Bereich des Teiches bei der Deponie in Richtung des Logistikzentrums, sowie aus der Kurve der Ausfahrt der Autobahn A3 bei Mühlhausen in Blickrichtung in das Tal und noch weitere.

Nur durch eine umfassende Betrachtung der maßgeblichen Sichtbeziehungen kann eine realistische und fachlich fundierte Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgen.



3	mittel	- im visuellen Eindruck kommen z. T. Nutzungsformen vor, bei denen ein standortbedingter, nutzungs- und kulturhistorischer Entwicklungszusammenhang anhand charakteristischer Abfolgen/Konstellationen deutlich ablesbar ist - eine standortbedingte und nutzungstypische Vielfalt ist in Teilbereichen gegeben - teilweise hoher Identifikationswert - prägnante landschaftliche oder kulturhistorische Elemente kommen in Teilbereichen vor Beispiele: in Teilbereichen noch standortgeprägte, insgesamt intensiv genutzte Agrarlandschaften, Mischwälder, Forste mit verschiedenen Altersklassen
---	--------	---

Quelle:
Bayerisches
Landesamt für
Umwelt

Wertstufen der
landschaftlichen Eigenart und der Erholungswirksamkeit erläutert in 029-03-07.

Nummer Landschaftsbildraum		
Nr. der Landschaftsbildeinheit	Wertstufen: Ei: Wertstufen Eigenart nach LEK (von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch) Er: Wertstufen Erholungswirksamkeit nach LEK (von 1 = gering bis 3 = hoch)	Bezeichnung der Landschaftsbildeinheit Kurzcharakteristik
029 Steigerwald		
029-01-07	Ei 4 Er 3	Waldgebiete des Steigerwaldes <i>Die Einheit liegt überwiegend in der Region 4. Sie wird dort unter der Nummer 029-02-04 wie folgt beschrieben:</i> großflächige, weitgehend geschlossene Laubwaldgebiete im Bereich der bewegt reliefierten Steigerwald-Hochfläche, Offenland überwiegend beschränkt auf kleinflächige Rodungsinseln und Wiesentäler fernwirksames Bauwerk (Blickfang): Ruine Windeck
029-02-07	Ei 3 Er 2	Tal bei Schlüssselfeld Tal der Reichen Ebrach grünlandgeprägt, Fluss mäandriert, teils ausreichend, teils mangelhaft durch Begleitgehölze nachvollziehbar; Talflanken großräumig landwirtschaftlich genutzt; Abwechslungsreiche Wald-Offenland-Linie; Störungen durch Eisenbahnlinie im Tal, BAB A3 tangiert im Süden
029-03-07	Ei 4 Er 2	Aue der Reichen Ebrach Talaue der Reichen Ebrach bei Mühlhausen; Gewässerlauf geschwungen, teilweise mäandrierend; Lückiger Baumbestand entlang des Gewässers; Aue stark grünlanddominiert, sanfter Übergang zu ackerbaulich genutzten Talflanken

LEK = Landschaftsentwicklungskonzept

Zum Wohle der Allgemeinheit wird die Gemeinde bzw. die zuständigen Behörden daher aufgefordert, eine vollständige LVIA (Landschafts- und visuelle Wirkungsanalyse) durch ein unabhängiges Fachbüro erstellen zu lassen. Diese muss die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die visuelle Wahrnehmung der Umgebung transparent von allen Blickrichtungen darstellen und in die Entscheidung einbezogen werden.

2.10 Naherholungsgebiet

Das von der geplanten Bebauung betroffene Gebiet hat sich über viele Jahre hinweg zu einem wichtigen Naherholungsraum für die örtliche Bevölkerung entwickelt. Der angrenzende Feldweg wird regelmäßig von verschiedenen Nutzergruppen genutzt, darunter Spaziergänger, Freizeitsportler, Radfahrer, Familien sowie Reiterinnen und Reiter. Auch ich selbst nutze diesen Bereich häufig, um mich in der freien Natur aufzuhalten und Erholung zu finden. Die offene Feldlandschaft, der unverbaute Blick auf die umliegende Ortschaft sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Bereich zu einem wertvollen Rückzugsort in unmittelbarer Ortsnähe.

Die geplante Errichtung eines großdimensionierten Logistikzentrums würde den landschaftlichen und erholungsbezogenen Wert dieses Gebietes erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Dimension der Hallen sind insbesondere die zu erwartenden Begleiterscheinungen wie ein dauerhaft erhöhtes Lkw-Aufkommen, zusätzlicher Verkehr und betriebliche Aktivitäten zu berücksichtigen. Diese Faktoren würden das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändern und die bisherige Aufenthaltsqualität erheblich mindern.

Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz der Bebauung und die Zerschneidung des bislang weitgehend offenen Landschaftsraums würde ein für viele Menschen bedeutender Erholungsbereich dauerhaft verloren gehen. Das Vorhaben steht daher aus meiner Sicht im Widerspruch zu den Belangen der Naherholung sowie zum Grundsatz der Rücksichtnahme gegenüber bestehenden Nutzungen im Umfeld.

In den Planunterlagen wird der Eingriff in das im Regionalplan ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet lediglich als „sehr gering“ eingestuft. Diese Bewertung wird im Wesentlichen damit begründet, dass sich das Plangebiet im Randbereich der Bundesautobahn 3 befindet und eine intensive Erholungsnutzung deshalb unwahrscheinlich sei.



Diese Begründung erscheint jedoch zu kurz gegriffen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete dienen nicht ausschließlich der Erholungsnutzung, sondern auch dem Schutz des Landschaftsbildes, der Freiraumstruktur sowie ökologischer Funktionen. Auch im Umfeld bestehender Verkehrsinfrastruktur können diese Funktionen weiterhin eine wichtige Rolle spielen.

Angesichts der Größe des geplanten Vorhabens, der erheblichen Flächenversiegelung sowie der dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes erscheint die Einstufung des Eingriffs als „sehr gering“ daher nicht nachvollziehbar. Es wird im Rahmen der Abwägung um eine fachlich fundierte und nachvollziehbare Begründung gebeten, auf welcher Grundlage diese Bewertung vorgenommen wurde.

**Fachbeitrag zur
Landschaftsrahmenplanung Bayern
Landschaftserleben - Erholung
- Region 7 Industrieregion Mittelfranken -**

Erholungswirksamkeit

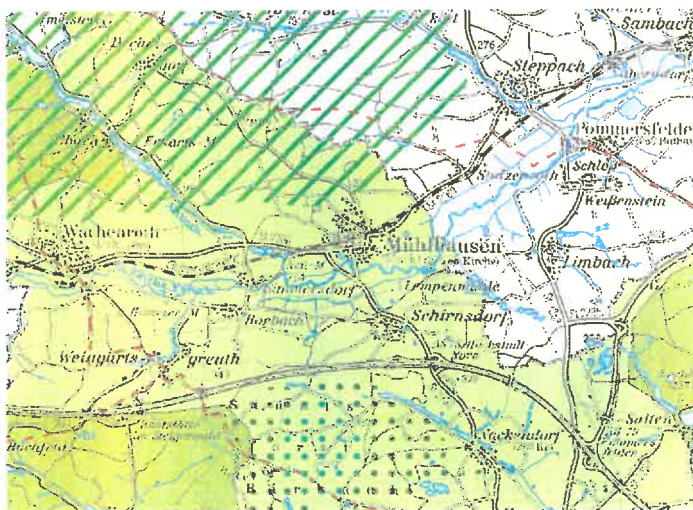
- geringe Erholungswirksamkeit
- mittlere Erholungswirksamkeit
- hohe Erholungswirksamkeit
- städtischer Raum (nicht bewertet)

Landschaftserleben

- Naturkundliche Anziehungspunkte
- Schwerpunkte landschaftsbezogener Erholung
- Aussichtspunkte
- BayernNetz für Radler
- Wanderweg (überörtlich)
- Unverlärmte Räume > 30 km²
- Erholungswald Intensitätsstufe I (WFK)
- Erholungswald Intensitätsstufe II (WFK)

Sonstige Darstellungen

- Regionsgrenze
- Kreisgrenze



Erholungswert des Plangebiets laut Schutzgutkarte (Bayernatlas)

Das von der Planung betroffene Gebiet ist für die Erholung der örtlichen Bevölkerung nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr weist die Schutzgutkarte des Bayernatlas das Areal als Raum mit „mittlerer Erholungswirksamkeit“ aus. Damit ist amtlich dokumentiert, dass dieser Bereich einen relevanten Beitrag zur wohnortnahen Erholung in der Gemeinde leistet. Aus meiner Sicht ist das Vorhaben daher mit den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) nicht vereinbar. Die planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut

„Landschaft und Erholung“ sind nicht ausreichend berücksichtigt und müssen im weiteren Verfahren kritisch hinterfragt werden

2.11 Auswirkungen auf angrenzende Acker- und Waldflächen

a) Betroffenheit meiner angrenzenden Acker- und Waldfläche - Flurnummer 850

Meine landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke befinden sich in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet 'Logistikzentrum Lekkerland' und sind somit unmittelbar von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen. Durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich für meine Acker- und Waldflächen erhebliche Beeinträchtigungen, die ich im Folgenden darlege:

1. Auswirkungen auf den Acker

Mein angrenzender Acker wird durch das geplante Logistikzentrum in mehrfacher Hinsicht negativ beeinflusst:

- Staub, Ruß und Feinstaub aus dem LKW-Verkehr sowie aus dem Logistikbetrieb werden sich auf den Pflanzen ablagern und die Boden- und Erntequalität beeinträchtigen.
- Der natürliche Wasserhaushalt des Bodens wird gestört, da die Flächen im Umfeld künftig weniger Regenwasser aufnehmen und speichern können. Das kann zu Austrocknung, Erosion oder Ertragsminderung führen.
- Die Zunahme des Verkehrsaufkommens an der angrenzenden Autobahnanschlussstelle erhöht zusätzlich die Feinstaub- und Lärmbelastung auf dem Acker.

2. Auswirkungen auf den Wald

Auch meine angrenzende Waldfläche wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt:

- Der Betrieb des Logistikzentrums mit dauerhafter Beleuchtung (insbesondere in den Nachtstunden) führt zu einer erheblichen Lichtverschmutzung, die nachtaktive Tierarten stört und das ökologische Gleichgewicht verändert.
- Dauerlärm von LKWs, Rangierbewegungen und Kühlanlagen wirkt störend auf Wildtiere und kann zu deren Verdrängung führen.
- Abgase, Staub und Stickoxide aus dem Verkehr können sich auf Blättern und Nadeln absetzen, wodurch Photosynthese und Wachstum beeinträchtigt werden.
- Der Mikroklimatische Effekt durch großflächige Versiegelung (Hitzeinselbildung, geringere Luftfeuchtigkeit) kann die Waldgesundheit weiter schwächen.

Ich fordere daher ein forstökologisches Gutachten, das die zu erwartenden Folgen des Projekts auf den angrenzenden Waldbestand untersucht und Maßnahmen zum Schutz der Vegetation und Tierwelt vorschlägt.

3. Kumulative Belastung durch Autobahn und Logistikzentrum

Da meine Grundstücke bereits unmittelbar an die Autobahn A3 angrenzen, besteht heute schon eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase.

Das geplante Logistikzentrum führt zu einer deutlichen Zusatzbelastung, die in der Summe nicht mehr zumutbar ist.

Ich fordere daher ausdrücklich die Erstellung eines neutralen kumulativen Umwelt- und Immissionsgutachtens, das die Gesamtwirkung von Autobahn + Logistikzentrum auf die angrenzenden Flächen untersucht.

4. Zusammenfassung

Ich lehne das geplante Logistikzentrum in seiner jetzigen Form ab, da meine angrenzenden Acker- und Waldflächen dadurch nachhaltig geschädigt würden.

Das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden und der Verpflichtung zum Schutz natürlicher Lebensgrundlagen gemäß Art. 20a GG und § 1a BauGB.

Bis zur vollständigen Klärung der genannten Punkte und Vorlage unabhängiger Gutachten darf dieses Projekt nicht genehmigt oder weitergeführt werden.

2.12 Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

a) Unzureichende Hochwasservorsorge

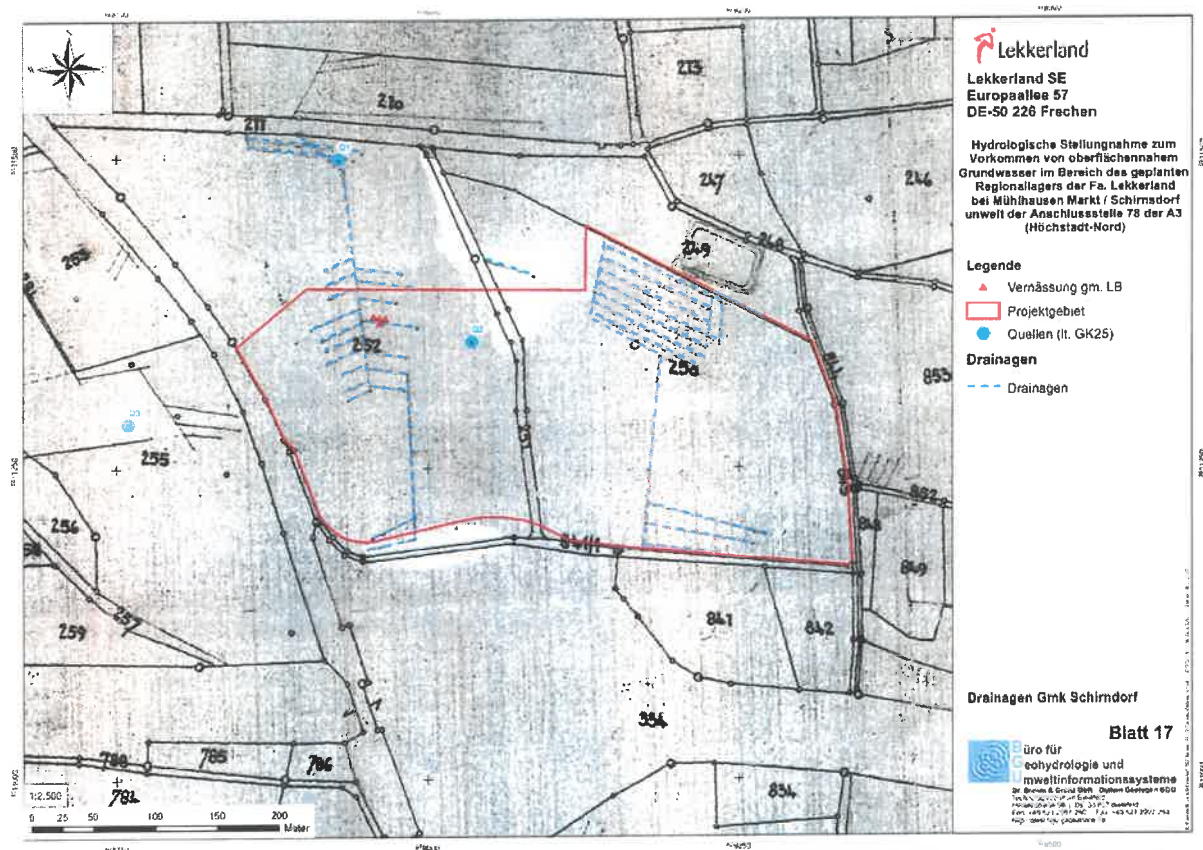
Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt: Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen.

Die vorliegende Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, wodurch über 80 % der natürlichen Versickerungsflächen dauerhaft verloren gehen würden. Ein einzelnes Regenrückhaltebecken kann die Pufferwirkung dieser großen Ackerfläche und natürliche Versickerung, insbesondere bei Ereignissen der Meldestufe 3 nicht ersetzen.

