

VG-Bauamt
z.H. Herrn Höveler
Bahnhofstr. 18

91315 Höchstadt/A.

Einwendungen gegen geplante Ansiedlung von Lekkerland

Hiermit möchte ich mich zu dem Lekkerlandprojekt in meinem Heimatort Mühlhausen äußern, das ich entschieden ablehne und dies bereits in einer längeren Stellungnahme während der vergangenen Auslegung ausführlich begründet habe.

Ich plädiere dringend darauf, auf die Argumente der betroffenen Anwohner in Schirnsdorf zu hören, sie müssen schließlich in Zukunft mit dem Klotz vor der Tür leben. Es ist UNSERE Heimat, viele haben ihr ganzes bisheriges Leben hier verbracht und Lekkerland kommt von außen her, hat sich einfach den Platz ausgesucht und keinerlei Beziehung zu dem Ort. Die Anbiederung an die Bevölkerung, um das Bürgerbegehren für sich zu gewinnen, war schon teilweise regelrecht peinlich, so wie z.B. die Aktion mit der Verteilung von Schokonikoläusen mit Aufdruck von der Gemeinde im Abend vor dem Bürgerentscheid vor die Hauseingänge. Auch die übertriebene Anzahl von Bannerplakaten am Sportplatz (7 Stück, alle anderen Firmen haben jeweils eines) sagt schon alles. Ich empfand es als unfair, daß die aufklärenden Protestplakate der Gegner immer wieder abgenommen werden mußten, obwohl sie die Wahrheit zeigten. Mit Chancengleichheit, die gerade bei so einem Projekt wichtig gewesen wäre, hat das nichts zu tun.

Ich sehe die Gefahr von längeren Verkehrsbehinderungen durch die Bauarbeiten (Abbiegespur!) mit Ampel bzw. Umleitungen über Pommersfelden, wie es mehrfach während des Ausbaus der A3 im Bereich der Anschlußstelle Höchstadt-Nord geschehen ist. Eine noch größere Beeinträchtigung, vor allem der Menschen in Schirnsdorf, sehe ich durch die Bauarbeiten selbst, vor allem die Erdarbeiten durch jede Menge Bagger, die teilweise sehr tieffrequente Betriebsgeräusche produzieren, die sämtliche Wände durchdringen und sich auf die Gesundheit negativ auswirken.

Die berechnete Frage, wie Schirnsdorf von der Ansiedlung profitieren soll, wurde nicht wirklich beantwortet. Schirnsdorf wird gar nicht profitieren, sie bekommen nur Lärm und Verkehr und auch eine verschandelte Landschaft. Die Aussage, es können Schallschutzfenster eingebaut werden, grenzt an Unverschämtheit: erstens



Mühlhausen, 13.04.2026



An die VG-Höchstädt a.d. Aisch
z. Hd.: Bauamt, Herr Bastian Höveler
z. Hd.: Leiter Bauamt, Herr Daniel Kammerer
z. Hd.: Leiter der Geschäftsstelle, Herr Norbert Stoll
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstädt a. d. Aisch

Und

An die Gemeinde Markt Mühlhausen
z.Hd.: Erster Bürgermeister, Herr Klaus Faatz und den gesamten neu gewählten Gemeinderat
Hauptstraße 2
96172 Mühlhausen

Betreff:

Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen.

Sehr geehrter Herr Höveler, Herr Kammerer, Herr Stoll und Herr Faatz,
sehr geehrte Gemeinderäte,

hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen ein.

Ich bin der festen Überzeugung, dass dieser Plan mein Eigentum und meine Rechte in erheblichem Maße beeinträchtigen würde. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten unverzüglich einzustellen.

1. Begründung des Einspruchs:

Bereits in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung habe ich einen Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes für das Lekkerland Zentrallager eingereicht.

Leider wurden durch die Offenlegung der Gutachten und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange alle meine Befürchtungen bestätigt. Die Kläranlage Mühlhausen hat bis heute keine wasserrechtliche Genehmigung, der Verdachtsfall Deponie Schirndorf wurde von mehreren Behörden und Gutachten bestätigt, die Gefahr für unser Trinkwasser wurde vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bestätigt, die Unzulässigkeit des Baus entsprechend LEP wurde von mehreren Seiten bestätigt. Das Lärmgutachten übersteigt bei weitem unsere Befürchtung von 1000 Fahrzeugbewegungen täglich, es bestätigt 1474 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Ich sehe mich daher gezwungen erneut Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes einzulegen.

Wichtige Hinweise:

Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln.

Nach der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurde im Gemeinderat entschieden, für die Abwägung nur die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu lesen, nicht aber die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, und der Bürger. Ich halte dieses Vorgehen für grob fahrlässig. In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise zu Risiken für die Bürger von Mühlhausen auf die in der Abwägung seitens des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros nicht mehr eingegangen wurde. Ich fordere hiermit den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu lesen. Es ist schlimm genug, wenn die Bürger in kleinster Weise ernst genommen werden.

Im Folgenden gehe ich detailliert auf die wichtigsten Risiken für die Bürger in Mühlhausen ein.

2. Die Bürger wurden getäuscht

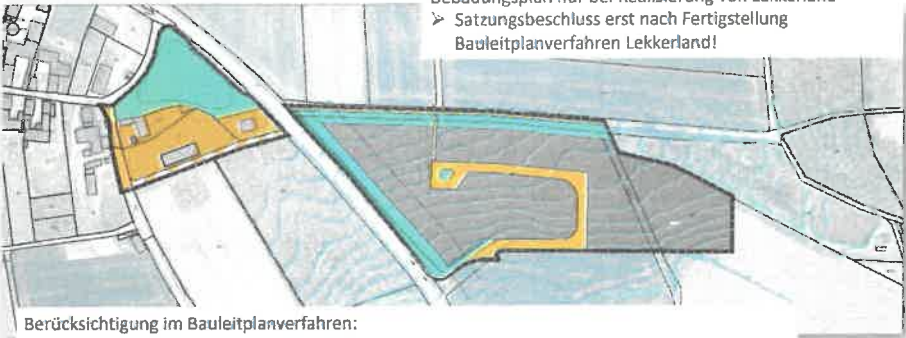
2.1. Nutzen von Lekkerland für die Gemeinde Markt Mühlhausen

Die Aussage, dass Lekkerland nur eine geringe Gewerbesteuer von unter 100.000€ bezahlen wird, wurde von Lekkerland zu keiner Zeit dementiert. Daher ist davon auszugehen, dass die Größenordnung korrekt ist. Die Gewerbesteuereinnahmen rechtfertigen nicht einen Eingriff in unsere Natur und Kulturlandschaft, der in der Auslage veröffentlichten Größenordnung. Die Argumentation der Gemeinde in allen Veranstaltungen (23.9.25, 15.11.25, 25.11.25) war die Ermöglichung eines nördlich der Lekkerland Fläche gelegenen gemeindeeigenen Gewerbegebietes. Dieses Gewerbegebiet ist zur Weiterentwicklung des Marktes Mühlhausen wichtig, und kann nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die Erschließung der Einfahrt finanziert. Das gemeindeeigene Gewerbegebiet soll direkt im Anschluss an die Lekkerland Fläche erschlossen werden.

Siehe Abbildung aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.11.2025 (https://markt-muehlhausen.de/wp-content/uploads/20250923_MHL_GG-Schirnsdorf_Buergerinfo.pdf)

MARKT MÜHLHAUSEN
 BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG
 23. SEPTEMBER 2025

BAULEITPLANUNG - GRUNDLAGEN



Bebauungsplan nur bei Realisierung von Lekkerland
 ➤ Satzungsbeschluss erst nach Fertigstellung
 Bauleitplanverfahren Lekkerland!

Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren:

- Lärmschutz → erforderlichen Abstand/ Maßnahmen prüfen
- Natur-/ Artenschutz → saP, Maßnahmen prüfen und festsetzen, Kompensation
- Landschaftsbild → Festsetzungen zu Höhenentwicklung u. Gestaltung
- Klimaschutz → Durchgrünung, versch. Festsetzungsmöglichkeiten (siehe Folgesseite)
- Staatsstraße → Lärmschutz, Bauverbotszone

2.2. Mögliche Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes

Aus den ausgelegten Unterlagen geht eindeutig hervor, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes keinesfalls sichergestellt werden kann.

Das Landratsamt Erlangen Höchstadt schreibt in seiner Stellungnahme: „Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden **Lärmkontingents**, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45dB(A) an der nächstgelegenen **Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft**. Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, [...] so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.“

Eine solche Lärmkontingentierung für Lekkerland habe ich in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden. **Ich fordere daher den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird.**

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme auf Seite 2: „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. **Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen.“ Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten“.** Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen.

Des Weiteren liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Somit ist die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich.

Außerdem fordere ich eine Klärung der Besitzverhältnisse der Fläche für das geplante Gemeindееigene Gewerbegebiet. Hat die Gemeinde ausreichend Kapital das Grundstück zu erwerben, und in welchem Zeitraum veräußert der Verkäufer das Gelände an die Gemeinde.

Bevor das „Sondergebiet Logistik an der A3“ beschlossen wird, fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines gemeindeeigenen nördlich des Lekkerland Gebietes gelegenen Gewerbegebietes! Ich fordere eine offene und ehrliche Kommunikation an die Bürger bezüglich Kaufes, Finanzierbarkeit, Wasserschutzgebiet und Kläranlage in einer Bürgerversammlung bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird!

3. Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen geltendes Baurecht und städtebauliche Vorschriften.

„Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind“. ([Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie](#))(LEP)

(LEP) 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

3.1. Ökologischer Eingriff:

Der „Umweltbericht zur „Offenlage““ bestätigt auf Seite 11 „Der Eingriff durch Bodenabtrag und nachfolgende großflächige Versiegelung ist insgesamt als erheblich einzustufen“. Der Standort ist ungeeignet. **Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen.** Ich fordere einen anderen Standort für das Lekkerland Zentrallager zu prüfen, wo der Eingriff ins Gelände nicht so gravierend wäre.

3.2. Ökologische Belastung durch Mülldeponie neben dem Plangebiet

Direkt im Anschluss an den geplanten Bebauungsplan befindet sich eine alte Mülldeponie. Der „Umweltbericht zur „Offenlage““ bestätigt auf Seite 10 „...**dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann**“.

Die vom Markt Mühlhausen beauftragte Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf durch die Firma GMP Geotechnik GmbH & Co. KG bestätigt auf Seite 10 den Verdacht weiter: „**Aufgrund der Ergebnisse wurde der Gefahrenverdacht erhärtet. Es wurden weitere Maßnahmen empfohlen.**“ Die Details auf Seite 26 sind sehr beunruhigend. Ein Barium-Wert von **2.200 µg/l** wurde gemessen, bei einem Grenzwert **Stufe 1 von 300 µg/l**. Außerdem findet sich auf Seite 27 der Nachweis von Atrazinen, Blei, PAK und Methan. Das Gutachten kommt auf Seite 32 zu dem Schluss, dass weitere **Untersuchungen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig** sind. Davor kann keinesfalls über die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans in dieser Form entschieden werden. Das Gutachten ist wie in Seite 33 angegeben **mitteilungspflichtig**. Die Ergebnisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden. Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 im Faktencheck III wird seitens der Gemeinde behauptet,

dass unabhängige Gutachter bestätigen, dass keinerlei Gefahr für das Trinkwasser besteht. Die oben genannten Gutachten lagen zu diesem Zeitpunkt alle bereits vor!

Faktencheck III

Es wird behauptet:

„Durch die Bauarbeiten wird das Trinkwasser wegen der alten Deponie verseucht.“



Fakten zur Altlast und Trinkwasser:

Schutz hat oberste Priorität

- Der Schutz von Mensch und Umwelt steht bei allen Schritten im Vordergrund.
- Die Altlastensituation wurde gründlich durch unabhängige Gutachter untersucht.

Klare Ergebnisse

- Die frühere Deponie ist stabil und nicht aktiv.
- Das Trinkwasser ist nicht gefährdet.

Sichere Bauausführung

- Alle Arbeiten erfolgen unter strenger fachtechnischer Begleitung und müssen behördliche Vorgaben und Auflagen vollständig erfüllen.

Wichtig:

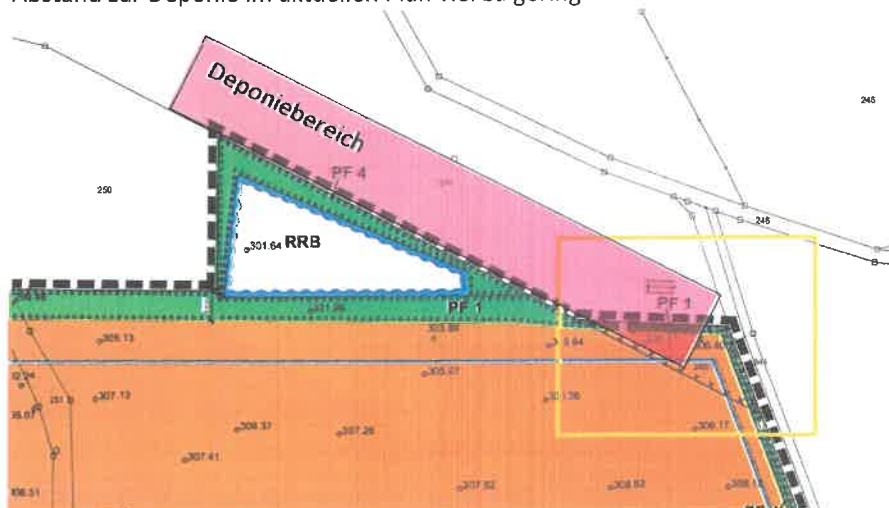
Es besteht **keinerlei Gefahr** für das Trinkwasser – das bestätigen unabhängige Gutachter

Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für eine ökologische Belastung durch die Deponie ist zu hoch.

Ich fordere hiermit, dass die im Gutachten bestätigte Gefährdung durch Barium seitens der Gemeinde im Mitteilungsblatt oder durch eine Bürgerveranstaltung spätestens bis zum 31.05.2026 an alle Bürger von Mühlhausen kommuniziert wird. Der Faktencheck war eine Fehlinformation an die Bürger, die richtig gestellt werden muss!

3.3. Ökologische Gefahr durch Eingraben in die alte Deponie Schirnsdorf

Der in der Auslage beschriebene Bebauungsplan sieht vor, dass sich ein Stück des Lekkerland Geländes auf der alten Deponie befindet. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch das Anfüllen und das Errichten der 3m hohen Stützwand die Deponie unser Trinkwasser verschmutzt werden kann. Dasselbe gilt für die Errichtung der Stützwand des Regenrückhaltebeckens. Auch hier ist der Abstand zur Deponie im aktuellen Plan viel zu gering.



Ich fordere hiermit wie in meiner letzten Stellungnahme, eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Zum Wohle der Allgemeinheit muss eine Haftung für mögliche Schäden für die Bürger von Mühlhausen ausgeschlossen werden. Sofort ab Baubeginn, muss alle 4 Wochen auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz eine Überwachung des Grundwassers erfolgen, um den möglichen Austritt giftiger und umweltschädlicher Stoffe frühzeitig zu bemerken. Die entsprechende Analyse muss jeweils veröffentlicht werden.