Eine Versiegelung dieser Fläche würde das Wasser unweigerlich auf angrenzende Grundstücke verlagern und dort erhebliche Schäden verursachen. Dies stellt eine ernsthafte Gefährdung für Eigentum und landwirtschaftliche Nutzung dar.

b) Gefährdung der Entwässerungsinfrastruktur und Quellen

Im geplanten Baugebiet befindet sich die Quelle Q2, flankiert von weiteren Quellen (Q1 und Q3) in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist ein dichtes Drainagesystem vorhanden, insbesondere auf den Flurstücken 252 und 250, das derzeit die Ableitung von Niederschlags- und Grundwasser sicherstellt.



c) Einhaltung der Gewässerschutzauflagen

Am nördlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, einschließlich Zäunen und baulichen Einschränkungen. Die vorliegende Planung zeigt nicht, dass dieser Schutzbereich unter Berücksichtigung der Böschungsoberkanten rechtssicher freigehalten wird.

Eine Nichtbeachtung könnte den Wasserabfluss bei Starkregen behindern und die ökologische Funktion des Gewässers beeinträchtigen. Dies stellt einen klaren Verstoß gegen die gesetzlichen Gewässerschutzaufgaben dar.

d) Versickerung von Niederschlagswasser auf potenziell belasteten Flächen

Wie in der Stellungnahme von Dr. Hümmer, Oberregierungsrat, festgestellt:

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast ist nicht zulässig.“

Da das Baugebiet potenziell belastete Böden aufweist, ist eine Versickerung hier nicht zulässig. Eine Missachtung dieser Vorgabe könnte das Grundwasser gefährden und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Fazit

Die Kombination aus nachgewiesener Hochwassergefahr, der Lage der Quelle Q2 im Baufeld, dem unzureichend gesicherten Drainagenetz auf den Flurstücken 252 und 253 sowie der unklaren Einhaltung des Gewässerschutzstreifens zeigt deutlich, dass das Gelände für eine großflächige Versiegelung und Bebauung nicht geeignet ist.

Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Planung in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte oder Lösungen zu prüfen, um die Anwohner, die landwirtschaftliche Nutzung und die natürlichen Wasserverhältnisse zu schützen.

Die Funktionsfähigkeit dieser Systeme muss für die angrenzenden, oberhalb liegenden Grundstücke dauerhaft gewährleistet bleiben. In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein technischer Nachweis, wie die Quellen und das komplexe Drainagenetz unter der geplanten großflächigen Logistikbebauung dauerhaft gesichert werden sollen.

Ohne Nachweis besteht ein erhebliches Risiko von Rückstau, Vernässung und Schäden an Nachbarflächen. Dies verstößt gegen das wasserrechtliche Rücksichtnahmegebot und § 37 WHG.

III. Verkehr & Infrastruktur

3.1 Verkehrsberechnungen (Wedemark → Schirnsdorf)

Auf Grundlage einer 24-Stunden-Verkehrszählung am Logistikstandort Wedemark sowie dem Vergleich mit ähnlichen Standorten lassen sich folgende realistische Verkehrsbelastungen annehmen - In dieser Zählung wurden ausschließlich LKW's gezählt die in das Lekkerland-Logistikzentrum ein- und ausgefahren sind. Der gesamte LKW-Verkehr der Firma Dachser ist nicht in der Zählung enthalten.

Standort, an dem die Zählung durchgeführt wurde (roter Umriss):



Folgende Erkenntnisse konnten wir gewinnen:

- Das Zentrallager Nord ist im Oktober 2023 in Betrieb gegangen
- Das Lager befindet sich auf einem Grundstück von 65.000qm, das Gebäude hat eine Grundfläche von ca.35.000qm und ist damit vergleichbar mit der Konzeptstudie in Schirnsdorf.

Im Zentrallager Nord wurden innerhalb eines Zeitraums von 24 Stunden eigene Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden insgesamt rund 1.000 Fahrzeugbewegungen erfasst.

Die Auswertung zeigt deutliche Verkehrsspitzen, insbesondere in den Nacht- und frühen Morgenstunden zwischen 03:00 Uhr und 06:00 Uhr sowie erneut in den Mittagsstunden zwischen 12:00 Uhr und 15:00 Uhr. Der überwiegende Anteil der erfassten Bewegungen entfällt auf den Schwerlastverkehr.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Wedemark
0:00–1:00	0 %
1:00–2:00	0 %
2:00–3:00	0 %
3:00–4:00	9,88 %
4:00–5:00	9,88 %
5:00–6:00	7,72 %
6:00–7:00	5,56 %
7:00–8:00	6,17 %
8:00–9:00	5,25 %
9:00–10:00	2,78 %
10:00–11:00	3,09 %
11:00–12:00	3,09 %
12:00–13:00	9,88 %
13:00–14:00	7,72 %

14:00–15:00	6,17 %
15:00–16:00	4,94 %
16:00–17:00	2,16 %
17:00–18:00	2,16 %
18:00–19:00	2,47 %
19:00–20:00	2,47 %
20:00–21:00	2,47 %
21:00–22:00	0,93 %
22:00–23:00	2,78 %
23:00–0:00	2,47 %

Besonders auffällig ist die Konzentration des Schwerlastverkehrs in den frühen Morgenstunden. Allein im Zeitraum von 03:00 bis 06:00 Uhr fallen rund 27–28 % des gesamten täglichen Lkw-Verkehrs an. Damit findet ein erheblicher Teil der Lkw-Bewegungen in der sensiblen Nacht- und frühen Morgenzeit statt.

Übertragen auf die Konzeptstudie in Schirnsdorf ist aufgrund der erhöhten Hallenhöhe von 16 m, im Vergleich zu 10 m am Standort Wedemark, von einer rund 37,5 % höheren Verkehrsbelastung auszugehen. Diese Steigerung ergibt sich aus dem potenziell größeren Lagervolumen und der damit verbundenen höheren Umschlagskapazität.

Bei einem vorgesehenen 24-Stunden-Betrieb ist für den Standort Schirnsdorf mit einer erheblichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Ausgehend von den erhobenen Vergleichsdaten ist von etwa 1.400 Fahrzeugbewegungen innerhalb von 24 Stunden auszugehen.

Diese Größenordnung wird auch durch das vorliegende Verkehrsgutachten bestätigt, das insgesamt 1.474 Fahrzeugbewegungen (737 LKW-Fahrten) pro Tag prognostiziert. Dabei ist von einem deutlichen Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen, da ein erheblicher Teil der Fahrten durch an- und abfahrende Lkw im Zusammenhang mit den logistischen Betriebsabläufen verursacht wird.

Somit ist für den Standort von einem dauerhaft hohen Verkehrsaufkommen mit einem signifikanten Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen.

Uhrzeit	Anteil am täglichen Lkw-Verkehr (Fahrzeugbewegungen) in % - Schirnsdorf	Anteil am täglichen Lkw-Aufkommen (%)
00:00–01:00	0	0,0 %
01:00–02:00	0	0,0 %
02:00–03:00	0	0,0 %
03:00–04:00	73	9,9 %
04:00–05:00	73	9,9 %
05:00–06:00	57	7,7 %
06:00–07:00	41	5,6 %
07:00–08:00	46	6,2 %
08:00–09:00	39	5,3 %
09:00–10:00	20	2,7 %
10:00–11:00	23	3,1 %
11:00–12:00	23	3,1 %
12:00–13:00	73	9,9 %
13:00–14:00	57	7,7 %

14:00–15:00	46	6,2 %
15:00–16:00	36	4,9 %
16:00–17:00	16	2,2 %
17:00–18:00	16	2,2 %
18:00–19:00	18	2,4 %
19:00–20:00	18	2,4 %
20:00–21:00	18	2,4 %
21:00–22:00	7	0,9 %
22:00–23:00	20	2,7 %
23:00–24:00	18	2,4 %

Die höchsten Belastungen am Standort liegen in den Zeiträumen 03:00–06:00 Uhr sowie 12:00–15:00 Uhr.

Insbesondere in der Nachtzeit führt dieser hohe Anteil an Schwerlastverkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachtruhe. Der Schwerlastverkehr Lärm auf der Staatsstraße entsteht nahezu ausschließlich durch den An- und Ablieferverkehr des Logistikzentrums.

Die im April 2025 durchgeführte Verkehrszählung spiegelt nicht die allgemeine Verkehrssituation unter normalen Bedingungen wider. Grund hierfür ist der Autobahnausbau auf der A3, der zu einem zusätzlich stark erhöhten Verkehrsaufkommen geführt hat. Maßgeblich beteiligt waren dabei unter anderem Erdaushub-Transporte in Richtung Mühlhausen, Baustellenfahrzeuge sowie Abfahrten von Pkw und Lkw aufgrund von Staus.

Dies bedeutet, dass der Schwerlastverkehr unter regulären Bedingungen deutlich geringer ausfallen würde, als die Zählung im April 2025 zeigt. Im geplanten Betrieb von Lekkerland ist hingegen zu erwarten, dass das Unternehmen einen erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr auf der Straße verursacht, wodurch die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner deutlich zunimmt.

3.2 Engstellen / Sicherheitsrisiken, Belastung umliegender Ortschaften/ parkende LKW's

Der Verkehr vom geplanten Logistikzentrum wird nicht nur über die Autobahn geführt, sondern betrifft sehr wahrscheinlich auch die umliegenden Dörfer wie Wachenroth, Mühlhausen und andere. Besonders problematisch sind die Engstellen auf den Straßen, an denen LKWs oft ihre Spur nicht halten können und auf die Gegenfahrbahn ausweichen müssen, um Hindernisse oder Engstellen zu umfahren. Diese Situationen erhöhen das Risiko von Unfällen, verursachen Lärm und Staub und verschlechtern die Lebensqualität der Anwohner erheblich.

Diese Verkehrsmenge hat deutliche Folgen für Schirnsdorf und angrenzende Orte:



Eine Engstelle veranschaulicht in Wachenroth, hier weicht der LKW deutlich auf die Gegenfahrbahn aus, so dass das entgegenkommende Fahrzeug anhalten muss.



Bereits heute zeigt sich deutlich, dass die Ortsdurchfahrt von Mühlhausen für zusätzlichen Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Besonders alarmierend ist die Situation an der bekannten Engstelle, wo ein fest installierter Straßenpoller durch den bisherigen Verkehr bereits angefahren und

beschädigt wurde, ein klares Zeichen dafür, dass die Infrastruktur überlastet ist und die Verkehrssicherheit massiv leidet.

Wer angesichts solcher Tatsachen ernsthaft in Erwägung zieht, künftig täglich zusätzlichen Schwerlastverkehr durch Mühlhausen zuschicken, handelt grob fahrlässig und ignoriert die bereits jetzt sichtbaren Gefahren für Anwohner, Fußgänger, Radfahrer und Schulkinder.

Die Engstelle ist kein Randproblem, sie ist ein deutliches Warnsignal. Wenn heute schon LKWs dort nicht mehr gefahrlos passieren können, wie soll das erst aussehen, wenn der Schwerlastverkehr durch das geplante Logistikzentrum einsetzt? Warten wir auf den ersten schweren Unfall? Auf Verletzte?

Die bauliche Realität spricht eine klare Sprache: Mühlhausen ist für Schwerlastverkehr nicht ausgelegt.

a) Einwendung zum Parken von Lkw und zur Sicherstellung der Nachtruhe

Seitens des Projektträgers wurde mündlich geäußert, dass die Lkw nach den Öffnungszeiten auf dem Steigerwald-Rasthof parken sollen. Eine solche mündliche Aussage ist jedoch nicht ausreichend und stellt keine verbindliche oder überprüfbare Regelung dar.

Bereits heute ist zu beobachten, dass während Staus oder Wartezeiten regelmäßig Lastkraftwagen im Bereich des Weiher in Schirnsdorf parken. Auch zeigt die Erfahrung, dass bestehende Fahrverbote nicht immer eingehalten werden. Ein Beispiel hierfür ist der Bereich Kellerberg in Höchststadt, wo trotz entsprechender Beschränkungen regelmäßig Schwerlastverkehr festgestellt wird.

Durch das geplante Logistikzentrum ist daher zu erwarten, dass zusätzliche Lkw im Umfeld auf geeignete Parkmöglichkeiten ausweichen und dabei auch in umliegenden Ortschaften abgestellt werden. Insbesondere abgestellte Kühl-Lkw mit laufenden Kühlaggregaten können zu erheblichen nächtlichen Lärmbelastungen führen und die Nachtruhe der Anwohner beeinträchtigen.

Forderung:

Vor diesem Hintergrund fordere ich, ein verbindliches und nachvollziehbares Konzept vorzulegen, das sicherstellt, dass wartende oder abgestellte Lkw nicht in den umliegenden Ortschaften parken. Dieses Konzept sollte geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Kontrolle des Lkw-Verkehrs sowie ausreichend dimensionierte und verbindlich festgelegte Parkflächen enthalten.

IV. Abwasser, Kläranlage & technische Risiken

4.1 Kläranlage Markt Mühlhausen

a) Schmutzwasser

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen soll das Schmutzwasser des geplanten Logistikzentrums zunächst einer Pumpstation in der Ortslage Schirnsdorf zugeführt werden. Angedacht ist, die Abwasserleitung entlang der Ostseite der Staatsstraße zu verlegen und als öffentliche Abwasserleitung des Marktes Mühlhausen auszubauen. Aus Wartungsgründen soll hierfür eine Leitung mit der Nennweite DN 200 verwendet werden.

Das anfallende Schmutzwasser des Logistikzentrums soll anschließend der bestehenden Kläranlage in Mühlhausen zugeführt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Anlage jedoch für die zusätzlichen Abwassermengen, die durch den Betrieb eines Logistikzentrums dieser Größenordnung entstehen, nicht ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus ist die Wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits ausgelaufen.

Damit ist die geplante Abwasserbehandlung derzeit nicht gesichert. Eine Einleitung in eine Anlage ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz gemäß § 8 in Verbindung mit § 18 grundsätzlich unzulässig. Unter diesen Umständen erscheint das Vorhaben in der derzeitigen Planung nicht genehmigungsfähig.

Hinzu kommt, dass nach aktuellem Stand eine Umleitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch geplant wird. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG ist eine Inbetriebnahme einer solchen Leitung jedoch frühestens im August 2030 zu erwarten, eine wasserrechtliche Genehmigung kann erst nach Fertigstellung erteilt werden.

Damit ist bis zu diesem Zeitpunkt keine gesicherte Abwasserentsorgung für das geplante Logistikzentrum gewährleistet. Gleichzeitig ist eine Einleitung in die bestehende Kläranlage in Mühlhausen ohne gültige wasserrechtliche Genehmigung rechtlich nicht zulässig.

Darüber hinaus setzt eine mögliche Umleitung nach Höchststadt voraus, dass die Gemeinde sämtliche für den Leitungsbau erforderlichen Grundstücke erwirbt oder entsprechende Leitungsrechte sichert. Solange diese Grundstücksfragen nicht geklärt sind, kann die dauerhafte Abwasserentsorgung des Vorhabens nicht als gesichert angesehen werden.

Nach § 63 Abs. 1 WHG sind die Wasserbehörden verpflichtet, bei bekannt gewordenen Mängeln an Abwasseranlagen die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. In Verbindung mit § 60 und § 62 WHG ergibt sich eine Verpflichtung, eine Abwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Eine über Jahre andauernde Duldung von Defiziten ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen wäre mit dieser Pflicht nicht vereinbar.

Zudem wurden die Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchststadt informiert. Vor einer Entscheidung über ein Bauvorhaben dieser Größenordnung ist daher zwingend ein nachvollziehbarer Kostenvergleich zwischen:

- einem möglichen Neubau oder Ausbau der Kläranlage in Mühlhausen
- sowie einer langfristigen Abwasserableitung zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch

durchzuführen und öffentlich darzustellen.

Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung und Umsetzung der dafür notwendigen Infrastruktur gesichert sind, darf aus meiner Sicht keine Genehmigung für das geplante Bauvorhaben erteilt werden.

Lekkerland gibt zum jetzigen Zeitpunkt einen voraussichtlichen Wasserverbrauch von 7000m³ und Abwasserverbrauch von 3500m³ an, der Abwasserverbrauch ist nach unserer Recherche jedoch völlig unzureichend bewertet.

Hier ein Rechenbeispiel für den zukünftigen Abwasserverbrauch eines Logistikzentrums mit abgepackten Lebensmitteln, bei einer Hallengröße von ca. 35.000 m² und, wie von Lekkerland angegeben, bis zu 300 Mitarbeitern.

1. Sanitäre Nutzung (pro Person 30 Liter/Tag):

Die Anzahl der Menschen, die täglich im Betrieb sind, bleibt bei etwa 300 am Tag, verteilt über Schichten (Mitarbeiter, externe LKW-Fahrer, externe Firmen). Hier wird von einer Benutzung von 2-3 mal während einer Schicht ausgegangen. Daher wird mit dem Faktor 2,5 gerechnet.

Moderne Toilettenspülung ca. 6 Liter pro Vorgang Händewaschen ca. 5 Liter pro Vorgang (ca. 30 Sekunden) - moderne Armatur mit Durchflussbegrenzer

$$300 \text{ Mitarbeiter} \times \text{ca. } 30 \text{ Liter/Tag} \times 365 \text{ Tage} = 3.285.000 \text{ Liter/Jahr}$$
$$= 3.285 \text{ m}^3/\text{Jahr}$$

Hier wurde noch keine Benutzung von Duschen vorgesehen.

1 Duschvorgang = ca. 60 Liter Abwasser pro Person

Realistische Annahme:

Bei einem typischen Logistikzentrum: ca. 25 % Duschanteil pro Tag, also rund 75 Duschvorgänge täglich. 75 Mitarbeiter am Tag x ca. 60 Liter x 365 Tage = 1.642.500 Liter/Jahr = 1.642,5 m³/Jahr

2. Reinigung der Halle:

Hier bleibt es vermutlich bei 1x pro Woche Nassreinigung, also:

$$35.000 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ Liter/m}^2 \times 52 \text{ Wochen} = 728.000 \text{ Liter/Jahr}$$
$$= \text{ca. } 728 \text{ m}^3/\text{Jahr}$$

b) Neuer geschätzter Abwasserverbrauch bei 24/7-Betrieb:

Sanitäre Nutzung (Mitarbeiter): Toilettengang/Hände waschen: $3.285 \text{ m}^3/\text{Jahr}$ +
Duschen $1.642,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$ = Gesamt: $4.927,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Reinigung der Halle $728 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Aus Kälteanlage: $1.920 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Gesamter Abwasserverbrauch $\approx 7.575,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Zum Vergleich:

Durchschnittlicher Abwasserverbrauch eines 2,5-Personen-Haushalts in
Deutschland:

Nach aktuellen Daten (z. B. Umweltbundesamt, Energieagenturen):

Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person: ca. $127 \text{ Liter}/\text{Tag}$

Davon fließen etwa 90–95 % als Abwasser ab $\rightarrow$ ca. $120 \text{ Liter}/\text{Tag}$ pro Person

Für 2,5 Personen:

$\rightarrow 2,5 \times 120 \text{ Liter}/\text{Tag} = 300 \text{ Liter}/\text{Tag}$

$\rightarrow 300 \text{ Liter} \times 365 \text{ Tage} = 109.500 \text{ Liter}/\text{Jahr} = 109,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

Vergleich mit dem Logistikzentrum (24/7, 300 MA, 33.000 m^2):

Logistikzentrum Abwasserverbrauch (geschätzt):

$\approx 7.575,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$ - laut Lekkerland nur 3.500 m^3

2,5-Personen-Haushalt:

$\approx 109,5 \text{ m}^3/\text{Jahr}$

► Umgerechnet:

$$7.575,5\text{m}^3 / 109,5 \text{ m}^3 \approx 69$$

Das Logistikzentrum verursacht voraussichtlich ein Abwasseraufkommen, das etwa dem von 69 durchschnittlichen 2,5-Personen-Haushalten entspricht.

In dieser Schätzung sind jedoch die Abwassermengen einer möglichen Kantine sowie die Abwassermengen des auf dem Bebauungsplan eingezeichneten Waschplatzes zur Reinigung der Auflieger und Abwasser aus Werkstatt/Technikbereich noch nicht berücksichtigt.

Das tatsächliche Abwasseraufkommen des Logistikzentrums wäre damit deutlich höher.

Zum Wohle der Allgemeinheit wird gefordert, dass die einzelnen Abwasserverbräuche des Logistikzentrums detailliert dargestellt werden, einschließlich der angenommenen Werte für Kantine, Waschplatz und sonstige wasserintensive Bereiche, wie in meiner Auflistung beschrieben.

Nur auf dieser Grundlage kann sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Belastungen durch eine fehlerhafte Berechnung der Abwasserwerte auf die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen umgelegt werden.

Des Weiteren wird gefordert, dass Lekkerland im Falle einer fehlerhaften Berechnung der Verbrauchswerte die entstandenen zusätzlichen Kosten übernimmt.

c) Ölabscheider

Gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, so zu gestalten, dass eine Gefährdung der Gewässer ausgeschlossen ist.

Bei einem Logistikzentrum ist aufgrund des massiven Lkw- und Staplerverkehrs, der Lade- und Abstellflächen sowie der Rangierbewegungen davon auszugehen, dass regelmäßig mit Öl- und Treibstoffverlusten zu rechnen ist. Dies betrifft insbesondere:

- Abstellflächen für Lkw und Transporter,
- Verlade- und Umschlagszonen,
- Tank- oder Waschbereiche, soweit vorgesehen.

Nach DIN EN 858 und DIN 1999-100 besteht in solchen Fällen die Pflicht, Leichtflüssigkeitsabscheider (Ölabscheider) vorzusehen, damit Regenwasser von Verkehrsflächen nicht unkontrolliert mit Ölresten oder Kraftstoffen in die Kanalisation oder ins Erdreich gelangt.

Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Bauvorlagen ein schlüssiges Regenwasser- und Abscheiderkonzept beinhalten. Dieses muss gewährleisten, dass sämtliche verkehrsbelasteten Freiflächen über geeignete Abscheideranlagen entwässert werden. Ohne ein solches Konzept liegt ein erhebliches Risiko für Grund- und Trinkwasserverschmutzung vor.

Zum Wohl der Allgemeinheit wird gefordert, auf der Grundlage der vorliegenden Erwägungen eine neue, realitätsgetreue Berechnung des tatsächlichen Schmutzwasseranfalls vorzunehmen. Dies dient der Schaffung einer verlässlichen Basis für die korrekte Dimensionierung der Kläranlage, um deren effizienten Betrieb und die Einhaltung umweltrechtlicher Vorgaben sicherzustellen.

d) Anteilige Kostenübernahme der Kläranlage

Bisher ist nicht bekannt, ob Lekkerland vertraglich dazu aufgefordert wird, eine anteilige Kostenübernahme an einer neuen Kläranlage zu tragen. Sollte es hier keine festen Regelungen zwischen Gemeinde und Lekkerland geben, muss sich das Logistikzentrum nicht an anfallenden Kosten einer Modernisierung der Kläranlage beteiligen. Die Firma müsste lediglich die Gebühren, gemessen am Verbrauch, zahlen. Hierzu gibt es bereits konkrete Beispiele, bei denen Gemeinden auf ihren Kosten sitzen geblieben sind.

Beispiel:

In einem Fall, der auf [Lexika.de](https://www.lexika.de) dokumentiert ist, wurde eine Gemeinde mit erheblichen Kosten für den Neubau einer Kläranlage konfrontiert, da eine Rastanlage, die zuvor von der Bundesrepublik Deutschland betrieben wurde, weiterhin Abwasser einleitete, ohne sich den Investitionskosten zu beteiligen. Die Gemeinde argumentierte, dass die Rastanlage, nun betrieben von einer privaten Firma, einen erheblichen Anteil am Abwasseraufkommen hatte und daher angemessen an den Kosten beteiligt werden sollte. Die rechtliche Bewertung dieses Falles war komplex, da die ursprünglichen Vereinbarungen keine klare Regelung für die Kostenbeteiligung enthielten.

Gemeinde Hausen im Landkreis Würzburg:

Die Gemeinde war in einen langjährigen Rechtsstreit mit der Autobahn Tank & Rast GmbH verwickelt. Dabei ging es um die Beteiligung an den Kosten für eine neue Kläranlage, die 2013 in Betrieb genommen wurde. Die Gemeinde hatte dem Unternehmen einen Anteil von 2,2 Millionen Euro in Rechnung gestellt, da die Raststätte Riedener Wald einen erheblichen Teil des Abwassers verursachte. Tank & Rast argumentierte jedoch, dass es keinen Vertrag gebe, der sie zur Kostenbeteiligung verpflichtet, und war lediglich bereit, die regulären Abwassergebühren zu zahlen. Das Verwaltungsgericht Würzburg bestätigte diese Ansicht 2014, und auch der Bayrische Verwaltungsgerichtshof wies die Berufung der Gemeinde ab. Dieses Beispiel ist kein Einzelfall!

e) Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 128 Baugesetzbuch (BauGB) können Gemeinden Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Allerdings ist die rechtliche Lage bei der Erneuerung oder dem Umbau bestehender Anlagen weniger eindeutig. In vielen Fällen hängt die Beitragspflicht von spezifischen Satzungen und vertraglichen Vereinbarungen ab. Wenn solche Regelungen fehlen oder unklar sind, kann es dazu kommen, dass Unternehmen nicht zur Kostenbeteiligung herangezogen werden können.

Fazit: wenn keine vertraglichen Vereinbarungen vorliegen oder kommunale Satzungen keine klare Regelungen vorsehen, wird auf die Gemeinde eine erhöhte finanzielle Belastung zukommen und es wird eventuell rechtliche Auseinandersetzungen geben.

V. Raumordnung, Bauplanungsrecht & Unvereinbarkeiten

5.1 Verstöße gegen LEP Bayern

Die geplante gewerbliche Bebauung als Neubau eines Logistik Zentrallagers des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Plangrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahn-Anschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Planvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023

Hier wurde eine entscheidende Stelle einfach weggelassen, in dem Entwicklungsplan steht folgendes, in nicht abgekürzter Form:

Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild geplant ist.

Es handelt sich hier um ein nicht privilegiertes Vorhaben § 35 BauGB Abs. 2 BauGB), da es sich hier um ein Gewerbe- Logistikzentrum handelt. Dies ist nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange verletzt werden. Dieses Vorhaben ist nur genehmigungsfähig, wenn es sich einfügt und keine Konflikte verursacht (z.B. mit Umwelt, Verkehr, Ortsbild).

Hier wird gleich mehrfach gegen die Interessen der öffentlichen Belange verstoßen:

Unangemessene Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft

- Beeinträchtigung des Orts- und oder Landschaftsbildes
- Belange des Naturschutzes, Bodenschutzes, Hochwasserschutzes
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Konflikte mit Nachbargemeinden (Lärm, Licht, Verkehr oder Wertverlust)

Die geplante Gewerbefläche steht in keinem Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes Schirnsdorf. Mit rund 160 000m² besiedelter Fläche weist das Dorf eine gewachsene, überschaubare Größe auf. Das neue Gewerbegebiet würde diese Struktur um rund 75% zusätzlich erweitern- ein massiver Eingriff, der das Gleichgewicht zwischen Wohnen, Natur und Wirtschaft empfindlich stören würde.



Gesamtfläche Logistikzentrum Lekkerland mit 94.000m² - im Vergleich zu Schirnsdorf



Fläche des geplanten Gewerbegebiets mit ca. 120.000m² - Logistikzentrum/ unterhalb sollen sich kleine Firmen ansiedeln



Besiedelte Fläche in Schirnsdorf mit Wohnhäusern - ca. 160.000m²

a) Landesentwicklungsprogramm Ziel B I 2.1 Flächensparen

Die Ausweisung einer derart großen flächigen Gewerbeansiedlung steht im klaren Widerspruch zum Ziel, die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Fläche dieser Größenordnung ist weder ortsverträglich noch notwendig im Verhältnis zur Gemeindegröße. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig.

Des Weiteren ist die Gemeinde Mühlhausen (96172) im Landkreis Erlangen-Höchstädt kein zentraler Ort im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Zentrale Orte werden in Bayern in Grundzentren unterteilt.

In Mühlhausen herrschen neben den landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Mittelstandsbetriebe vor mit einer stetig wachsenden Wohnfunktion. Die kleineren Ortsteile sind von der Landwirtschaft geprägt (Schirnsdorf, Simmersdorf, Decheldorf). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan ist der Markt Mühlhausen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft.

Ein Kleinzentrum ist ein zentraler Ort mit in der Regel etwa 2.000 bis 10.000 Einwohnern, der umliegende ländliche Gebiete und kleinere Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Arztpraxen, einfachen Verwaltungsdiensten

sowie Arbeitsplätzen im Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistungsbereich versorgt. Zudem übernimmt es die Funktion eines örtlichen Infrastrukturkanalpunkts, beispielsweise für Nahverkehr und Straßenverbindungen. Kleinzentren dienen damit vorrangig der Grundversorgung ihres unmittelbaren regionalen Umfelds.

Das geplante Zentrallager der Firma Lekkerland ist hingegen als Logistikstandort für die Versorgung eines großen Teils von Süddeutschland vorgesehen und erfüllt damit eine überregionale Funktion. Eine derartige Nutzung steht im Widerspruch zu den raumordnerischen Vorgaben des LEP, wonach die Versorgungsfunktion von Kleinzentren grundsätzlich auf den regionalen beziehungsweise örtlichen Bedarf ausgerichtet sein soll.

Ein Beispiel für einen zentralen Ort in der Umgebung ist Höchststadt an der Aisch, das als Mittelzentrum klassifiziert ist. In solchen werden gemäß dem LEP großflächige Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung vorrangig geplant.

Daher verstößt das geplante Logistikzentrum in Mühlhausen gegen das Ziel B II 1.1 des LEP Bayern, das die Ansiedlung großflächiger Vorhaben in zentralen Orten vorsieht. Die Gemeinde Mühlhausen erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Ortes, sodass das Vorhaben nicht mit den raumordnerischen Zielen des LEP in Einklang steht. Daher halte ich das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig.

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zeigt die Ziele der Raumordnung.

Mühlhausen ist demnach weder Teil eines Verdichtungsraums noch eines ländlichen Verdichtungsraums mit Verdichtungsansätzen.

Auch wird Mühlhausen nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund der schwachen Wirtschaftsstruktur ausgewiesen.

Mühlhausen ist somit ein allgemein ländlicher Raum und gehört nicht zum Verdichtungsraum Nürnberg.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

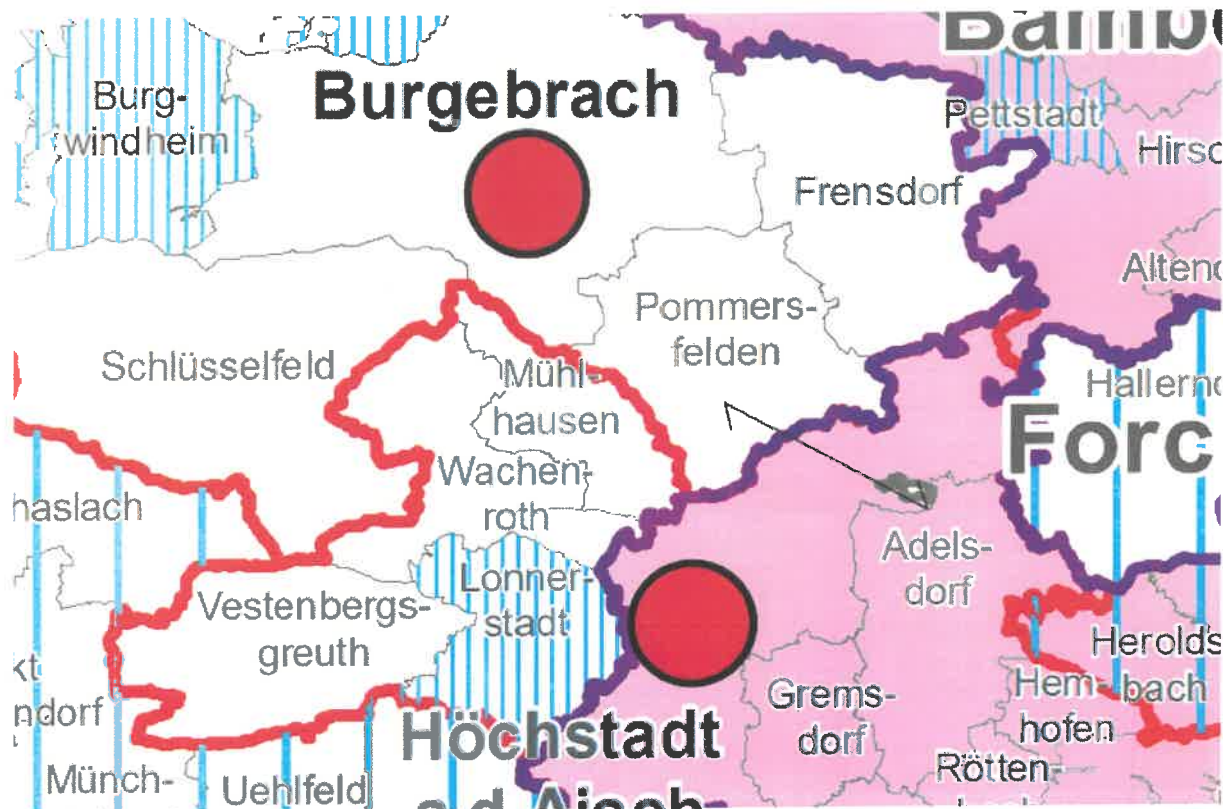
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Im Anhang 5 werden besonders strukturschwache Gemeinden (zu 3.3) aufgezählt, die Gemeinde Mülhausen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken, hier werden jedoch nur Oberdachstetten im Landkreis Ansbach erwähnt. Strukturschwache Gemeinden weisen eine geschwächte Wirtschaft, Infrastruktur, Arbeitsmarktsituation oder die soziale Lage auf. In solchen Gemeinden gibt es oft weniger Arbeitsplätze, schlechter ausgebaute Verkehrswege oder eine geringe Bevölkerungszahl, was die Entwicklung erschwert, das trifft jedoch laut Landesentwicklungsplan nicht auf die Gemeinde Mülhausen zu.