3.4. Ökologische Gefahr für Trinkwasserschutzgebiet

In der Nähe des geplanten Bebauungsplans befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.25 auf Seite 2 darauf hin, dass vom Markt Mühlhausen „bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 [...] die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert“ wurde. „Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. **Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen.**“ **Seitens Wasserwirtschaftsamt wird „daher von dem Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet) abgeraten“.** Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch das Graben in der Nähe der alten Deponie kann nicht ausgeschlossen werden. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko. Des Weiteren fordere ich hiermit eine mindestens monatliche Überprüfung der Trinkwasserqualität, während der gesamten Bau- und Nutzungszeit. Die Kosten hierfür muss Rewe Lekkerland oder Sie Herr Faatz persönlich übernehmen. Die Kosten dürfen nicht auf die Bürger des Marktes Mühlhausen und damit auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Die Ergebnisse der Überprüfung der Trinkwasserqualität müssen alle 4 Wochen veröffentlicht werden.

Wie im LEP definiert, ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Die Gefahr für das Trinkwasser ist zu hoch.

(LEP) (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.5. Erhalt von speichernden Medien im Landschaftsbild:

Durch die massive Versiegelung der Fläche wird die regulierende puffernde Wirkung des heutigen Geländes außer Kraft gesetzt. Der Boden auf der Höhe ist sandiger, der im Tal lehmiger. Der sandige Boden auf der Höhe nimmt bei Regen proportional mehr Wasser auf als der lehmige Boden im Tal. Eine Versiegelung auf der Höhe kann somit bei Starkregenereignissen überproportional stark zu Überflutungen führen. In den aktuellen Planungen werden die Bodenbeschaffenheit und die Aufnahmefähigkeit des zu bebauenden Grundstücks und der nördlich angrenzenden lehmigeren Bodenstrukturen nicht berücksichtigt. Bei Starkregenereignissen steigt die Gefahr einer Überflutung des Marktes Mühlhausen trotz des derzeit geplanten Regenrückhaltebeckens. Ich fordere hiermit eine Haftungsübernahmeerklärung der Firma Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Bürgermeister Faatz persönlich für dieses Risiko zum Wohle der Allgemeinheit. Die Folgekosten von Überflutungen, die durch die massive Versiegelung entstehen, dürfen nicht auf die Bürger von Mühlhausen abgewälzt werden. Das Umweltgutachten bestätigt den erheblichen Eingriff in die Landschaft. Es werden über 6 m an der südlichen Planungsgrenze abgegraben, und über 6m an der nördlichen

Planungsgrenze aufgefüllt. Es sind erhebliche bauliche Abstützmaßnahmen und erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur nötig. Es ist daher nach den Regeln des LEP ein anderes Grundstück für dieses Projekt zu suchen.

3.5. Logistiklager laut LEP in Mittel oder Oberzentren

Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt.

Der Kindergartenbau des Marktes Mühlhausen hat zuerst erhebliche Mehrkosten in etwa der doppelten Höhe der initialen Kostenplanung erzeugt, und anschließend aufgrund eines Wasserschadens im Jahr 2023 zusätzlich erhebliche Kosten verursacht. Diese Kosten werden jetzt in erheblichem Maße auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt. Der Markt Mühlhausen hat maßgeblich durch den Bau des Kindergartens ca. 3 Millionen Euro Schulden.

Da der Markt Mühlhausen bereits mit einem Projekt der Dimension 3-6 Mio. € völlig überfordert ist, muss angezweifelt werden, ob der Markt Mühlhausen die Folgen des Bebauungsplans für ein 100 Mio. € Projekt bewerten kann.

Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle etwaigen Folgekosten, die durch den Bau des Zentrallagers durch Rewe Lekkerland entstehen können für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit.

4. Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den allgemeinen Interessen der Anwohner und der Umgebung

4.1. Lärmbelästigung

Die geplante Bebauung wird in erheblichem Maße zu Lärmbelästigung für alle Anwohner in Mühlhausen führen. Die Argumentation, dass die Autobahn derzeit genauso viele Geräusche emittiert, ist nicht korrekt. Sobald eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wird, ist dieses Argument hinfällig. Da fast alle anderen Gemeinden entlang der A3 Lärmschutzwände haben, ist davon auszugehen, dass auch in Mühlhausen innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, eine Lärmschutzwand errichtet wird und deshalb ist die Geräuschemission darauf zu beziehen.

Ich fordere das aktuelle Lärmgutachten dahingehend anzupassen, dass eine Lärmschutzwand berücksichtigt wird, und die Planunterlagen neu auszulegen!

Die Kühlaggregate auf den LKWs, die in das Lekkerland Zentrallager Nord ein- und ausfahren und dort stehen, erzeugen schon jetzt einen deutlich höheren Lärmpegel als die Autobahn. Beispielsweise werden nachts in der Wedemark die LKWs auch außerhalb des Zentrallagers abgestellt und infolgedessen erheblicher Lärm durch die Kühlaggregate emittiert.

Ich fordere, dass Lekkerland das Abstellen von LKWs auf Gemeindegebiet ausschließt.

Auch der Faktencheck V von Klaus Faatz an der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde leider durch das aktuelle Verkehrsgutachten widerlegt, und unsere persönliche Verkehrszählung in der Wedemark wurde bestätigt, bzw. übertroffen!

Faktencheck V

Es wird behauptet:
„Mehr als 1.000 zusätzliche Fahrzeuge.“



Fakten zum Verkehr:

Sorgfältig geprüft und positiv bewertet

- Die erwarteten Verkehrsbewegungen wurden durch unabhängige Verkehrsgutachter in Bezug auf Lkw-Fahrten, Pkw Fahrten, Schichtzeiten, Streckenwahl und Sicherheitsaspekte geprüft.

Das Ergebnis:

- Erwartet werden 328 Lkw-Fahrten pro Tag (164 LKW).
- Davon fahren rund 98 % direkt zur A3. Nur etwa 6 Lkw pro Tag nutzen den Weg Richtung Ortskern.
- Die Auswirkungen sind gering und gut beherrschbar.

Pkw-Verkehr: gleichmäßig über den Tag verteilt

- Von Mitarbeitern werden 524 Pkw-Fahrten pro Tag verteilt auf 3 Schichten erwartet (262 PKW).

Sicherheitsgewinne durch neue Infrastruktur

- Durch die geplante Linksabbiegespur und den neuen Rad- und Fußweg verbessert sich die Verkehrsführung deutlich.
- mehr Übersichtlichkeit,
- weniger Konfliktpunkte
- und eine spürbar höhere Verkehrssicherheit für alle.

Wichtig:
Der Verkehrszuwachs bleibt überschaubar – gleichzeitig steigt die Verkehrssicherheit durch neue Infrastrukturmaßnahmen.

Das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten kommt im Januar 2026 zu dem Schluss, dass nicht wie wir befürchtet hatten 1000 Fahrzeuge pro Tag die Lekkerland Einfahrt passieren, sondern **1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036** zu erwarten sind (<https://www.vg-hoehstadt.de/wp-content/uploads/2026/02/Schalltechnische-Untersuchung.pdf>). Diese Information muss von der Gemeinde bis zum **31.5.2026** im Mitteilungsblatt oder bei einer Bürgerversammlung richtiggestellt werden!

4.2. Sicherheit für Schul- und Kindergartenkinder

In der Wedemark kam es auf der Stauumfahungsstrecke des Rewe Lekkerland Zentrallagers Nord im Mai 2025 zu einem tödlichen LKW-Unfall mit einem Kleinkind. Ich fordere von der Gemeinde Markt Mühlhausen und Rewe Lekkerland geeignete Maßnahmen, um einen solchen Unfall im Markt Mühlhausen zu verhindern.