5.2 Fehlende Alternativenprüfung (Höchstadt, Kabel Meinhart etc.)

a) Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Lekkerland

Die Firma Lekkerland (REWE Group) wirbt öffentlich mit Umweltbewusstsein und nachhaltigen Verpackungslösungen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit einer versiegelten Gesamtfläche von ca. 94.000 m² (davon ca. 35.000 m² Lagerhalle) besonders kritisch zu hinterfragen.

Ein derart umfangreicher Neubau auf bislang unbebauter Fläche steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen des Flächensparens, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie einer nachhaltigen Standortentwicklung.

Zudem betreibt Lekkerland bereits ein Logistikzentrum im Gewerbegebiet Höchstadt an der Aisch, das lediglich rund 10 km vom geplanten Neubau in Mühlhausen entfernt liegt. Dieses bestehende Zentrum umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 35.000 m² (Warenlager ca. 9.000 m², Bürogebäude ca. 1.500 m²) und wurde erst im Jahr 2006 errichtet.

Nach hiesiger Kenntnis war die dortige Gewerbefläche seinerzeit ausdrücklich auch als Erweiterungsfläche für das Unternehmen vorgesehen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung oder ein Anbau an die bestehende Anlage ernsthaft geprüft, gutachterlich bewertet oder im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar dokumentiert wurde.

Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben in Mühlhausen nach hiesiger Kenntnis bereits seit den Jahren 2020/2021 verfolgt wird. Der von Höchstadt geltend gemachte Eigenbedarf für klein- und mittelständisches Gewerbe auf der ausgewiesenen Erweiterungsfläche soll hingegen laut Angaben des Planungsbüros erst im Jahr 2023 entstanden sein. Dieser zeitliche Ablauf wirft Fragen hinsichtlich der Plausibilität der Standortentscheidung und der Alternativenprüfung auf.

Zudem ist nach derzeitiger Kenntnis davon auszugehen, dass die Firma Lekkerland am Standort Höchstadt an der Aisch nicht lediglich Mieter ist. Nach den vorliegenden Informationen wurde das dortige Logistikzentrum seinerzeit im eigenen Namen durch den damaligen Convenience-Großhändler Lekkerland-Tobaccoland (LT) errichtet und in Betrieb genommen.

Es handelt sich demnach um einen eigengenutzten Standort und nicht um eine angemietete Bestandsimmobilie. Dies ist im Rahmen der Alternativenprüfung von besonderer Bedeutung, da bei einem im Eigentum stehenden Objekt grundsätzlich

b) Erweiterungsfläche Kabel Meinhart



Bild: Satellitenaufnahme Lekkerland Standort Höchststadt an der Aisch

Aus meiner Sicht wurde bei der Standortwahl für die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht ausreichend geprüft, ob bereits versiegelte und ehemals gewerblich genutzte Flächen als Alternative zur Verfügung stehen. Besonders naheliegend erscheint in diesem Zusammenhang das Gelände der Firma Kabel Meinhart, das bereits seit dem Jahr 2017 stillgelegt ist. Nach meinen Recherchen wird dieses Areal derzeit lediglich in geringem Umfang von der Spedition Peetz als Lagerfläche genutzt, steht ansonsten jedoch weitgehend ungenutzt brach.

Die Nutzung dieses bereits gewerblich geprägten und erschlossenen Geländes würde einer flächensparenden Innenentwicklung entsprechen und einer weiteren Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen entgegenwirken. Aus planerischer Sicht wäre es daher naheliegend, die geplante Erweiterung der Firma Lekkerland nicht an neuer Stelle zu realisieren, sondern im Bestand, gegebenenfalls durch bauliche Anbindung an das Kabel-Meinhart-Gelände – weiterzuentwickeln. Die aktuelle Planung stellt in meinen Augen eine vermeidbare Ressourcenverschwendung dar.

Darüber hinaus erscheint die verkehrliche Argumentation für die Erweiterung an der geplanten Stelle wenig überzeugend. Die sogenannte „Lekkerlandstraße“ trägt nicht wesentlich zur örtlichen Infrastruktur bei, da es im näheren Umfeld ausreichende Umfahrungsmöglichkeiten gibt. Auch die Anbindung der Firma RWG bleibt durch die alternative Erschließung weiterhin uneingeschränkt gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes und der nachhaltigen Flächennutzung mit den Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung sachgerecht in Einklang zu bringen. Dazu gehört insbesondere die ernsthafte Prüfung möglicher Alternativstandorte, bevor bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht erforderlich, dass die Planungsbehörde die durchgeführte Alternativenprüfung nachvollziehbar dokumentiert und transparent darlegt, welche potenziellen Alternativstandorte geprüft wurden und aus welchen Gründen diese verworfen wurden. Hierzu gehört insbesondere eine Darstellung der zugrunde gelegten Auswahlkriterien sowie der Gründe, aus denen einzelne Standorte nicht weiterverfolgt wurden.

Derzeit ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht erkennbar, welche konkreten Flächen im Detail geprüft wurden und auf welcher Grundlage die Entscheidung zugunsten des vorliegenden Standorts getroffen wurde. Eine nachvollziehbare Darstellung möglicher Alternativflächen, einschließlich bereits gewerblich genutzter oder vorbelasteter Standorte (beispielsweise ehemalige Gewerbe- oder Industrieflächen), ist in der Begründung bislang nicht ausreichend dokumentiert.

Eine transparente und nachvollziehbare Alternativenprüfung ist jedoch eine grundlegende Voraussetzung für eine rechtssichere planerische Abwägung, insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit erheblichen Eingriffen in Landschaft, Naherholungsräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

c) Fehlende systematische Standortanalyse

Die im Planungsdokument dargestellte Alternativenprüfung ist aus fachlicher Sicht unzureichend und nicht nachvollziehbar. Zwar wird ausgeführt, dass seit mehreren Jahren nach einem geeigneten Standort gesucht wurde, jedoch wird keine systematische und transparente Standortanalyse vorgelegt. Es werden lediglich einzelne Standorte benannt, ohne eine vergleichende Bewertung hinsichtlich raumordnerischer, verkehrlicher, umweltbezogener oder landschaftlicher Auswirkungen darzustellen.

d) Überwiegend wirtschaftliche Ablehnungsgründe

Die angeführten Gründe für das Ausscheiden der genannten Alternativstandorte beziehen sich überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte, wie beispielsweise fehlende Grundstücksverfügbarkeit, bestehende Vermietungen oder langfristige landwirtschaftliche Verpachtungen. Solche Argumente können eine umfassende und fachlich fundierte Alternativenprüfung im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht ersetzen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind insbesondere raumordnerische Vorgaben, Umweltbelange, Flächenverbrauch sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild, Verkehr und Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

e) Räumlich stark eingeschränkte Alternativenprüfung

Darüber hinaus beschränkt sich die dargestellte Alternativenprüfung auf wenige Standorte im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes. Angesichts der vorgesehenen Funktion des Vorhabens als Zentrallager für einen großen Teil Süddeutschlands erscheint diese räumlich sehr eingeschränkte Betrachtung nicht ausreichend. Eine nachvollziehbare Prüfung weiterer geeigneter Gewerbe- und Industriestandorte, insbesondere entlang der vorhandenen überregionalen Verkehrsinfrastruktur, ist nicht erkennbar.

f) Fehlende Prüfung von Größen- und Planungsvarianten

Weiterhin fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von Planungs- und Größenvarianten des Vorhabens. Es wird nicht dargestellt, ob das Projekt auch in reduzierter Dimension, mit geringerem Flächenverbrauch realisiert werden könnte. Eine solche Variantenprüfung ist jedoch erforderlich, um die Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Landschaftsbild, Verkehr und Immissionen sachgerecht beurteilen zu können.

g) Fehlende Darstellung der Nullalternative

Ebenso fehlt eine nachvollziehbare Darstellung der sogenannten Nullalternative, also der Entwicklung der betroffenen Fläche für den Fall, dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird. Die Darstellung der Nullalternative ist Bestandteil einer vollständigen Umweltprüfung und erforderlich, um die tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit einer Entwicklung ohne Umsetzung des Projekts vergleichen zu können.

Forderung

Vor diesem Hintergrund ist die Alternativenprüfung als unvollständig anzusehen. Es wird daher gefordert, eine umfassende, transparente und fachlich fundierte Prüfung von Standort-, Größen- und Planungsalternativen einschließlich der Nullalternative vorzunehmen und diese im Rahmen der planerischen Abwägung nachvollziehbar darzustellen.

5.3 Sperrfläche & Ortsentwicklung

Meine an das geplante Logistikzentrum angrenzende Acker- und Waldfläche erfüllen bewusst die Funktion einer Sperrfläche. Sie stellen eine dauerhafte räumliche und ökologische Barriere zum angrenzenden Landschaftsraum dar und sind ausdrücklich nicht zur Bebauung oder gewerblichen Nachnutzung vorgesehen. Als Eigentümer dieser Flächen werde ich ihre Funktion gezielt nutzen, um einer weiteren Ausdehnung des Gewerbegebiets aktiv entgegenzuwirken. Ich fordere, dass diese klare Begrenzung auch in zukünftigen Planungen verbindlich berücksichtigt wird.



5.4 Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet

Besonders kritisch ist die von der Gemeinde mehrfach geäußerte Aussage, dass das geplante mittelständische Gewerbegebiet nur dann erschlossen werden könne, wenn zuvor das Sondergebiet Logistik (Lekkerland) realisiert wird. Damit wird das Gewerbegebiet vollständig von der Errichtung eines externen Sondergebiets abhängig gemacht.

Eine solche Abhängigkeit verstößt gegen grundlegende Anforderungen der Bauleitplanung. Ein Gewerbegebiet muss eigenständig erschließbar und fachlich begründet sein. Die Erschließung eines allgemeinen oder mittelständischen Gewerbegebiets über ein Sondergebiet Logistik ist planungsrechtlich unzulässig und widerspricht dem Selbständigkeitsgebot sowie dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Wenn die Realisierung des Gewerbegebiets zwingend den Bau des Sondergebiets Logistik voraussetzt, spricht dies für einen erheblichen Abwägungsfehler. Es handelt sich um eine unzulässige Zweckverknüpfung zweier planerisch völlig unterschiedlicher Nutzungen. Zudem ist die Planung des Gewerbegebiets damit nicht eigenständig tragfähig. Fällt das Logistikvorhaben aus oder verzögert sich, wäre das Gewerbegebiet nicht realisierbar – ein klassischer Fehler in der Planrechtfertigung.

Ich fordere daher eine vollständige Offenlegung der Erschließungsplanung für beide Gebiete sowie eine klare Darstellung, wie das mittelständische Gewerbegebiet unabhängig vom Logistikzentrum erschlossen werden könnte. Solange diese Abhängigkeit besteht, ist die Planung sowohl formell als auch materiell rechtswidrig.“

a) Sondergebiet (SO) ist in § 11 BauNVO Entfernung zu Wohnhäusern

Nach den Vorgaben der §§ 22 ff. BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Dazu zählt ausdrücklich auch der vom Betrieb ausgehende An- und Abfahrtsverkehr, sofern dieser in einem Umkreis von bis zu 500 Metern um das Betriebsgrundstück auftritt und sich nicht vollständig mit dem allgemeinen Verkehr vermischt.

In meinem Fall befindet sich meine Immobilie in unmittelbarer Nähe (unter 500 Meter) zum geplanten Logistikstandort. Der zu erwartende, deutliche Anstieg des Schwerlastverkehrs – insbesondere durch Lkw mit Fahrten zu Tages- und Nachtzeiten – stellt eine erhebliche zusätzliche Lärmquelle dar. Aufgrund der regelmäßig auftretenden Fahrten, der Lärm Charakteristik dieser Fahrzeuge sowie der zeitlichen Häufung (z. B. frühmorgens oder spätabends, beziehungsweise nachts) ist dieser

Verkehr klar als betriebsbezogener Verkehr identifizierbar und somit nicht vom allgemeinen Verkehrsaufkommen absorbiert, da dieser Lärm ausschließlich oder überwiegend durch den Betrieb veranlasst wird. Der Verkehr auf dem Betriebsgelände und im direkten Zufahrtsbereich (z.B. Einfahrten, Andockstationen, Wendeplätze) ist Teil der Anlage und muss bei der Emissionsbewertung berücksichtigt werden.

Diese Form der Lärmbelastung erfüllt aus meiner Sicht die Voraussetzungen für eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, die das Wohnen und die Lebensqualität in meinem Wohngebiet erheblich beeinträchtigt.

Daher fordere ich eine detaillierte und realitätsnahe Prüfung der verkehrsbedingten Emissionen, insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit bestehender Wohnbebauung und mögliche Wertverluste der betroffenen Immobilien.



500 m Radius von der Einfahrt/Ausfahrt des geplanten Logistikzentrums



500 m Radius von meinem Wohnhaus in Schirnsdorf, Hausnummer 91 - 96172 Mühlhausen

5.5 Geh- und Radweg entlang der St 2763 – fehlerhafte Planungsgrundlage und fehlende Umsetzbarkeit

In den Planunterlagen wird dargestellt, dass entlang der westlichen Seite der St 2763 ein gemeinsamer Geh- und Radweg zwischen dem Ortsteil Schirnsdorf und der Anschlussstelle Höchststadt-Nord der A 3 vorgesehen ist. Grundlage hierfür ist ein Vorentwurf des Ingenieurbüros Heller GmbH vom 05.11.2021.

Diese Darstellung entspricht nach aktuellem Kenntnisstand nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Für die Realisierung des Geh- und Radwegs auf der westlichen Seite der St 2763 konnten nicht alle erforderlichen Grundstücke erworben werden. Eine durchgehende Umsetzung des dargestellten Geh- und Radwegs auf der Westseite ist daher derzeit nicht möglich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Logistikzentrum um ein privates Bauvorhaben. Auch der geplante Geh- und Radweg dient in erster Linie der Erschließung dieses Vorhabens und endet nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des Logistikzentrums.

Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit auf der Westseite müsste der Geh- und Radweg voraussichtlich auf der östlichen Seite der St 2763 weitergeführt werden, um eine Verbindung zum Logistikzentrum herzustellen. Diese notwendige Querung sowie die tatsächliche Wegeführung sind in den Planunterlagen jedoch nicht dargestellt.

Damit ist derzeit keine durchgehende und sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die vorliegenden Planunterlagen vermitteln daher ein unzutreffendes Bild der tatsächlichen Umsetzbarkeit der vorgesehenen Wegeführung.