4.2. Ausgleichszahlung von Lekkerland an den Markt Mühlhausen

Ich fordere, dass sich Lekkerland als Gegenleistung für die erheblichen Lärmbelästigungen und Sicherheitsrisiken für unsere Kinder und die Umwelteingriffe in unser Ökosystem finanziell, über die reguläre Steuerabgabe hinaus, an der kulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Mühlhausen beteiligt. Ich halte eine Beteiligung von ca. 2-3 Millionen Euro pro Jahr für angemessen und schlage vor dies durch eine Stiftung zu realisieren. Dies entspricht ca. 2-3% der Investitionskosten. Ein Bürger aus Mühlhausen mit Stiftungsexpertise hat Herrn Bürgermeister Klaus Faatz bereits einen konkreten Vorschlag zur Umsetzung unterbreitet. So können sowohl der Markt Mühlhausen als auch Rewe Lekkerland davon profitieren.

5. Die im Plan vorgesehene Nutzungsart widerspricht unseren bestehenden Eigentumsrechten.

5.1. Ausgleichszahlung von Lekkerland bei Wertverlust meiner Immobilie

Ich gehe durch die starke Lärmbelästigung (Laut Verkehrsgutachten 1474 Fahrzeuge täglich) von einer Wertminderung meiner Immobilie aus.

Ich fordere hiermit ein Wertgutachten meiner Immobilie vor Baubeginn auf Kosten von Rewe Lekkerland.

Im Falle einer Wertminderung meiner Immobilie fordere ich einen 100% Ausgleich zum Wert vor Baubeginn des Zentrallagers von der Firma Rewe Lekkerland, oder ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz. Ein entsprechendes Wertgutachten auf Kosten von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz hat alle 2 Jahre zu erfolgen, um eine Wertminderung direkt ermitteln zu können. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen Vergleichswert im Landkreis. Sobald der Wert meiner Immobilie proportional sinkt, fordere ich einen Ausgleich über die gesamte Nutzungszeit des Logistik Zentrallagers von Rewe Lekkerland.

5.1. Ausschluss von Mehrkosten für die Bürger bei der Kläranlage

Die Kläranlage des Marktes Mühlhausen hat derzeit keine wasserrechtliche Genehmigung. Die Kläranlage muss seit mindestens 10 Jahren saniert werden. Diese Sanierung wurde jedoch bisher nicht geplant oder umgesetzt. Ich fordere zuerst eine ordnungsgemäße Sanierung der Kläranlage durchzuführen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentrallagers fortgesetzt wird. Laut Gutachten ist die Wassermenge, die von Rewe Lekkerland gereinigt werden muss, verhältnismäßig gering. Sowohl in Wachenroth, beim Bau der Autobahnraststätte, als auch in Hirschaid, beim Bau von Edeka, wurden initiale Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich später herausgestellt, dass die Dimensionierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Der Ausbau der Kläranlagen wurde in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit umgelegt.

Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss für die Bürger von Mühlhausen für etwaige Mehrkosten infolge einer späteren Kläranlagenerweiterung oder sonstige aufkommende Kosten für eine Entwässerung von Rewe Lekkerland.

6. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend den Umwelt- und Naturschutz.

6.1. Gefahr, dass Brunnen versiegen

Der Bau des Rewe Lekkerland Zentrallagers in der geplanten Größe auf der geplanten Fläche im Markt Mühlhausen würde zu einem massiven Eingriff in die Bodenstrukturen führen. Es müssten 12 m Gelände abgetragen und aufgefüllt werden. Der Massive Eingriff wird im Umweltgutachten bestätigt. In dem Gelände befinden sich wasserführende Schichten, die heute unsere Brunnen speisen und somit unsere Trinkwasserversorgung sicherstellen. Ich fordere die Haftungsübernahme von Rewe Lekkerland, oder Ihnen persönlich Herr Bürgermeister Klaus Faatz für den Fall, dass einer oder beide derzeit in Betrieb befindlichen Brunnen für den Markt Mühlhausen nach Beginn der Baumaßnahmen weniger Wasser führen oder gar versiegen.

Ich fordere einen Haftungsausschluss für alle Bürger von Mühlhausen zum Wohle der Allgemeinheit.

6.2. Gefahr von Leerstand des Lekkerland Gebäudes in Schirnsdorf

Ich fordere eine Rücklage in ausreichender Höhe bei Baubeginn zu bilden, um das Logistiklager im Markt Mühlhausen zu jedem Zeitpunkt wieder vollständig beseitigen zu können, falls der Bau nie fertiggestellt wird, oder nach einigen Jahren wie in Höchststadt ein Neubau an einer anderen Stelle geplant wird, und das Lager nicht in vollem Umfang weiter genutzt werden kann. Diese Rücklage muss die Gemeinde aus Mitteln, die nicht von der Allgemeinheit getragen werden, oder Lekkerland selbst bilden, und der Gemeinde vor Baubeginn überschrieben werden. Das Gebäude muss inklusive aller Fundamente in jeder Tiefe rückgebaut werden können, um die Natur so weit wie möglich wiederherstellen zu können.

Die aktuelle geopolitische Lage hat dieses Risiko, das ich bereits im September genannt hatte, deutlich erhöht. Die Convenience- sowie die Logistik Branche sind nachweislich unter Druck.

7. Die geplante Infrastruktur ist unzureichend und würde zu einer Belastung der umliegenden Straßen und Anwohner führen.

Die Umleitung der Autobahn bei Stau auf der A3 darf für LKWs nicht über Nackendorf – Höchststadt erfolgen. Deshalb müssen alle LKWs durch Mühlhausen und Wachenroth bzw. Steppach fahren. Dies wird zu einer deutlichen Mehrbelastung der Staatsstraßen und der Gemeindestraßen führen. Ich fordere einen Haftungsausschluss zum Wohle der Allgemeinheit und eine Haftungsübernahme von Straßenschäden durch Rewe Lekkerland.

8. Zusammenfassung:

Ich bin der Auffassung, dass der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht gerechtfertigt ist und erheblichen Schaden für Anwohner und Umwelt mit sich bringen würde. Daher fordere ich Sie auf meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan zu stoppen. Des Weiteren fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben.

Außerdem beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Parteien die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzubringen und sich darüber auszutauschen. Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren.

Die Informationsveranstaltung am 23.9.2025 war nicht geeignet, um Bedenken zu äußern. Bedenken konnten nur auf kleine Zettel geschrieben werden und sollten im Anschluss bis spätestens 13.10.2025 auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung veröffentlicht werden (*Mitteilungsblatt vom 2.10.2025*). Bis zum 13.04.2026 wurde nur ein Teil der Fragen beantwortet. Die Beantwortung der Fragen zeigt sich als ausweichend und sehr allgemein.

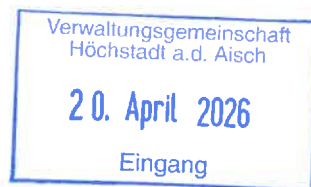
9. Schlussfolgerung:

Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Ich bin bereit an einem konstruktiven Dialog teilzunehmen und alternative Lösungen zu finden, die sowohl den Interessen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch der Anwohner gerecht werden.

Bitte teilen Sie mir bis zum 15.5.2026 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.





An:

VG-Höchstädt

z. Hd.: Bauamt, Herr Bastian Höveler

z. Hd.: Leiter Bauamt, Herr Daniel Kammerer

z. Hd.: Leiter der Geschäftsstelle, Herr Norbert Stoll

Bahnhofstraße 18

91315 Höchstädt a. d. Aisch

und

Gemeinde Markt Mühlhausen

z. Hd.: Erster Bürgermeister, Herr Klaus Faatz und z. Hd. der Gemeinderäte

Hauptstraße 2

96172 Mühlhausen

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen, sowie gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich förmlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“, sowie gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen ein.

Als gewähltes Gemeinderatsmitglied fühle ich mich verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit Entscheidungen zu treffen. Ich bin der Überzeugung, dass diese Planung schwerwiegende Risiken in Abwägung mit möglichem Nutzen für die Allgemeinheit bringen wird. Ich fordere Sie hiermit förmlich auf zum Wohle der Allgemeinheit die Fortführung der Planungsaktivitäten einzustellen.

Die Gemeinde trägt die Verantwortung Gesetze und technische Vorgaben einzuhalten. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet zum Wohle der Allgemeinheit zu handeln.

Begründung des Einspruchs:

1. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen

Im Anschluss an das geplante Sondergebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwasserversorgungsanlage von Mühlhausen. Mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg (WWA-N) vom 23.10.2025 wurde der Markt Mühlhausen seit 2016 aufgefordert

das dort befindliche Wasserschutzgebiet nach den gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Es wird sogar von dem Gewerbegebiet abgeraten

Zitat: **„Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten.“** (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, Seite 3).

Zusätzlich wird angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung im Jahr 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab. Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist absolut notwendig darüber Klarheit herzustellen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich.

Zitat: **„Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen. Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden. Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden...“** (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.21- Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgungsanlage, 23.10.2025, Seite 2/3)

Zitat: **„Die Ausführungen zum Wasserschutzgebiet Mühlhausen sind zu beanstanden und zu kurz gegriffen. Hier wird völlig unterschlagen, dass der Markt Mühlhausen schon sehr lange aufgefordert ist, Untersuchungen durchzuführen, die Wasserschutzgebietsunterlagen zu aktualisieren und dem LRA zur Neuausweisung vorzulegen. Auch auf das Trinkwassereinzugsgebiet ist zwingend einzugehen.“** (Landratsamt (LRA) Erlangen-Höchstädt, SG 40.1 - Umweltamt, 17.10.2025, E-Mail: Herr Leuchs)

Zitat: **„Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser) ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen“** (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 – Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine ordnungsgemäße Reinigung des Oberflächenwassers von Fahrflächen aufgrund von Niederschlagswasser ist notwendig, da die Ableitung des Niederschlagswassers durch das Wasserschutzgebiet verläuft. Der derzeitige Planungsstand weist meiner Meinung nach keine ausreichende Reinigungsanlage auf, um die Trinkwassersicherheit zu gewährleisten.

Auf dem Gelände des Logistikzentrums ist für die Reinigung des verschmutzten Niederschlagswassers deshalb entweder eine effektive Reinigungsanlage zu installieren, oder das kontaminierte Niederschlagswasser der Park- und Fahrflächen ist in die Kläranlage Mühlhausen einzuleiten.

Zitat: **„Auch die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung**

werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“ (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Sachgebiet 4.3 – Abwasserbeseitigung, 23.10.2025, Seite 3)

Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität durch die Erdarbeiten am geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) oder für Stützwände, etc. in der Nähe der alten Mülldeponie kann nicht ausgeschlossen werden.

Forderung:

Ich fordere eine Neufestlegung des Wasserschutzgebietes seitens des Marktes Mühlhausen für die Neuausweisung entsprechend der aktuell gültigen Vorgaben und im Anschluss eine neue Öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen und Gutachten.

Ich fordere deshalb eine mindestens monatliche Messung der Trinkwasserqualität der Trinkwasserbrunnen für Mühlhausen während der Bauphase und vierteljährliche Messung während der Nutzungszeit des Logistikzentrums. Die Ergebnisse der Trinkwassermessungen sind unverzüglich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Ich fordere hiermit eine Haftungsfreistellung zugunsten der Marktgemeinde Mühlhausen durch eine Haftungsübernahmeerklärung von Fa. Rewe Lekkerland, oder von Ihnen Herr Faatz persönlich für Kosten, die mit den genannten Risiken im Zusammenhang stehen.

2. Altdeponie Schirnsdorf – Altlasten

Im Zuge der Amtsermittlung wurde 2006 im Umgriff der Altdeponie Schirnsdorf (Fl-Nr.249) eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Demnach liegen für die Wirkungspfad Boden – Grundwasser Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Im Zuge des Untersuchungskonzepts wurden in Abstimmung mit der Gesellschaft für Altlastensanierung in Bayern (GAB) und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) Maßnahmen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung empfohlen.

GMP Geotechnik GmbH & Co. KG wurde von VG-Höchststadt, mit Schreiben vom 17.03.2022 mit der Durchführung einer Detailuntersuchung beauftragt. Ziel der Detailuntersuchung ist eine Gefährdungsbeurteilung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser zur Bewertung durchzuführen, ob weiterer Handlungsbedarf (z.B. Sanierung) erforderlich ist.

An der Grundwassermessstelle 1 (GWM 1) im Abstrom der Deponie wurden die **Barium-Grenzwerte** (Stufe 1 Wert: 300 µg/l und Stufe 2 Wert: 1200 µg/l erheblich überschritten. Der **Messwert beträgt 2200 µg/l** (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26)

Zitat: „Im Zuge der bisherigen technischen Erkundungen wurden folgende Schadstoffe nachgewiesen:

- **Barium (Ba) - Feststoff und Grundwasser**
- **Atrazine – Grundwasser**
- **Blei (Pb) – Feststoff und Eluat**
- **PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) – Feststoff**
- **Methan (CH₄) – Bodenluft“**

(GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 27)

Zitat: „**Aufgrund der Untersuchungsergebnisse schlagen wir folgende weitere, gegebenenfalls schrittweise durchzuführende Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung vor:**

- **Erneute Untersuchung der Grundwassermessstellen (Parameter: Barium, Blei, PAK, PSMBP) sowie Durchführen von Stichtagsmessungen zur Verifizierung der bisherigen Untersuchungsergebnisse möglichst bei hohen und niedrigen Grundwasserständen (insgesamt 4 Untersuchungskampagnen jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027);**
- **Gegebenenfalls Untersuchung zur Ermittlung der Fahnenausdehnung mittels weiterer DN 125 Grundwassermessstellen (Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen befindet sich ca. 450 m nordwestlich, in der Abstromrichtung der Altdeponie.“** (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 32)

Zitat: „**Aufgrund der festgestellten Grundwasserverunreinigungen ist dieses Gutachten mit allen Anlagen im Rahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ unverzüglich an die zuständige Genehmigungs- und Fachbehörde zur Stellungnahme weiterzuleiten. Eine rechtsverbindliche Entscheidung über weitere, unmittelbar oder zukünftig erforderliche Maßnahmen trifft das Landratsamt Erlangen-Höchstadt sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.“** (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 33)

Im Umweltbericht zur „Offenlage“ – Entwurf erfolgt das Fazit:

Zitat: „**Zusammenfassend kommt das Fachgutachten zu dem Schluss, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Es verbleibt somit ein weiterer Untersuchungsbedarf, um eine abschließende Gefährdungsbeurteilung vorzunehmen und über etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden“** (Umweltbericht zur Offenlage – Entwurf, 10.02.2025, Seite 10)

Es wurde Barium Konzentrationen in Höhe von **2200 µg/l** (Grenzwert Stufe 1: **300 µg/l**) gemessen. Außerdem wurde der Nachweis über Atrazine, Blei, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Methan bestätigt. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass weitere, insgesamt 4 Untersuchungskampagnen, jeweils im Frühjahr und Herbst 2026 und 2027 nötig sind. (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025, Seite 26 ff.)

Davor kann die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans in dieser Form nicht entschieden werden. Das Gutachten ist mitteilungspflichtig. Die Ergebnisse müssen an die zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden weitergegeben werden.

Bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 wurde in einem so genannten Faktencheck III seitens der Gemeinde behauptet, dass unabhängige Gutachter bestätigen würden, dass keinerlei Gefahr

für das Trinkwasser bestehe. Jedoch lagen die oben genannten Gutachten zu diesem Zeitpunkt bereits vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung) wird gefordert, dass „**Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.**“ (LEP, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)

Die Risiken einer wesentlichen und langfristigen ökologischen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen durch die Deponie ist sorgfältig zu prüfen und eine geeignete und angemessene Folgenabschätzung durchzuführen.