Da es sich bei der St 2763 um eine Staatsstraße handelt, sind an Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer besondere Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu stellen. Entsprechende Querungen sind nur zulässig, wenn geeignete Sicherungsmaßnahmen vorgesehen und deren verkehrstechnische Erforderlichkeit nach den einschlägigen Richtlinien nachgewiesen wird.

Je nach Verkehrsstärke und zulässiger Höchstgeschwindigkeit kommen hierbei üblicherweise Maßnahmen wie die Anlage einer Mittelinsel bzw. Querungshilfe, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h oder eine niveaufreie Querung in Form einer Unter- oder Überführung in Betracht. Zusätzlich sind die erforderlichen Sichtweiten und sicherheitstechnischen Anforderungen nach den einschlägigen Richtlinien nachzuweisen.

In den vorliegenden Planunterlagen ist ein entsprechender Nachweis jedoch nicht dargestellt.

Es wird daher gefordert, die Planunterlagen entsprechend zu korrigieren und die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse sowie eine realistisch umsetzbare und durchgängige Führung des Geh- und Radwegs nachvollziehbar darzustellen.

VI. Wirtschaft & Arbeitsmarkt

6.1 Arbeitsplatzversprechen unrealistisch

Ein zentrales Argument pro Logistikzentrum ist häufig die Aussicht auf neue Arbeitsplätze. Doch gerade in der Logistikbranche – insbesondere bei voll- oder teilautomatisierten Verteilzentren wie dem geplanten Lekkerland-/REWE-Zentrum – ist dieses Versprechen häufig nicht erfüllt worden. Statt echter Arbeitsplatzsicherung entstehen nur wenige, oft niedrig entlohnte, körperlich belastende und wenig zukunftssichere Jobs.

a) Arbeitsmarkteffekte: Verlagerung bestehender Arbeitsplätze und begrenzte lokale Wirkung

Lekkerland führt als zentrales Argument für das Bauvorhaben die Schaffung von 200 bis 300 neuen Arbeitsplätzen an. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass am derzeitigen Standort des Unternehmens, nur rund 10 km entfernt, bereits etwa 100 Arbeitsplätze bestehen, die im Zuge der Standortverlagerung wegfallen sollen.

Die tatsächlich neu geschaffenen Stellen reduzieren sich somit auf etwa 100 bis 200 – abhängig von der genauen Übernahmequote der bisherigen Beschäftigten. Zudem handelt es sich bei den geplanten Positionen ausschließlich um gewerbliche Logistikarbeitsplätze, die in ihrer Anzahl und Qualifikationsanforderung nicht in vollem Umfang durch Anwohnerinnen und Anwohner der Gemeinde abgedeckt werden können.

Ein Großteil dieser Arbeitskräfte wird aller Voraussicht nach aus dem Umland pendeln, was das Verkehrsaufkommen zusätzlich erhöht und kaum zur wirtschaftlichen Belebung der unmittelbaren Gemeinde beiträgt.

Das vermeintlich große Pro-Argument des Arbeitsplatzaufbaus relativiert sich somit deutlich und kann die erheblichen Eingriffe in die Lebensqualität der Anwohnerschaft nicht rechtfertigen.

b) Flexibilität ersetzt Festanstellung

Ein weiterer Trend verstärkt die Unsicherheit: Selbst dort, wo noch menschliche Arbeitskräfte gebraucht werden – etwa beim Be- und Entladen von Fahrzeugen oder in der Paketzustellung – wird zunehmend auf flexible Beschäftigungsformen gesetzt. Leiharbeit, Werkverträge oder Plattformarbeit ersetzen tariflich geregelte, sichere Jobs. Unternehmen kombinieren Automatisierung mit Arbeitsflexibilisierung, um ihre Kosten weiter zu minimieren. Für die Beschäftigten bedeutet das: weniger Jobs, schlechtere Bedingungen, sinkende Planungssicherheit.

Mögliche regionale Auswirkungen auf unsere Gemeinde.

In strukturschwachen Regionen, in denen Logistikzentren oft als Hoffnungsträger für Beschäftigung galten, sind die Folgen besonders gravierend. Ein neues Logistikzentrum mit modernster Technik mag auf dem Papier als „Jobmotor“ angekündigt werden – in der Realität entstehen dort nur noch wenige, spezialisierte Arbeitsplätze. Gleichzeitig verschwindet ein Großteil der klassischen Lagerjobs – oder wird durch befristete, schlecht bezahlte Aushilfsstellen ersetzt. Das wirtschaftliche Potenzial solcher Standorte bleibt hinter den Erwartungen zurück, während sozialer Frust und Perspektivlosigkeit wachsen.

Auch für unsere kleineren Gewerbe könnte der Bau negative Folgen bereiten. Logistikzentren ziehen oft Filialisten oder Großanbieter an – diese verdrängen dann kleinere, inhabergeführte Geschäfte.

c) Automatisierung reduziert Personalbedarf deutlich

In modernen Logistikzentren übernehmen heute Roboter viele Aufgaben, die früher Menschen erledigten. Ob Waren kommissionieren, sortieren, verpacken oder transportieren – intelligente Fördersysteme, automatische Greifarme, fahrerlose Transportsysteme (FTS) und vollautomatische Hochregallager sind auf dem Vormarsch. Hinzu kommen KI-gestützte Lagerverwaltungssoftwares, die Prozesse

optimieren und menschliche Entscheidungen ersetzen. Große Unternehmen wie Amazon, DHL oder Zalando investieren gezielt in diese Technologien – nicht zuletzt, um Personalkosten zu senken und Lieferprozesse weiter zu beschleunigen. Auch die REWE Group ist hierfür bekannt.

Beispiel:

Neues REWE Logistikzentrum mit 49.500m² in Magdeburg-Rothensee mit 270 Mitarbeitenden im Einsatz, etwa 50% der Lagerprozesse sind vollautomatisiert. In Schirnsdorf soll jetzt ein Logistikzentrum mit 300 Mitarbeitern entstehen, auf einer Fläche von 35.000m²?

Wer glaubt, dass auf einer Fläche von nur 35.000 m² mehr Arbeitsplätze entstehen sollen als in einem REWE-Logistikzentrum mit 49.500 m², der entfernt sich von jeder realitätsbezogenen Einschätzung. Moderne Logistikbauten setzen zunehmend auf Automatisierung und Effizienz – nicht auf hohe Personaldichte. In Magdeburg entstehen auf fast 50.000 m² rund 270 Arbeitsplätze, wie soll eine kleinere Fläche mit vergleichbarem oder höherem Automatisierungsgrad deutlich mehr Arbeitsplätze schaffen? Das ist nicht plausibel, sondern eine wirtschaftspolitische Schönrechnerei."

Obwohl Lekkerland stets verneint, eine Automatisierung des Logistikzentrums plane, zeigen Praxisbeispiele, dass in modernen Logistikanlagen bereits erhebliche Automatisierungsgrade erreicht werden – teils bis zu 40 % oder mehr im Einsatz. Entsprechend ist auch für das geplante Zentrums eine schrittweise Einführung von Automatisierung denkbar.

Die Konsequenz: Arbeitsplatzabbau - sinkende Steuereinnahmen!!! Mit jeder weiteren Automatisierungsstufe sinkt der Bedarf an menschlicher Arbeitskraft. Tätigkeiten, die früher von Dutzenden oder Hunderten Lagerarbeiterinnen ausgeführt wurden, lassen sich heute mit wenigen Spezialistinnen und einer Handvoll Techniker steuern. Besonders betroffen sind sogenannte „einfache Tätigkeiten“: Das Scannen von Paketen, das Sortieren von Waren oder das Bewegen von Paletten – Jobs, die keine spezielle Ausbildung erfordern, aber bislang ein wichtiges Standbein für viele Menschen mit niedriger Qualifikation oder Migrationshintergrund waren. Genau diese Jobs verschwinden nun zunehmend.

Strukturelle Verdrängung statt natürlicher Wandel

Befürworter der Automatisierung verweisen oft auf den technologischen Wandel als natürliche Entwicklung. Neue Technologien hätten schon immer alte Arbeitsformen ersetzt, gleichzeitig aber neue Jobs geschaffen. Das mag langfristig in manchen Bereichen zutreffen – doch in der Logistikbranche verläuft dieser Wandel besonders rasant, breitflächig und strukturell tiefgreifend. Neue Jobs entstehen vor allem im

Bereich der IT, Robotik oder technischen Wartung – doch genau diese erfordern höhere Qualifikationen, die viele entlassene Arbeiter*innen nicht ohne weiteres mitbringen. Es droht eine wachsende Kluft zwischen „niedrig qualifiziert – überflüssig“ und „hoch qualifiziert – gefragt“.

d) Art der Arbeitsplätze: gering qualifiziert, belastend, unattraktiv

Die geplanten Stellen im Lekkerland-Logistikzentrum entfallen nahezu vollständig auf den Bereich der gewerblichen Logistik – etwa für Tätigkeiten wie Warenein- und -auslagerung, Kommissionierung, Verpackung oder Kontrolle. Solche Tätigkeiten zeichnen sich meist durch folgende Merkmale aus:

- Geringe Qualifikationsanforderungen: Für viele dieser Jobs ist keine Ausbildung notwendig, sie gelten als „anlernbar“. Das bedeutet gleichzeitig, dass sie für qualifizierte Arbeitskräfte der Region unattraktiv sind – ebenso wie für junge Menschen, die Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

- Niedrige Bezahlung: In der Logistikbranche ist es üblich, dass diese Tätigkeiten nah am gesetzlichen Mindestlohn bezahlt werden. Zusätzliche Leistungszulagen oder Tarifbindungen sind oft nicht gegeben – insbesondere bei Leiharbeit oder Subunternehmerstrukturen.

- Hohe körperliche und psychische Belastung: Viele dieser Arbeitsplätze finden unter schwierigen Bedingungen statt: in Schichtarbeit (auch nachts), bei ständigem Lärm, Zeitdruck und teilweise in klimatisch belasteten Bereichen (z. B. Kühllhäuser). Die langfristige Belastung macht sie insbesondere für ältere oder gesundheitlich beeinträchtigte Menschen ungeeignet.

- Unsichere Beschäftigungsverhältnisse: Erfahrungen aus der Branche zeigen, dass ein großer Teil solcher Arbeitsplätze über Leiharbeitsfirmen, Werkverträge oder befristete Verträge organisiert wird. Das senkt die Arbeitsplatzsicherheit und verringert die Bindung und Integration in die Gemeinde zusätzlich.

Durch diese Beschäftigungsstruktur entsteht kaum Bindung der Arbeitskräfte an den Ort:

Die Mitarbeiter wohnen oft nicht in der Gemeinde, sondern werden per Bus aus Nachbarregionen gebracht – ein Trend, der sich in vielen Logistikzentren beobachten lässt.

Diese Menschen konsumieren nicht lokal, zahlen keine Steuern in der Gemeinde, ihre Kinder besuchen keine örtlichen Schulen – kurz: Sie sind keine Teilhabe- oder Identifikationsfaktoren für die Dorfgemeinschaft.

Der gewünschte Effekt, dass neue Arbeitsplätze die Gemeinde beleben, bleibt somit aus. Die wirtschaftliche Wertschöpfung findet außerhalb statt – während Schirnsdorf nur die negativen Begleiterscheinungen wie Verkehr, Lärm, Flächenverbrauch und sozialen Druck tragen muss. (siehe betreffende Abschnitte zu genannte Punkten und deren Auswirkung)

Fazit: Kein Gewinn für die Bevölkerung – im Gegenteil

Die geplanten Arbeitsplätze sind:

- für viele Einheimische nicht attraktiv oder nicht geeignet
- für junge Menschen nicht zukunftsfähig
- für die Gemeinde sozial und wirtschaftlich kaum nutzbar
- strukturell nicht tragfähig, um nachhaltige Beschäftigung zu schaffen.
- rechtfertigen keinesfalls die tiefgreifenden Eingriffe in Umwelt, Verkehr und Lebensqualität der Gemeinde

Die Hoffnung auf „neue Arbeitsplätze“ darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich im Kern um prekäre, austauschbare Tätigkeiten handelt – ohne langfristigen Nutzen für die Menschen vor Ort.

Die Gemeinde trägt die Last – ohne am Ertrag beteiligt zu sein.

6.2 Geringe Gewerbesteuereinnahmen (Zerlegung)

Ein häufig vorgebrachtes Argument für große Bauprojekte wie das geplante Logistikzentrum in Schirnsdorf ist, dass die Gemeinde durch erhöhte Gewerbesteuereinnahmen profitieren würde. Doch diese Hoffnung ist nicht automatisch gerechtfertigt, denn die Realität ist komplizierter:

a) Gewerbesteuer wird nach dem Unternehmenssitz aufgeteilt

Die Gewerbesteuer zahlt ein Unternehmen grundsätzlich nicht dort, wo produziert oder gelagert wird, sondern dort, wo die Betriebsstätte gemeldet ist und wo zentrale unternehmerische Tätigkeiten wie Verwaltung, Planung, Buchhaltung etc. stattfinden.

Wenn Lekkerland (REWE) seinen Unternehmenssitz nicht in Schirnsdorf hat, sondern in einer anderen Stadt oder einem anderen Bundesland, geht der Großteil der Gewerbesteuer dorthin – nicht an Schirnsdorf.

b) Verrechnung über sogenannte Zerlegung

Die Gewerbesteuer wird in mehreren Betriebsstätten aufgeteilt (zerlegt). Das erfolgt nach einem komplizierten Schlüssel, meist nach der Zahl der dort beschäftigten Arbeitnehmer. Ein reines Lager mit wenigen Angestellten bringt nur einen Bruchteil der möglichen Steuereinnahmen im Vergleich zu einer Verwaltung oder einem Werk mit vielen Beschäftigten.

Ein halbautomatisiertes Logistikzentrum, in dem wenige Menschen arbeiten, bedeutet also: Kaum Steuereinnahmen für die Gemeinde.

c) Gleichzeitig entstehen der Gemeinde Kosten

Während die erhofften Steuereinnahmen oft gering ausfallen oder ganz ausbleiben, muss die Gemeinde:

- Zufahrtsstraßen ausbauen und erhalten
- Infrastruktur bereitstellen (z. B. Strom, Wasser, Abwasser)
- Lärm- und Umweltschutzmaßnahmen überwachen und erschaffen.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren bezahlen

Fazit:

Die Gemeinde trägt Kosten und Belastungen, ohne einen fairen finanziellen Ausgleich.

d) Beispiel aus der Praxis

In vielen deutschen Kommunen zeigt sich: Die Ansiedlung großer Logistik- oder Distributionszentren enttäuscht oft finanziell, weil:

- die erwarteten Steuereinnahmen ausbleiben,
- kaum dauerhafte Arbeitsplätze entstehen,
- und stattdessen massive Belastungen zurückbleiben.

Forderungen/Alternativen:

a) Förderung kleinteiliger, flächen verträglicher Gewerbeansiedlung

Anstelle eines großflächigen Logistikzentrums sollte die Gemeinde gezielt auf die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Betriebe setzen – insbesondere aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und moderne Produktion. Diese Betriebe benötigen deutlich weniger Fläche, verursachen kaum zusätzlichen Schwerlastverkehr und bieten dennoch lokale Arbeitsplätze sowie stabile Gewerbesteuererinnahmen. Bestehende Brachflächen, leerstehende Gebäude oder vorhandene Gewerbegebiete können hierfür effizient genutzt werden. Diese Form der Entwicklung ist städtebaulich verträglich, wirtschaftlich sinnvoll und konfliktarm.

b) Einnahmen durch Photovoltaik-Initiativen auf Dach- und Konversionsflächen

Ein erhebliches Einnahmepotenzial liegt im Ausbau regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik. Statt intakte Böden zu versiegeln, sollte die Gemeinde gezielt auf bereits versiegelte Flächen (z. B. Dächer von gemeindeeigenen Gebäuden, Parkplätze, alte Hof- oder Gewerbeflächen) setzen. Durch Pachtmodelle, Beteiligung an Energiegenossenschaften oder direkte Stromvermarktung lassen sich kontinuierliche Einnahmen erzielen – ganz ohne Verkehrsbelastung, Flächenkonflikte oder langfristige Umweltfolgen. Zugleich stärkt die Gemeinde ihre Nachhaltigkeitsbilanz und das Gemeinwohl.

c) Interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbeflächenentwicklung

Die Gemeinde Mühlhausen muss nicht allein für neue Gewerbeflächen sorgen. Vielmehr bietet sich eine interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden an – beispielsweise mit dem Mittelzentrum Höchstädt an der Aisch. Durch ein gemeinsames Gewerbegebiet in Höchstädt mit vertraglich geregelter Steueraufteilung kann Mühlhausen an den Einnahmen partizipieren, ohne selbst massive Flächen zu opfern oder Belastungen durch Verkehr und Emissionen zu tragen.