Faktencheck III

Es wird behauptet:

„Durch die Bauarbeiten wird das Trinkwasser wegen der alten Deponie verseucht.“

Fakten zur Altlast und Trinkwasser:

Schutz hat oberste Priorität

- Der Schutz von Mensch und Umwelt steht bei allen Schritten im Vordergrund.
- Die Altlastensituation wurde gründlich durch unabhängige Gutachter untersucht.

Klare Ergebnisse

- Die frühere Deponie ist stabil und nicht aktiv.
- Das Trinkwasser ist nicht gefährdet.

Sichere Bauausführung

- Alle Arbeiten erfolgen unter strenger fachtechnischer Begleitung und müssen behördliche Vorgaben und Auflagen vollständig erfüllen.

Wichtig

Es besteht keinerlei Gefahr für das Trinkwasser – das bestätigen unabhängige Gutachter



Forderung:

Ich fordere, dass die im Gutachten von GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung vom 24.07.2025 bestätigte Gefährdung durch Barium von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt wird.

Außerdem fordere ich eine Richtigstellung der, in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“, gezeigten Behauptungen:

„Die frühere Deponie ist stabil und nicht aktiv“, „Das Trinkwasser ist nicht gefährdet“
„Wichtig, Es besteht keinerlei Gefahr für das Trinkwasser – das bestätigen unabhängige Gutachter“

Ich weise darauf hin, dass der Umweltbericht zu „Offenlage“ mit dem Revisionsstatus „**Entwurf**“ gekennzeichnet ist. Es handelt sich hier offensichtlich um einen Formfehler. Deshalb fordere ich Sie auf, den endgültigen Umweltbericht erneut öffentlich auszulegen.

Ich fordere die Fortführung des Verfahrens zu unterbrechen und erst fortzusetzen, wenn die im Gutachten von GMP-Geotechnik und im Umweltbericht vorgeschlagenen 4

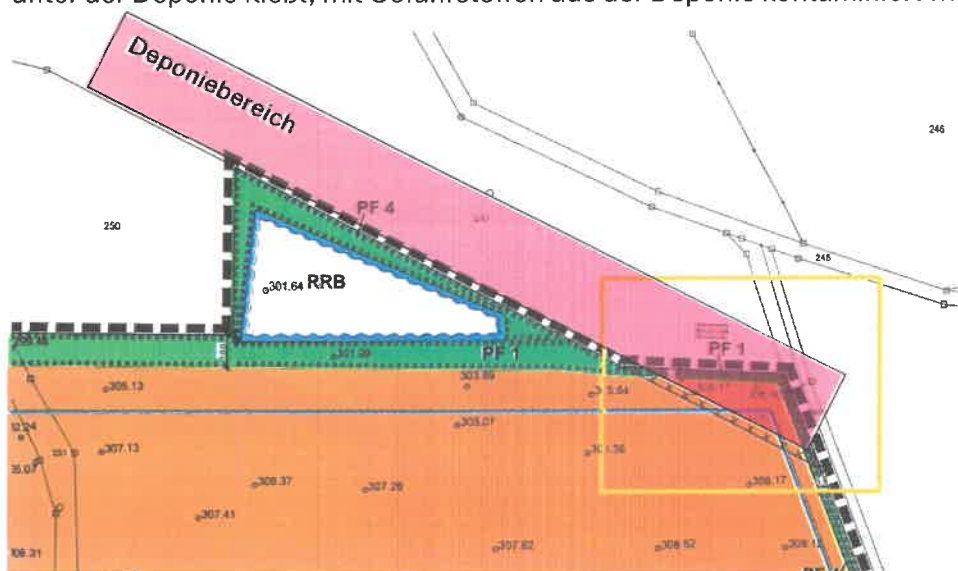
Untersuchungskampagnen im Herbst 2027 abgeschlossen sind und der Verdacht einer Bodenveränderung ausgeschlossen werden kann.

Außerdem fordere ich, dass das Gutachten über die Grundwasserverunreinigungen mit allen Anlagen (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Altdeponie Schirnsdorf, Detailuntersuchung, 24.07.2025) unverzüglich entsprechend der Mitteilungspflicht, gem. Art. 1 BayBodSchG/3/ an die zuständigen Genehmigungsbehörden weitergeleitet werden.

Zusätzlich fordere ich Trinkwasseruntersuchungen in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte zeitnah durchzuführen. Derzeit sind der Öffentlichkeit nicht bekannt, ob Barium oder die anderen im Gutachten genannten Schadstoffe gemessen werden und wenn ja, in welcher Konzentration sie in Trinkwasserbrunnen in Mühlhausen bereits nachgewiesen werden können.

3. Gefahr infolge Erdarbeiten an Altdeponie Schirnsdorf

Aus dem derzeitigen Bebauungsplan ist ersichtlich, dass eine Fläche von ca. 730 qm in der Nord-Ost Ecke (siehe gelbes Rechteck) des Lekkerland Geländes auf der alten Deponie zu liegen kommt. Aus dem Bebauungsplan geht ebenfalls hervor, dass an der nord-östlichen Ecke das Gelände mittels ca. 6 m hoher Stützwand abgefangen werden soll. Es muss vermieden werden, dass beim Ausheben der Baugruben für die Stützwände der Logistik Fahrfläche und beim Ausheben der Baugruben für das Regenrückhaltebecken in die Fläche der Altdeponie gegraben wird und dadurch das Grundwasser, das in einem ca. 65 m breiten Grundwasserstrom unmittelbar unter der Deponie fließt, mit Gefahrstoffen aus der Deponie kontaminiert wird.



Das gleiche gilt für das Regenrückhaltebecken (RRB), das in unmittelbarer Nähe zur Altdeponie errichtet werden soll. Aufgrund des geringen Abstands zwischen Altdeponie und Regenrückhaltebecken kann ein Ausgraben auf der Fläche der Altdeponie und Kontaminationsgefahr von Boden und Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte der Bebauungsplan überarbeitet werden, so dass das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohe Stützwand an einer, von der Altdeponie weiter entfernten Stelle positioniert werden, oder zumindest ein angemessener Sicherheitsabstand zur Altdeponie gewährleistet wird.

Forderung:

Ich fordere eine Änderung des Bebauungsplans, mit dem Ziel das Regenrückhaltebecken und die 6 m hohen Stützwände zum Abstützen der Fahrflächen an einer anderen Stelle zu positionieren, um einen Sicherheitsabstand zur Altdeponie einzuhalten und die Fläche von 730 qm auf der nord-östlichen Ecke der Altdeponie unangetastet zu belassen.

Ziel muss sein, eine mögliche Kontamination von Boden und Grundwasser infolge einer Kontamination durch Gefahrstoffe aus der Altdeponie zu vermeiden.

Zusätzlich fordere ich Grundwasseruntersuchungen während der gesamten Bauphase in den Trinkwasserbrunnen vom Markt Mühlhausen und die Veröffentlichung der gemessenen Werte im monatlichen Intervall durchzuführen.

4. Kläranlage Mühlhausen

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat seit 2016 nur noch eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis.

Ein Antrag aus dem Jahr 2025 auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre wurde meiner Kenntnis nach seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden nicht genehmigt.

Forderung:

Ich fordere eine Lösung für die Kläranlage in Mühlhausen sicherzustellen, bevor die Planung des Rewe Lekkerland Zentrallagers fortgesetzt wird. Die Genehmigung für die Einleitung, lediglich am Einleitungspunkt in die Kläranlage Höchststadt durch den Stadtrat in Höchststadt, wie in der Gemeinderatsitzung am 10.03.2026 kommuniziert, ist nicht ausreichend. Es muss eine genehmigungsfähige vollständige Planung aller Trassen, Rohrleitungen und Pumpstationen bis zum Einleitungspunkt nach Höchststadt, oder eine genehmigungsfähige Planung einer eigenen Kläranlage den Auslageunterlagen beigelegt werden.

Deshalb fordere ich eine erneute Öffentliche Auslage, nachdem eine genehmigungsfähige Planung der Kläranlage gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis von den Genehmigungsbehörden unerlässlich.

Laut derzeitiger Planung sei die Abwassermenge gering. Beim Bau der A3 Autobahnraststätte oberhalb von Wachenroth sowie beim Bau von Edeka in Hirschaid wurden ursprünglich Gutachten zur Entwässerung erstellt. In beiden Fällen hat sich Jahre später jedoch herausgestellt, dass die Auslegung zur Dimensionierung der Kläranlagen nicht ausreichend war. Erforderliche Mehrkosten für den Ausbau der Kläranlagen wurden in beiden Fällen auf die Bürger und damit auf die Allgemeinheit abgewälzt.

Ich fordere hiermit einen Haftungsausschluss zugunsten vom Markt Mühlhausen und eine schriftliche Haftungsübernahmeerklärung von Rewe Lekkerland für etwaige Mehrkosten für eine

spätere Kläranlagenerweiterung oder sonstige anfallenden Kosten, die mit der Entwässerung von Rewe Lekkerland im Zusammenhang stehen.

5. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Aus der Planung geht hervor, dass die Logistikhalle erheblich über die Autobahn A3 hinausragt. Dies ist jedoch nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Deshalb ist vom Vorhabensträger nachvollziehbar zu begründen, dass mit der geplanten Logistikhalle keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten ist.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt stellt fest, dass die Begründung in den ausgelegten Unterlagen unzureichend ist.

Zitat: **„Auf die im LEP angegebenen Ausnahme und die Erfüllung ist näher einzugehen. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.“** (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Bauamt, 30.10.2025. Herr Kraus)

Forderung:

Ich fordere die Begründung zur LEP-Abweichung zu überarbeiten und in einer erneuten Öffentlichen Auslage zur Verfügung zu stellen.

6. Lärmemission

Das Bauvorhaben wird erheblich zu einer Lärmbelästigung für Anwohner im Markt Mühlhausen führen. Das Argument, dass der Lärm von der Autobahn bereits ebenso hoch sei wie vom zu erwartenden zusätzlichen Logistikbetrieb, ist als irreführend einzuschätzen. Spätestens wenn eine Lärmschutzwand an der Autobahn errichtet wurde, ist dieses Argument hinfällig. Beinahe für alle Gemeinden entlang der Autobahn A3 wurden Lärmschutzwände errichtet. Deshalb ist davon auszugehen, dass innerhalb der Bau- bzw. Betriebszeit des Lekkerland Lagers, ebenfalls für Mühlhausen/Schirnsdorf eine Lärmschutzwand errichtet wird und infolgedessen die Lärmemission darauf zu beziehen sein wird.

Forderung:

Ich fordere, dass das aktuelle Lärmgutachten dahingehend angepasst wird, bei dem eine Lärmschutzwand zugrunde gelegt wird und anschließend die Planunterlagen neu öffentlich ausgelegt werden.

Der „Faktencheck V“, der bei der Bürgerversammlung am 25.11.2025 gezeigt wurde und die Annahme von **1000 Fahrzeugen pro 24 Stunden, die die Lekkerland Ein- und Ausfahrt passieren** in Zweifel ziehen sollte, wurde durch das von Lekkerland beauftragte Schallschutzgutachten widerlegt.

Das von Lekkerland beauftragte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass **1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036** zu erwarten sind. (Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.)

Faktencheck V



Fakten zum Verkehr:

Sorgfältig geprüft und positiv bewertet

- Die erwarteten Verkehrsbewegungen wurden durch unabhängige Verkehrsgutachter in Bezug auf Lkw-Fahrten, Pkw Fahrten, Schichtzeiten, Streckenwahl und Sicherheitsaspekte geprüft.

Das Ergebnis:

- Erwartet werden 328 Lkw-Fahrten pro Tag (164 LKW).
- Davon fahren rund 98 % direkt zur A3. Nur etwa 6 Lkw pro Tag nutzen den Weg Richtung Ortskern.
- Die Auswirkungen sind gering und gut beherrschbar.

Pkw-Verkehr: gleichmäßig über den Tag verteilt

- Von Mitarbeitern werden 524 Pkw-Fahrten pro Tag verteilt auf 3 Schichten erwartet (262 PKW).

Sicherheitsgewinne durch neue Infrastruktur

- Durch die geplante Linksabbiegespur und den neuen Rad- und Fußweg verbessert sich die Verkehrsführung deutlich.
- mehr Übersichtlichkeit,
- weniger Konfliktpunkte
- und eine spürbar höhere Verkehrssicherheit für alle.

Wichtig:

Der Verkehrszuwachs bleibt überschaubar – gleichzeitig steigt die Verkehrssicherheit durch neue Infrastrukturmaßnahmen.

Forderung:

Ich fordere, dass die Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zur Bauleitplanung, Seite 11 ff.“, dass **1474 Kfz-Fahrten pro Werktag im Bezugsjahr 2036** zu erwarten sind, von der Gemeinde im Mitteilungsblatt und in einer Bürgerversammlung spätestens bis zum 19.05.2026 an die Bürger des Marktes Mühlhausen mitgeteilt werden.

Außerdem fordere ich eine Richtigstellung, der in der Bürgerversammlung am 25.11.2025, im „Faktencheck III“ gezeigten Behauptungen, dass der PKW- und LKW-Verkehr insgesamt unter 1000 Fahrten pro Tag betragen würde.

7. Nördlich gelegenes gemeindeeigenes Gewerbegebiet



Abbildung aus der Bürgerversammlung am 25.11.2025 (https://markt-muehlhausen.de/wp-content/uploads/20250923_MHL_GG-Schimsdorf_Buergerinfo.pdf)

Es ist davon auszugehen, dass Rewe Lekkerland Gewerbesteuern von unter 100.000 Euro/Jahr an den Markt Mühlhausen entrichtet, da dieser Betrag bei mehreren Veranstaltungen, z.B. Informationsveranstaltung am 23.09.2025, Infomarkt am 15.11.2025 und Bürgerversammlung am 25.11.2025 dieses immer wieder genannten Betrags von Rewe Lekkerland, einen Multi-Milliarden Konzern, nie dementiert oder klargestellt wurde.

Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Größenordnung von unter 100.000 Euro/Jahr Gewerbesteuern zutrifft. Dieser geringe Betrag steht in einem krassen Missverhältnis zu dem massiven Eingriff in die Natur und Kulturlandschaft.

Es wurde erklärt, dass sich aus der Realisierung von Lekkerland ein wesentlicher Nutzen für den Markt Mühlhausen ergeben wird, da dadurch eine vorbereitende Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nördlich von Lekkerland von Rewe Lekkerland finanziert wird. Ohne die Finanzierung durch Rewe Lekkerland wäre das Gewerbegebiet von der Gemeinde finanziell nicht tragbar. Dieses gemeindeeigene Gewerbegebiet ist für die Weiterentwicklung des Markt Mühlhausen wichtig und könne allerdings nur erschlossen werden, wenn Lekkerland die erforderliche Infrastruktur z.B. Abbiegespur, Zufahrt, Versorgungsleitungen für das gemeindeeigene Gewerbegebiet finanziert.