Solche Modelle werden vom Freistaat Bayern ausdrücklich gefördert und bieten eine langfristige Lösung im Sinne einer ausgeglichenen Regionalentwicklung.

6.3 Risiken durch Standortverlagerungen (Beispiele)

Subventionen - etwa von EU, Bund oder Land - sind in der Regel zweckgebunden. Typische Vorgaben sind Bindungsfristen von 5 bis 15 Jahren, bei denen die Nutzung nur für den beauftragten Zweck bestimmt ist. In diesem Zeitraum ist keine Verpachtung oder Fremdnutzung möglich, außer dies ist ausdrücklich erlaubt.

Nach Ablauf dieser Bindungsfrist besteht keine Zweckbindung mehr. Lekkerland könnte das Gebäude vermieten, verpachten und sogar die Nutzung in einen Produktionsbetrieb ändern, auch ein Verkauf der Immobilie wäre denkbar.

Diesbezüglich bestehen erhebliche Bedenken eines möglichen Leerstands, da Lekkerland und die REWE Group bereits auffällig wurden. Die Unternehmen haben in der Vergangenheit bereits Standorte verlagert. Dies ermöglicht es, von öffentlichen Fördergeldern zu profitieren, ohne langfristige wirtschaftliche oder soziale Verpflichtungen gegenüber den betroffenen Gemeinden einzugehen. Eine weitere Förderung würde nicht nur Steuergelder zweckentfremden, sondern auch ein fragwürdiges Geschäftsmodell begünstigen, das auf Kosten unserer Kommune betrieben wird.

Hier einmal drei Beispiele zu Standortwechseln.

Lekkerland - Ganderkesee

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: Rund 60 Arbeitsplätze betroffen; das 17 500qm² Lager steht seitdem leer und wird zur Vermietung angeboten.

Lekkerland - Braunschweig

Veränderung: Verlagerung der Logistik in ein neues Zentrallager in der Region Hannover.

Folgen: 70 Arbeitsplätze gingen verloren; die Zukunft der 20 000qm² großen Immobilie ist unklar.

Rewe - Dietzenbach

Veränderung: Mit dem Bau eines neuen Zentrallagers in Groß-Gerau wurden Teile der Logistik verlagert.

Folgen: Reduzierung der Mitarbeiter am Standort Dietzenbach; Umnutzung des Lagers, aktuell keine Infos zur weiteren Nutzung.

Tobaccoland/Lekkerland - Gochsheim, Fürth

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten wegen Platzmangel. Umzug 2006 in das neue Logistikzentrum nach Höchstadt.

Lekkerland - Höchstadt

Angeblich keine Erweiterungsmöglichkeiten, gleiches Muster wie in Gochsheim und Fürth.

Generell kann man sagen das leerstehende Gebäude in diesen Größenordnung viele negative Folgen für eine Gemeinde haben:

1. Verfall und Vandalismus
Ungenutzte Großimmobilien verfallen schnell. Sie ziehen Vandalismus, illegale Nutzung und Müllablagerung an, was die Sicherheit und das Ortsbild massiv beeinträchtigt.
2. Wertverlust im Umfeld:
Der Leerstand wirkt sich negativ auf die umliegenden Grundstücks- und Immobilienwerte aus. Investoren und neue Betriebe meiden solche Standorte, was die wirtschaftliche Entwicklung bremst.
3. Kosten für die Kommune:
Kommunen müssen oft für die Sicherung, Überwachung oder gar Abriss solcher Gebäude aufkommen, insbesondere wenn der Eigentümer zahlungsunfähig oder uninteressiert ist.
4. Flächenversiegelung ohne Nutzen:
94 000qm² versiegelte bedeuten ökologische Belastung (zB. schlechtere Regenwasserversickerung -> siehe entsprechenden Absatz) ohne dass der Gemeinde ein wirtschaftlicher oder sozialer Nutzen entsteht.
5. Verpasste Chancen:
Solche Flächen könnten alternativ für Naherholung oder landwirtschaftliche Impulse genutzt werden - ein leerstehender Koloss blockiert diese Potenziale langfristig.

6.4 Immobilienwertverlust (Studien und Beispiele)

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen gewerblichen Logistikstandortes in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten kann die Attraktivität des Wohnumfelds erheblich beeinträchtigen und somit eine deutliche Wertminderung der betroffenen Immobilien zur Folge haben.

Der Abstand zwischen dem geplanten Industrie- bzw. Sondergebiet und den bestehenden Wohngebieten beträgt nach derzeitiger Planung weniger als 400 m. In der Fachliteratur und in verschiedenen planerischen Empfehlungen wird jedoch häufig ein Abstand von mindestens etwa 750 m zwischen großflächigen gewerblichen Nutzungen und reinen Wohngebieten als sinnvoll erachtet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Eine ausreichende räumliche Trennung zwischen Wohnnutzung, Mischgebieten und großflächiger gewerblicher Nutzung ist daher in diesem Fall nicht gegeben.

Damit entsteht eine Inkompatibilität mit der bestehenden Siedlungsstruktur, da eine gewerbliche Anlage dieser Größenordnung in einem Gebiet errichtet werden soll, das bislang überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und der Wohnnutzung dient. Die geplante Nutzung steht daher in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur vorhandenen Umgebung.

Nach Untersuchungen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung können Immobilienwerte bei unmittelbarer Nähe zu größeren Gewerbe- oder Industrieanlagen je nach Belastung durch Lärm, Verkehrsaufkommen, Luftqualität und optische Beeinträchtigungen um bis zu etwa 30 % sinken. Auch wissenschaftliche Untersuchungen, unter anderem eine Studie der Leibniz Universität Hannover aus dem Jahr 2016, zeigen, dass Immobilienwerte in der Nähe von dauerhaften Lärmquellen wie Industrieanlagen oder stark belasteten Verkehrsachsen deutlich zurückgehen können, insbesondere wenn keine ausreichenden Schutzmaßnahmen vorhanden sind.

Langfristig besteht daher das Risiko, dass nicht nur einzelne Grundstücke, sondern weite Teile der Gemeinde eine Wertminderung der Immobilien hinnehmen müssen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit dem Logistikzentrum entstehenden Arbeitsplätze überwiegend im niedrigeren Lohnsegment angesiedelt sein werden (z. B. in Bereichen wie Lagerlogistik, Kommissionierung, Stapler- und Lkw-Fahrten). Ein wirtschaftlicher Effekt für die Gemeinde, wie er beispielsweise durch große industrielle Arbeitgeber mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen entstehen kann, ist daher nur eingeschränkt zu erwarten.

Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Belastungen für den Ortsteil Schirnsdorf, insbesondere durch zusätzlichen Schwerlastverkehr, Lärm, Flächenversiegelung und Veränderungen des Landschaftsbildes. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Lebensqualität der Anwohner spürbar beeinträchtigt wird und gleichzeitig ein nachhaltiger Wertverlust der Wohnimmobilien eintreten kann.

Beispiel 1: Neubau von Amazon-Logistikzentren in Deutschland

Rund um das Amazon-Logistikzentrum in Oelde (NRW) berichteten Anwohner laut WDR 2020 von Immobilienwertverlusten von mindestens 15 %, nachdem sich der tägliche LKW-Verkehr auf mehreren Straßen verdoppelt hatte.

Einige Makler dort stuften bestimmte Straßen von „guter“ in „einfacher“ Lage herunter.

Beispiel 2: Gewerbegebiet in Pfungstadt (Hessen)

Der Bau eines 30.000 m² großen Logistikzentrums führte laut einem Gutachten der Stadt zu einer prognostizierten Wertminderung von bis zu 20 % für Wohnimmobilien in einem 500-Meter-Radius - was auf meine Immobilie zutrifft (u. a. wegen Lärm, LKW-Abgasen, Wertverlust durch negative Imagewirkung).

Beispiel 3: DHL-Paketzentrum in Ottendorf-Okrilla (Sachsen)

Nach Inbetriebnahme eines DHL-Zentrums 2014 klagten Anwohner auf Entschädigung, weil ihre Grundstücke bis zu 30 % an Marktwert verloren (Quelle: MDR-Berichte).

Die Wertminderung wurde von unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Beispiel 4: Logistikzentrum in Rheinberg (NRW)

Eine Studie im Auftrag der Stadt zeigte, dass der Durchschnittswert von Einfamilienhäusern in den betroffenen Straßen von 250.000 auf 210.000 € sank, was einer Wertminderung von ca. 16 % entspricht, nachdem der 24-Stunden-Betrieb startete.

Beispiel 5: Gutachten der IHK zu Gewerbeansiedlungen

Ein von der IHK München 2017 veröffentlichtes Gutachten zeigte, dass Verluste von 10–25 % beim Verkehrswert von Wohnimmobilien in der Nähe von großen Logistik- und Industrieansiedlungen „erfahrungsgemäß üblich“ sind, besonders bei schlechter Anbindung und fehlenden Schallschutzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem von Ihnen geplanten Logistikzentrum fordere ich hiermit, dass auf Ihre Kosten ein unabhängiges Verkehrswertgutachten meiner Immobilie erstellt wird, sowohl vor Beginn der Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung und Aufnahme des Betriebs des Logistikzentrums.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, Lärm- und Feinstaubbelastungen sowie eine potenzielle Verschlechterung der Wohnqualität eine signifikante Wertminderung meiner Immobilie eintreten kann.

Zur eindeutigen Feststellung etwaiger Wertverluste fordere ich ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der von beiden Seiten akzeptiert wird.

Ich erwarte die vollständige Kostenübernahme durch Rewe Lekkerland beziehungsweise den Projektträger, da eine mögliche Wertminderung meiner Immobilie ausschließlich durch das geplante Bauvorhaben verursacht wird.

Sollten durch das Vorhaben nachweislich Beeinträchtigungen entstehen, sind entsprechende Entschädigungsmaßnahmen, sowie ein angemessener finanzieller Ausgleich sicherzustellen. Ziel muss es sein, dass den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern keine wirtschaftlichen Nachteile durch das Projekt entstehen.

6.5 Stärkung der Landwirtschaft und Schaffung von Ausgleichsflächen

Ortsnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen erhalten werden, sowohl für den Anbau an Nahrungsmitteln als auch für die Tierhaltung. Die Flächen der noch vorhandenen Landwirtschaft werden zunehmend verringert. Den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wird die Existenzgrundlage entzogen. Der Verlust an Fläche würde durch notwendige Ausgleichsflächen zudem einen noch höheren Verlust landwirtschaftlicher Fläche nach sich ziehen (mind. 2-fach = Ausgleichsfaktor), da Ausgleichsflächen grundsätzlich aus landwirtschaftlicher Fläche entnommen werden.

Das Problem mit den Ausgleichsflächen

Bei der Vernichtung von Naturfläche durch Umwandlung in Bau- und Verkehrsflächen müssen gemäß rechtliche Vorgaben sogenannte Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Dabei werden alternative Flächen ausgewählt und diese beispielsweise durch Bepflanzung mit Bäumen "aufgewertet". Es ist faktisch der Versuch, zerstörte Naturfläche durch die Bepflanzung von bereits vorhandener Fläche ökologisch wertvoller zu machen. Eine effektive Neuschaffung von Naturfläche ist dies natürlich nicht. Der Schaden, der durch den Verlust naturnaher Flächen und Bodenversiegelung geschieht, kann nur minimal ausgeglichen werden. Eine solche Maßnahme gehört eher in die Kategorie ‚Schildbürgerstreich‘, Selbsttäuschung oder Gewissensberuhigung.

Stärkung nachhaltiger Landwirtschaft und Direktvermarktung

Die Gemeinde verfügt über hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die nicht durch Industrieprojekte gefährdet werden sollten. Stattdessen sollte die Landwirtschaft als wirtschaftlicher und identitätsstiftender Faktor gestärkt werden, etwa durch gezielte Unterstützung regionaler Bio- und Familienbetriebe, Schaffung von Vermarktungsplattformen, Wochenmärkten oder Kooperationen mit Gastronomie und Tourismus. Auch die Direktvermarktung (z. B. „Ab Hof“-Verkauf, Automaten, Online-Bestellungen) kann Gewerbesteuerereinnahmen generieren und die Attraktivität des ländlichen Raums

Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die ordnungsgemäße Festsetzung von Ausgleichsflächen zwingend erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG, § 1a BauGB) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes vollumfänglich kompensiert werden.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob dies im vorliegenden Verfahren gewährleistet ist. Es ist nicht zulässig, dieselbe Fläche mehrfach gleichzeitig als Ausgleichsfläche für unterschiedliche Eingriffe auszuweisen. Sollte dies zutreffen, wäre dies rechtswidrig, da eine Fläche nicht mehrfach zur Kompensation unterschiedlicher Eingriffe herangezogen werden darf. Eine Anrechnung auf mehrere Projekte gleichzeitig ist unzulässig und widerspricht sowohl dem Gebot der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als auch dem Nachhaltigkeitsgedanken.

Ich fordere daher eine transparente Darstellung, welche konkreten Flächen für das geplante Logistikzentrum vorgesehen sind und die Flächen im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfasst werden, ob diese Flächen bereits für andere Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wurden, wie die dauerhafte rechtliche Sicherung (z. B. über Grundbucheintrag oder entsprechende Pflegeverträge) gewährleistet wird,

und welche Maßnahmen zur fachgerechten Pflege und Entwicklung der Flächen vorgesehen sind.

Die Flächen sollten möglichst nahe am Eingriff liegen, in der Gemeinde Mühlhausen und nicht in Pommersfelden!

Ohne diese Nachweise ist eine sachgerechte Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches nicht möglich.

6.6 BSI-Kritisverordnung / Kritische Infrastruktur (KRITIS)

Nach Aussage der Projektvertreter soll das Unternehmen Lekkerland als Teil der „kritischen Infrastruktur“ im Sinne der BSI-Kritisverordnung eingestuft sein. Diese Einschätzung ist nach meiner Auffassung nicht zutreffend.

Gemäß der BSI-Kritisverordnung zählen Unternehmen im Sektor Ernährung nur dann zur kritischen Infrastruktur, wenn sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln beitragen. Dazu gehören insbesondere Produkte wie Brot, Milch, frisches Obst und Gemüse sowie andere lebensnotwendige Lebensmittel.

Lekkerland beliefert nach öffentlich zugänglichen Informationen jedoch überwiegend Tankstellen, Kioske und Convenience-Stores mit Tabakwaren, Süßigkeiten, Snacks, Getränken und ähnlichen Produkten. Diese Warengruppen fallen nicht unter den Begriff der Grundversorgung im Sinne der KRITIS-Definition.

Vor diesem Hintergrund ist die Einstufung des Unternehmens als Teil der kritischen Infrastruktur nicht gerechtfertigt. Eine besondere Relevanz im Rahmen der Daseinsvorsorge, die eine abweichende Behandlung im Planungsverfahren rechtfertigen könnte, ist daher nicht gegeben.

VII. Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler

7.1 Fehlende Neutralität von Bürgermeister & Gemeinderat

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Logistikzentrum ist die Neutralität von Verwaltung und Gemeinderat zwingend vorgeschrieben. Diese Neutralität war jedoch nachweislich nicht gegeben:

- Ein Foto im Steigerwald-Kurier zeigt den ersten Bürgermeister Herrn Klaus Faatz mit Vertretern von Lekkerland, wodurch die Neutralität in der öffentlichen Wahrnehmung in Frage gestellt wird.
- Aussagen des Ersten Bürgermeisters, Herrn Klaus Faatz, wie dass ein Gewerbegebiet Schirnsdorf ohne Lekkerland wirtschaftlich nicht realisierbar sei, deuten auf eine eindeutige Befürwortung des Projekts hin.
- Am Tag der offenen Tür im aktuellen Standort des Lekkerland-Logistikzentrums wurde eine Hüpfburg durch Gemeinderat Reinhard Klaus aufgestellt, was ebenfalls auf fehlende Neutralität hinweist.
- Zudem erfolgte kurz vor dem Ratsbegehren eine gemeinsame Verteilung von Schoko-Nikoläusen an alle Haushalte im Namen von Lekkerland und des Marktes Mühlhausen, was als direkte Beeinflussung der Bevölkerung gewertet werden kann.

Diese Handlungen lassen zweifelsfrei erkennen, dass Bürgermeister und Gemeinderat ihre Neutralität nicht gewahrt haben.

7.2 Irreführende Fragestellung im Ratsbegehren

Bei dem Ratsbegehren am 7. Dezember 2025 lautete die Frage auf dem Stimmzettel:

"Sind Sie dafür, dass der Markt Mühlhausen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 ‚Gewerbegebiet Lekkerland an der BAB A3‘ weiterführen soll?"

Dies ist problematisch, da das Logistikzentrum auf dem Stimmzettel als Gewerbegebiet bezeichnet wurde, im laufenden Bauleitverfahren jedoch nachträglich als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, wie Handwerksbetrieben, kleineren Lagerflächen, Verwaltungs- und Bürogebäuden. Ziel ist, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die das Umfeld, auch hinsichtlich Immissionen, nur in geringem Maße belasten.

Ein Logistikzentrum in diesem Ausmaß entspricht diesen Kriterien nicht, da es erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Fragestellung auf dem Stimmzettel war daher irreführend, da sie den Eindruck vermittelte, es handele sich um ein reguläres Gewerbegebiet. Aus diesem Grund besteht Anlass, das Ratsbegehren rechtlich prüfen zu lassen.

7.3 Unzulässige Einflussnahme in Form von Spenden und Geschenken

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen unzulässigen Einflussnahme auf den demokratischen Willensbildungsprozess im Vorfeld des Ratsbegehrens. Am 21. November fand der ‚Tag der offenen Tür‘ im Lekkerland-Logistikzentrums in Höchststadt statt. Am selben Tag übergab Lekkerland eine Spende in Höhe von 2.500 € an die Kindertagesstätte Wiesenwichtel in Mühlhausen. Die direkte zeitliche und sachliche Verknüpfung dieses Ereignis lässt den Verdacht entstehen, dass hier bewusst ein positives Stimmungsbild für das Logistik Vorhaben in der Gemeinde Mühlhausen erzeugt werden sollte.

Darüber hinaus wurden am 6. Dezember Schoko-Nikoläuse an die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Mühlhausen verteilt, ausdrücklich im Namen von Lekkerland und der Gemeinde. Diese Aktion erfolgte nur kurz vor dem Ratsbegehren und stellt eine weitere Maßnahme dar, die objektiv geeignet ist, das Abstimmungsverhalten zu beeinflussen.

In der Gesamtschau entsteht der Eindruck, dass durch zeitlich eng abgestimmte und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen gezielt Einfluss auf das Ergebnis des Ratsbegehrens zugunsten des geplanten Logistikzentrums genommen werden sollte. Dies widerspricht den Grundsätzen eines freien, fairen und unbeeinflussten kommunalen Entscheidungsprozesses und ist zwingend in die Abwägung einzubeziehen.

Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden von Lekkerland mehrere Spenden an lokale Einrichtungen geleistet:

11.02.2026: 500 € an die Kita Waldzwerge

24.02.2026: 500 € an den Förderverein der Grund- und Mittelschule Mühlhausen

27.02.2026: 1.200 € an den SpVgg Mühlhausen 1930 e. V.

Damit spendete Lekkerland insgesamt 4.700 € an örtliche Einrichtungen während des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen meiner Recherche konnten für den Zeitraum 2006 bis 2026 keine öffentlich dokumentierten Spenden von Lekkerland im Raum Höchststadt festgestellt werden. Gleichzeitig wurden im laufenden Bauleitplanverfahren mehrere Spenden an örtliche Einrichtungen bekannt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Spenden von Lekkerland an Vereine, Einrichtungen oder Organisationen in Höchststadt erfolgt sind.

Um mögliche Missverständnisse oder den Eindruck einer Einflussnahme auf das laufende Verfahren zu vermeiden, halte ich es für sachgerecht, eine vollständige und transparente Offenlegung aller Spenden oder sonstigen Zuwendungen von Lekkerland im Zeitraum 2006 bis 2026 an Empfänger im Stadtgebiet Höchststadt vorzunehmen.

Sollte sich herausstellen, dass über viele Jahre keine oder nur sehr geringe Zuwendungen erfolgt sind und diese erst im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auftreten, könnte dies zumindest den Eindruck einer möglichen Beeinflussung der öffentlichen Meinung im Umfeld des laufenden Verfahrens entstehen lassen. Eine transparente Darstellung würde dazu beitragen, Vertrauen zu schaffen und mögliche Zweifel auszuräumen.

7.4 Unzulässige Öffentlichkeitsarbeit, Irreführung und Verfahrensfehler

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erhebe ich ergänzend Einwendungen gegen die inhaltliche und gestalterische Ausrichtung des verbreiteten Flyers, der unter Mitwirkung der Marktgemeinde Mühlhausen sowie des Unternehmens Lekkerland veröffentlicht wurde.



Warum das Projekt wichtig ist:

Mit dem geplanten Logistikzentrum setzt Lekkerland ein klares Zeichen für die langfristige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Markt Mühlhausen. Das Projekt steht für Investition, Arbeitsplätze, Zukunftssicherheit und regionale Verantwortung.



Ein neues Logistikzentrum mit wichtigen wirtschaftlichen Impulsen für eine starke Region.



Autobahnorientierte Lage: Der Standort liegt direkt an der Autobahn A3, Ausfahrt Höchstädt-Nord, außerhalb des Dorfkerns, verkehrsgünstig und logistisch optimal.



Rund 300 Arbeitsplätze, davon 200 neue Stellen!



Neue Steuereinnahmen für Mühlhausen!



Kooperationen mit lokalen Betrieben und Vereinen.



Ein Ausbildungsbetrieb mit Perspektiven für junge Menschen



Wertschöpfung für Gewerbe, Handwerk und Handel!

Ihre Ansprechpartner:

David Kinnert (Lekkerland SE)

Klaus Faatz (1. Bürgermeister)

Mehr Informationen:

www.markt-muehlhausen.de

info@markt-muehlhausen.de

© 2019 Markt Mühlhausen & Lekkerland SE



MARKT
MÜHLHAUSEN



Lekkerland
the competent company

1. Verstoß gegen das Sachlichkeitsgebot durch einseitige Darstellung

Die Darstellung auf der Rückseite des Flyers erfolgt unter der Überschrift „Warum das Projekt wichtig ist“ und beschränkt sich ausschließlich auf positiv konnotierte Aspekte wie „Zukunftssicherheit“, „Investition“, „Arbeitsplätze“ und „wirtschaftliche Impulse“.

Durch die Verwendung bestätigender Symbolik (✓) wird diese einseitige Darstellung zusätzlich verstärkt.

Eine objektive, ergebnisoffene Information der Öffentlichkeit wird dadurch nicht gewährleistet. Vielmehr liegt eine gezielte Beeinflussung der öffentlichen Meinungsbildung vor, die mit dem Sachlichkeitsgebot staatlicher Öffentlichkeitsarbeit unvereinbar ist.

2. Irreführung durch wesentliche Auslassungen

Der Flyer lässt zentrale, abwägungserhebliche Aspekte vollständig unberücksichtigt. Insbesondere fehlen Hinweise auf:

- zusätzliche Verkehrsbelastungen (insbesondere durch Schwerlastverkehr),
- zu erwartende Lärm- und Emissionssteigerungen,
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- mögliche Wertminderungen angrenzender Grundstücke.

Diese selektive Darstellung stellt eine Täuschung durch Unterlassen dar und ist als unsachliche Öffentlichkeitsarbeit rechtlich unzulässig.

3. Anzeichen unzulässiger Vorfestlegung

Die Art der Darstellung vermittelt den Eindruck, dass die Entscheidung zugunsten des Projekts bereits vor Abschluss des förmlichen Verfahrens getroffen wurde.

Dies zeigt sich insbesondere durch:

- die kategorische Einordnung des Projekts als „wichtig“,
- das vollständige Fehlen einer abwägenden oder relativierenden Darstellung,
- die Präsentation behaupteter Vorteile als feststehende Tatsachen.

Eine solche Vorfestlegung stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht einen erheblichen Verfahrensmangel dar.

4. Unzulässige Verknüpfung öffentlicher und privater Interessen

Durch die gemeinsame Außendarstellung der Marktgemeinde mit dem Unternehmen Lekkerland entsteht der Eindruck einer institutionellen Interessenverflechtung.

Dies lässt aus Sicht eines objektiven Betrachters Zweifel an der gebotenen Neutralität der Gemeinde aufkommen und beeinträchtigt das Vertrauen in eine faire und unabhängige Verfahrensführung.

5. Abwägungsausfall gemäß § 1 BauGB

Die vollständige Ausblendung negativer Auswirkungen legt nahe, dass wesentliche Belange nicht in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Es handelt sich daher nicht lediglich um einen Abwägungsfehler, sondern um einen Abwägungsausfall – die schwerwiegendste Form eines Abwägungsmangels –, der regelmäßig zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führt.

6. Prozessuale Relevanz

Die dargestellten Mängel sind geeignet, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO zur vollständigen Aufhebung der Planung zu führen.

Insbesondere die Kombination aus einseitiger Öffentlichkeitsarbeit, gezielter Meinungsbeeinflussung, institutioneller Verflechtung und erkennbarer Vorfestlegung begründet eine rechtlich hoch angreifbare Gesamtsituation.

7. Forderung

Vor diesem Hintergrund fordere ich:

- die sofortige Einstellung einseitiger und abstimmungsbeeinflussender Öffentlichkeitsarbeit,
- eine klare Distanzierung der Gemeinde von der inhaltlichen Gestaltung des Flyers,
- die vollständige Offenlegung sämtlicher Abstimmungen und Kooperationen mit Lekkerland,
- eine erneute, ergebnisoffene Bewertung des Planungsverfahrens unter Berücksichtigung aller relevanten Belange,
- sowie die Prüfung, ob das Verfahren aufgrund der festgestellten Mängel insgesamt neu durchzuführen ist.

8. Rechtlicher Hinweis

Sollte keine zeitnahe und angemessene Korrektur der aufgezeigten Verfahrensmängel erfolgen, behalte ich mir ausdrücklich vor, sämtliche rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, insbesondere die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht.

7.5 Fehlerhafte ortsübliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung wurde nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt zu machen. Auf der Internetseite des Marktes Mühlhausen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Rechtsstand ausschließlich den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt zu entnehmen ist. Dort heißt es:

„Die auf dieser Seite veröffentlichten Satzungen der Gemeinde dienen lediglich als Information an die Bevölkerung. Der aktuelle Rechtsstand ist immer den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern zu entnehmen.“

Auch im Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Entwurf des Marktes Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, Gemarkung Schirnsdorf – wird in den Verfahrensvermerken ausdrücklich dokumentiert:

„Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2026 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt vom ..., Nr. ...“

Damit wird bereits im Entwurf selbst festgelegt, dass die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt zu erfolgen hat.

Eine Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung im zuständigen Amts- und Mitteilungsblatt ist jedoch vor Beginn der Auslegung nicht erfolgt. Das entsprechende Amtsblatt Nr. 1239 mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien tatsächlich erst am 06.03.2026.

Damit erfolgte die amtliche Bekanntmachung erst während bzw. nach Beginn der Auslegung und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor Beginn der Auslegungsfrist. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche vorherige ortsübliche Bekanntmachung wurde somit nicht eingehalten.

Sofern das Amts- und Mitteilungsblatt gemäß der Hauptsatzung das maßgebliche Bekanntmachungsorgan darstellt, genügt eine Veröffentlichung ausschließlich auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch den Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung nicht.

Auch ein tatsächlich vorgenommener Aushang in gemeindlichen Schaukästen kann die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung im verbindlich bestimmten Amtsblatt

nicht ersetzen. Ein solcher Aushang ist rechtlich nicht geeignet, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Zudem wird bestritten, dass ein Aushang bereits am 17.02.2026 ordnungsgemäß erfolgt ist. Es wird daher die Vorlage eines geeigneten Nachweises über Datum, Dauer und Umfang des behaupteten Aushangs gefordert (z. B. Aushangvermerk, Verwaltungsdokumentation oder Fotodokumentation mit Datumsnachweis).

Aufgrund der verspäteten Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist faktisch verkürzt. Damit liegt ein beachtlicher Verfahrensmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, da die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ordnungsgemäß gewährleistet wurde.

Die öffentliche Auslegung war ursprünglich für den Zeitraum vom 17.02.2026 bis 24.03.2026 vorgesehen.

- Am 18.03.2026 wurde die Auslegung erneut gestartet, da offenbar Probleme mit Ausgleichsflächen (Artenschutz) bestanden.
- Am 19.03.2026 erfolgte ein weiterer Neustart der Auslegung für den Zeitraum vom 20.03.2026 bis 24.03.2026.
- Die verspätete Veröffentlichung im Amtsblatt 1241 (Druckform) wurde aber erst am 02.04.2026 durchgeführt, hiermit wurde die Auslegungsfrist faktisch wieder verkürzt.
- Zudem weisen die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsflächen erhebliche Unstimmigkeiten auf. Insbesondere stimmen die angegebenen Flurnummern nicht mit den tatsächlich vorgesehenen Flächen überein bzw. sind nicht nachvollziehbar zugeordnet. Dadurch ist die rechtliche und tatsächliche Sicherung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht eindeutig erkennbar. Der Umweltbericht beruht insoweit auf einer unzureichend nachvollziehbaren Grundlage, sodass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht als belastbar angesehen werden kann. Dies stellt einen erheblichen Mangel der Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuch dar und beeinträchtigt die ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung.

7.6 Doppelmoral des Bürgermeisters / widersprüchliche Haltung der Gemeinde in Umweltfragen

Ausschnitt Mitteilungsblatt Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch
30.05.2025 Nummer 1219:

Liebe Bürgerinnen und Bürger

In letzter Zeit wird vermehrt festgestellt, dass Müll illegal in unserer Wäldern, an Flurwegen und in der freien Natur entsorgt wird. Diese Rücksichtslosigkeit schadet nicht nur der Umwelt, sondern auch unserer schönen Heimat, die wir alle schätzen. Illegale Müllablagerungen verschandeln die Landschaft, gefährden Tiere und Pflanzen und verursachen hohe Kosten für die Gemeinde und den Landkreis, die für die Beseitigung aufkommen müssen.

Lassen Sie uns gemeinsam verantwortung übernehmen und unsere Umwelt schützen

Klaus Faatz

Erster Bürgermeister

Mit großem Erstaunen habe ich die jüngsten Äußerungen unseres Bürgermeisters im Gemeindeblatt zur Kenntnis genommen, in denen er sich entschieden gegen Umweltverschmutzung durch Müll ausspricht. Er betont darin, wie wichtig es sei, unsere Natur zu schützen, da Müll Flora und Fauna gefährde und das Landschaftsbild zerstöre. Diese Haltung begrüße ich grundsätzlich und teile sie ausdrücklich.

Umso unverständlicher ist es jedoch, dass auf der anderen Seite seitens der Gemeinde der Bau beziehungsweise die Duldung eines großflächigen Logistikzentrums unterstützt wird – eine Maßnahme, die nicht nur mit einer erheblichen Bodenversiegelung, sondern auch mit einer dauerhaften Lärmbelastung und einer massiven Beeinträchtigung des ländlich geprägten Landschaftsbildes einhergeht.

Besonders kritisch ist dabei, dass das geplante Logistikzentrum in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt und zudem angrenzend an eine ehemalige Deponie errichtet werden soll. In diesem Bereich sind nach den Planunterlagen unter anderem eine Stützmauer sowie ein Rückhaltebecken vorgesehen. Angesichts dieser sensiblen Rahmenbedingungen bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Umwelt, weshalb eine besonders sorgfältige Prüfung und Abwägung der damit verbundenen Risiken erforderlich ist.

Hier liegt aus meiner Sicht eine klare Doppelmoral vor. Einerseits wird öffentlich für den Schutz der Umwelt geworben. Andererseits wird durch politische Entscheidungen ein Projekt vorangetrieben, das genau das Gegenteil bewirkt.

Ein Logistikzentrum bringt nicht nur zusätzlichen Verkehr durch LKWs, sondern führt auch zu dauerhaften Eingriffen in den Naturhaushalt, etwa durch Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen, eingeschränkte Regenwasserversickerung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Zunahme von Lärm und Feinstaub in bislang ruhiger Umgebung.

Ein solches Projekt steht im völligen Widerspruch zu den öffentlich geäußerten umweltpolitischen Zielen der Gemeinde. Es stellt sich daher die Frage, ob die Gemeindeverwaltung ihre eigenen Grundsätze noch ernst nimmt oder ob Umwelt-Argumente nur dann bemüht werden, wenn sie ins politische Bild passen.

Ab welcher Summe an Steuereinnahmen darf unsere Gemeinde Natur opfern und Anwohner einfach ignorieren?

Zum Wohle der Allgemeinheit wird eine kritische Neubewertung des geplanten Logistikzentrums gefordert, unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und langfristigen Auswirkungen auf die nahegelegenen Anwohner und die Einwohner dieser Gemeinde.

7.7 Unzulässige Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds (Beratung und Abstimmung)

Nach meinem Kenntnisstand hat das Gemeinderatsmitglied Ralf Geyer trotz persönlicher Beteiligung sowohl an der Beratung als auch an der Abstimmung über das Vorhaben teilgenommen.

Herr Geyer war zuvor Eigentümer des betroffenen Grundstücks und hat dieses veräußert. In der Folge wurde das Grundstück, über einen Zwischenkäufer, an das Unternehmen Lekkerland weiterveräußert, das nun als Vorhabenträger auftritt.

Bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs war absehbar, dass eine bauliche Nutzung erfolgen sollte. Es bestand somit ein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstücksverkauf und der nun zur Entscheidung stehenden Planung.

1. Verstoß gegen Art. 49 BayGO (persönliche Beteiligung)

Nach Art. 49 Bayerische Gemeindeordnung ist ein Gemeinderatsmitglied bei persönlicher Beteiligung zwingend von der Mitwirkung ausgeschlossen.

Dies umfasst ausdrücklich sowohl:

- die Teilnahme an der Beratung
- als auch die Mitwirkung an der Abstimmung

Trotz dieses gesetzlichen Mitwirkungsverbots hat Herr Geyer nachweislich mehrfach das Wort ergriffen und damit aktiv Einfluss auf die Entscheidungsfindung genommen.

2. Qualifizierter Verfahrensverstoß durch aktive Einflussnahme

Durch die nicht nur formale, sondern inhaltlich aktive Beteiligung an der Beratung wird der Verfahrensfehler erheblich verstärkt.

Die Mitwirkung eines befangenen Mitglieds in der Diskussion selbst begründet einen besonders schwerwiegenden Verstoß gegen grundlegende Verfahrensprinzipien, insbesondere das Gebot einer unbeeinflussten und objektiven Entscheidungsfindung.

3. Erweiterte Befangenheitsproblematik im Gemeinderat

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Unternehmen Lekkerland selbst angegeben hat, mit Unternehmern aus der Region zusammenarbeiten zu wollen.

Vor diesem Hintergrund besteht die konkrete Möglichkeit, dass auch weitere Gemeinderatsmitglieder mittelbar wirtschaftliche Vorteile aus dem Vorhaben ziehen könnten – etwa durch geschäftliche Verbindungen oder wirtschaftliche Verflechtungen im lokalen Umfeld.

Dies begründet zumindest die ernsthafte Besorgnis der Befangenheit bei weiteren Entscheidungsträgern, soweit individuelle wirtschaftliche Vorteile nicht ausgeschlossen werden können.

Eine pauschale Annahme der Befangenheit aller zustimmenden Gemeinderatsmitglieder ist rechtlich zwar nicht ohne Weiteres zulässig, jedoch besteht eine Prüfpflicht im Einzelfall, ob persönliche oder wirtschaftliche Interessen betroffen sind.

4. Rechtsfolge

Die Mitwirkung eines nach Art. 49 BayGO ausgeschlossenen Gemeinderatsmitglieds stellt einen erheblichen Verfahrensmangel dar.

Ein unter Mitwirkung eines befangenen Mitglieds gefasster Beschluss ist regelmäßig rechtswidrig und kann zur Unwirksamkeit der Entscheidung führen.

5. Antrag

Es wird daher beantragt:

- festzustellen, dass eine unzulässige Mitwirkung des Gemeinderatsmitglieds Ralf Geyer (Beratung und Abstimmung) vorliegt,
- den gefassten Beschluss für rechtswidrig zu erklären,

- das Verfahren unter Ausschluss des genannten Gemeinderatsmitglieds zu wiederholen,
- sowie ergänzend zu prüfen, ob bei weiteren Gemeinderatsmitgliedern Befangenheitstatbestände aufgrund möglicher wirtschaftlicher Verflechtungen im Zusammenhang mit dem Projekt bestehen.

7.8 Persönliche Haftung von Amtsträgern (§ 839 BGB / Art. 34 GG)

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Entscheidungen im Zusammenhang mit dem geplanten Logistikzentrums auch haftungsrechtlich relevant sein können.

Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass durch grob fahrlässiges oder vorsätzlich pflichtwidriges Verhalten seitens der verantwortlichen Mandatsträger oder Amtsträger, insbesondere des Bürgermeisters oder einzelner Mitglieder des Gemeinderats, Umwelt-, Sach- oder Vermögensschäden entstehen, behalte ich mir ausdrücklich vor, die persönliche Haftung gemäß § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) in Verbindung mit Artikel 34 Grundgesetz (Staatshaftung) prüfen zu lassen.

Nach diesen Vorschriften haftet grundsätzlich die Körperschaft (hier: die Gemeinde), jedoch kann bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung von Amtspflichten ein Rückgriff auf den handelnden Amtsträger erfolgen.

Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen wider besseres Wissen, unter Missachtung bekannter Risiken oder entgegen fundierter fachlicher Bedenken zugestimmt oder nicht eingegriffen wird, etwa im Hinblick auf:

- umweltrechtlich relevante Auswirkungen (z. B. Boden-, Wasser- und Luftbelastungen),
- Gefährdung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen

- fehlerhafte oder unvollständige Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung,
- Missachtung naturschutz- oder immissionsschutzrechtlicher Vorgaben.

Ein derartiges Verhalten kann nicht nur zivilrechtliche Folgen nach sich ziehen, sondern unter Umständen auch strafrechtlich relevant sein (z. B. wegen Amtsmissbrauchs, Untreue oder Umweltstraftaten gemäß §§ 324 ff. StGB).

Ich fordere daher die verantwortlichen Entscheidungsträger auf, ihrer Sorgfaltspflicht vollumfänglich nachzukommen und sämtliche fachlichen, rechtlichen und öffentlichen Bedenken ernsthaft in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Eine etwaige politische Entscheidung entbindet nicht von der rechtlichen Verantwortung.

7.9 Größe und Komplexität des Bauvorhabens übersteigen die Kapazitäten eines ehrenamtlichen Bürgermeisters, der hauptberuflich Landwirt ist

Es entsteht der Eindruck, dass die Anforderungen eines Bauleitverfahrens nach dem Baugesetzbuch in ihrer Komplexität durch den Bürgermeister nicht vollständig erfasst wurden, was sich bereits in der fehlerhaften Durchführung der öffentlichen Auslegung widerspiegelt.

Der Bürgermeister übt sein Amt ehrenamtlich aus und ist hauptberuflich als Landwirt tätig. Vor diesem Hintergrund erscheint die sachgerechte und rechtssichere Durchführung eines derart komplexen Bauleitverfahrens besonders anspruchsvoll.

Die Tatsache, dass grundlegende Verfahrensschritte nicht fehlerfrei umgesetzt wurden, verstärkt die Zweifel daran, dass die organisatorischen und fachlichen Anforderungen eines Projekts dieser Größenordnung vollständig beherrscht werden.

Gerade bei einem Vorhaben dieser Tragweite wäre eine besonders sorgfältige, fachlich fundierte und rechtssichere Verfahrensführung erforderlich gewesen. Die bisherige Vorgehensweise lässt daran erhebliche Zweifel aufkommen.

Das geplante Projekt ist für die Gemeinde außergewöhnlich groß dimensioniert und mit erheblichen Risiken für die Bevölkerung verbunden.

Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die mit dem Projekt verbundenen Risiken – insbesondere in den Bereichen Trinkwasser, Umwelt und Infrastruktur – ausreichend erkannt und zutreffend bewertet wurden.

Stellungnahmen zuständiger Fachbehörden, insbesondere des Wasserwirtschaftsamt, sind zwingend vollständig und sachgerecht zu berücksichtigen. Ein unzureichender Umgang hiermit stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

Insbesondere im Bereich des Trinkwasser- und Gewässerschutzes gelten verbindliche Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung nicht im Ermessen steht.

Sollte sich herausstellen, dass Behörden und ihre Stellungnahmen im weiteren Verfahren ignoriert oder nicht ordnungsgemäß berücksichtigt werden, werde ich Strafanzeige erstatten.

VIII. Schlussformel & Forderungen

a) Forderung nach Abwägung und Mitteilung

Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwendungen bitte ich die zuständige Behörde ausdrücklich, das Abwägungsergebnis schriftlich mitzuteilen, detailliert auf jeden einzelnen Einspruchspunkt einzugehen und an die im Einspruch benannte Adresse zu übersenden.

Ich weise darauf hin, dass eine pauschale oder summarische Abwägung ohne Stellungnahme zu jedem Punkt nicht den Anforderungen an ein transparentes Abwägungsverfahren entspricht. Es wird daher erwartet, dass auf alle vorgebrachten Argumente explizit eingegangen wird.

Schlussergebnis/Fazit

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und der vorgebrachten Einwendungen ist das Projekt LOGISTIKZENTRUM Lekkerland an der A3 in Schirnsdorf/Mühlhausen nicht genehmigungsfähig. Die wesentlichen Gründe sind:

Umwelt- und Naturschutz: erhebliche Flächenversiegelung von wertvollem Ackerland, Beeinträchtigungen von Bodenschutz, Artenvielfalt und erheblicher Eingriff in das Mikroklima; unzureichende faunistische und landschaftsökologischen Gutachten.

Boden- und Grundwasser: Altlasten-/Deponieverdacht, nachweisliche Grundwasserbelastungen, unklare Abwasserentsorgung, fehlende rechtssichere Lösung für Kläranlage und Regenwasserrückhaltung; erhebliche Risiken für Trinkwasser- und Grundwasserschutz.

Klima, Hochwasser und Wasserhaushalt: Hanglage mit potenzieller Kaltluftstörung, Starkregenvorsorge unzureichend, Versiegelung verschärft Hochwasserrisiken, unklare Gewässerschutzabstände.

Verkehr, Infrastruktur und Lärm: erhebliche Mehrbelastung durch 24/7-Betrieb, Nachtlärm sowie verkehrsbedingte Emissionen; unzureichende Lärmschutzmaßnahmen, fehlende konkrete Nachweise zu Spitzenpegeln, Engstellen und Auswirkungen auf umliegende Ortschaften.

Landschaftsbild und Naherholung: gravierender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild; Sichtachsenverlust; Naherholungswert wird gemindert.

Raumordnung und Baurecht: Verstoß gegen LEP- und Bauplanungsrecht, fehlende Alternativenprüfung, problematische Abhängigkeit des Gewerbegebiets vom Sondergebiet Logistik, Berücksichtigung öffentlicher Belange nicht ausreichend dokumentiert.

Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler: mangelnde Neutralität, mögliche Form- und Verfahrensmängel bei Bekanntmachung, Fragestellung im Ratsbegehren irreführend; Unklarheiten bei Mitwirkung der Bevölkerung.

Angesichts dieser gewichtigen, miteinander verflochtenen Konflikte zu Umwelt, Gesundheit, Lebensqualität, Eigentumsschutz und Rechtsordnung ist eine verantwortungsvolle Weiterführung des Vorhabens nicht gerechtfertigt. Es bedarf umfassender alternativer Standorte, belastbarer Gutachten, transparenter Abwägungen und sicherer Ausgleichsmaßnahmen, bevor eine Genehmigung in Erwägung gezogen werden kann. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 25 sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Umfang abgelehnt

Soziale und demokratische Unverhältnismäßigkeit

Es entsteht der Eindruck, dass ein Großkonzern ein Vorhaben realisieren darf, das auf Kosten der ansässigen Bevölkerung geht, ohne ausreichende Mitsprache, ohne soziale Rücksichtnahme und ohne nachhaltigen Ausgleich.

Viele Bürger fühlen sich übergangen. Eine Entscheidung in dieser Tragweite darf nicht gegen den erklärten Willen großer Teile der Bevölkerung getroffen werden.

Hiermit wird zum Wohle der Allgemeinheit gefordert, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch den ersten Bürgermeister Herr Klaus Faatz, sowie die künftigen Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Holler und Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2. Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herr Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel Wagner), die volle rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche negativen Auswirkungen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können.

Dies umfasst insbesondere die Verpflichtung der Gemeinde beziehungsweise ihrer Vertreter, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche geltenden Gesetze, Verordnungen, technischen Vorschriften sowie umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben jederzeit vollständig eingehalten werden. Die Gemeinde und ihre Vertreter tragen die Verantwortung dafür, dass alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen auf Umwelt, Anwohner und Infrastruktur zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren.

Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Zustimmung zur Änderung des 15. Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen auf den Fl. Nrn. 249/1, 252 und 250/1 der Gemarkung Schirnsdorf und 552/1 (TF), 252/2 (TF) und 251 (TF) der Gemarkung Schirnsdorf und dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“.

Von dieser Verantwortung umfasst sind alle Beeinträchtigungen, die die Lebensqualität in meinem Wohnumfeld mindern, sämtliche negativen Folgen für den Wert, die Nutzung oder die Vermarktbarkeit meiner Immobilie bzw. meines Eigentums sowie alle Auswirkungen, die dem Wohl der Allgemeinheit zuwiderlaufen.

Hinweis auf den Amtseid, dass der erste Bürgermeister - Herr Klaus Faatz und die Gemeinderatsmitglieder Herr Harald Scheidig, Herr Jakob Walter, Frau Gabriele Braun, Herr Friedrich Kolm, Herr Lukas Bechmann, Herr Bastian Ziegler, Frau Alexa Hoepffner, Herr Bernd Holler und Herr Sven Pechthold (beziehungsweise noch die alte Zusammenstellung des Gemeinderats der erste Bürgermeister Herr Klaus Faatz, der 2.

Bürgermeister Herr Lukas Bechmann und der 3. Bürgermeister Herr Walter Jakob, sowie Herrn Marcus Beutel, Frau Gabriele Braun, Herr Ralf Geyer, Herr Robert Hertlein, Herr Reinhard Kirchner, Herr Reinhard Klaus, Herr Friedrich Kolm, Herr Rainer Morgenroth, Herr Harald Scheidig und Herr Daniel) die Gemeinde gemäß § 38 BeamStG bzw. den jeweiligen Landesregelungen bei Amtsantritt einen Eid abgelegt hat, in dem er sich verpflichtet, das Amt nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben, das Grundgesetz, die Landesverfassung sowie geltendes Recht zu achten und die Interessen der Einwohner zu wahren und Entscheidungen zu treffen, die das Wohl der Gemeinde und deren Menschen zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung gilt gleichermaßen für alle amtierenden Mitglieder des Gemeinderates, da der Gemeinderat als Organ an Gesetz und Recht gebunden ist und zu einer ordnungsgemäßen, objektiven sowie Abwägungsfehler freien Entscheidungsfindung verpflichtet ist.

Mit freundlichen Grüßen