Aus den Unterlagen der Bürgerversammlung am 25.11.2025 geht hervor, dass ein Bebauungsplan des gemeindeeigenen Gewerbegebiets nur bei Realisierung von Lekkerland vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

Zitat: „**Bebauungsplan nur bei Realisierung von Lekkerland -> Satzungsbeschluss erst nach Fertigstellung Bauleitplanverfahren Lekkerland!**“ (Abbildung aus der Bürgerversammlung am 25.11.2025)

Aus den Gutachten und Stellungnahmen der Öffentliche Auslage ergeben sich allerdings Anhaltspunkte, dass die Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes gar nicht realisiert werden kann.

Hinderungsgründe:

- Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg schreibt in seiner Stellungnahme:
Zitat: „**Bereits im Wasserrechtsbescheid vom 24.10.2016 wurde nach Nr. 2.8 die Überprüfung und ggf. die Anpassung des Wasserschutzgebietes nach den derzeit geltenden Richtlinien gefordert. Im Jahr 2018 wurden daraufhin Planunterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Nach diesem Entwurf würde das Gewerbegebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommen. Allerdings sind bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt worden.**“

Deshalb wird vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg von dem Gewerbegebiet abgeraten:

Zitat: „**Es wird daher von dem Gewerbegebiet abgeraten. Zumindest sollte die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage von einem hydrologischen Fachbüro bewertet werden. Auch**

die Ableitung des Niederschlagswassers, die im weiteren Verlauf durch das bestehende Wasserschutzgebiet verläuft, ist hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage zu bewerten. Evtl. erhöhte Anforderungen zur Abreinigung werden im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahren geprüft.“

(Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3)

Auch wenn eine Lösung für das Lekkerland Sondernutzungsgebiet bezüglich des Wasserschutzgebietes gefunden werden sollte, ist hiermit eine Erschließung eines nördlich gelegenen Gewerbegebietes nahezu ausgeschlossen.

- Zusätzlich liegt bis heute keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Mühlhausen vor. Deshalb ist eine Erschließung des gemeindeeigenen Gewerbegebietes nicht möglich.
- Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Umweltamt schreibt in seiner Stellungnahme: Zitat: „**Überschlägig berechnet werden, bei theoretisch vollständiger Nutzung des anzusetzenden Lärmkontingents, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf/Mischgebiete von 45 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Schirnsdorf eingehalten, aber nahezu ausgeschöpft.**

Sollte der Wunsch der Gemeinde bestehen, das geplante Gewerbegebiet (Sondernutzungsgebiet Lekkerland) zukünftig zu erweitern, [...] so wird empfohlen das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 zu versehen und eine Lärmkontingentierung der Fläche, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, durchzuführen.“ (Stellungnahme LRA Erlange-Höchstadt, Umweltamt, 13.10.2025, Seite 2)

Ich habe in den Unterlagen der Öffentlichen Auslage keine **Lärmkontingentierung** für Lekkerland, wie vom LRA-Erlangen-Höchstadt empfohlen wird, finden können.

Forderung:

Ich fordere deshalb den Markt Mühlhausen auf, eine Lärmkontingentierung für Lekkerland sicherzustellen, bevor über den Bebauungsplan entschieden wird.

Zusätzlich fordere ich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit eines „Nördlich gelegenes gemeindeeigenen Gewerbegebietes“ bevor das „Sondergebiet Logistik an der der A3“ beschlossen wird.

Ich fordere die Finanzierbarkeit des gemeindeeigenen Gewerbegebietes, die Erweiterung des Wasserschutzgebietes und das Konzept der Kläranlagensanierung in einer Bürgerversammlung vorzustellen, bevor eine Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans getroffen wird.

Schlussfolgerung:

Aufgrund der zitierten Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Bezug auf die fehlende Neuausweisung des Wasserschutzgebiets und die nicht erteilte wasserrechtliche Genehmigung für die Kläranlage (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 23.10.2025, Seite 2/3), sowie das von Lekkerland voraussichtlich bereits ausgeschöpfte Lärmkontingent (Stellungnahme LRA Erlangen-Höchstadt, Umweltamt, 13.10.2025, Seite 2), ist eine Erschließung des nördlich gelegenes gemeindeeigenen Gewerbegebietes voraussichtlich nicht möglich.

8. Zusammenfassung:

Ich bin der Meinung, dass der Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind und deshalb überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt werden sollten. In der derzeitigen Form würde die Fortführung des Verfahrens erhebliche Risiken für Anwohner sowie Natur und Landschaft mit sich bringen.

Daher fordere ich Sie auf, meinen Einspruch ernsthaft zu prüfen und den Flächennutzungsplan (15. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 25 zu stoppen. Außerdem fordere ich eine detaillierte schriftliche Begründung für jedes meiner Argumente gegen das Vorhaben.

Des Weiteren beantrage ich, dass eine öffentliche Anhörung z.B. in einer Bürgerversammlung stattfindet, um Anwohnern und betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Bedenken und Einwände öffentlich vorzutragen und sich darüber auszutauschen.

Ich bitte Sie, mich rechtzeitig über den Termin dieser Anhörung zu informieren.

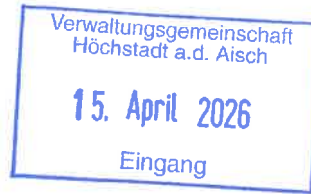
9. Fazit:

Ich bitte darum meinen Einspruch und meine Argumente ernsthaft zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu ändern bzw. zu beenden. Für einen konstruktiven Dialog, um Lösungen zu finden, die sowohl den Interessen der Gemeinde Markt Mühlhausen als auch den Anwohnern gerecht werden, stehe ich gerne zur Verfügung.

Bitte teilen Sie mir bis zum 19.05.2025 schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.

Mit freundlichen Grüßen

Mühlhausen, 16.04.2026



An die VG-Höchststadt a. d. Aisch
z.Hd.: Bauamt Bastian Höveler
z.Hd.: Leiter Bauamt Daniel Kammerer
z.Hd.: Leiter der Geschäftsstelle Norbert Stoll
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt an der Aisch

und

An die Gemeinde Markt Mühlhausen
z.Hd.: Erster Bürgermeister Klaus Faatz
Hauptstraße 2
96172 Mühlhausen

Schirnsdorf (Mühlhausen), 13.04.2026

Hiermit legen wir  **ristgerecht Einspruch gegen die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und die Auslegung der 15. Änderung des 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, beziehungsweise Markt Mühlhausen ein**

Als direkte Anwohner und Eigentümer einer Immobilie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben sind wir von den zu erwartenden Auswirkungen erheblich betroffen.

Naherholung und Landschaftsschutz

Das von der Planung betroffene Gebiet wird seit vielen Jahren intensiv zur Naherholung genutzt. Der Feldweg entlang der geplanten Bebauung dient zahlreichen Menschen als Spazier-, Rad- und Laufstrecke. Auch Familien mit Kindern, Reiter sowie Hundehalter nutzen diesen Bereich regelmäßig. Die offene Feldflur, der freie Blick auf die umliegende Landschaft sowie die ruhige, ländliche Atmosphäre machen diesen Weg zu einem wichtigen Erholungsraum im unmittelbaren Wohnumfeld.

Zudem ist das Gebiet als **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** ausgewiesen. In solchen Bereichen kommt dem Schutz des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion und der ökologischen Bedeutung eine besondere Gewichtung zu.

Die Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums würde die landschaftliche Qualität dieses Bereichs erheblich beeinträchtigen. Neben der massiven baulichen Wirkung der Halle wären insbesondere der zusätzliche Lkw-Verkehr, erhöhte Lärmemissionen, Abgase sowie nächtliche Beleuchtung mit einer deutlichen Verschlechterung der Aufenthaltsqualität verbunden.

Durch die großflächige Versiegelung, die visuelle Dominanz des Gebäudes sowie den Verlust der offenen Landschaft würde ein für viele Bürgerinnen und Bürger bedeutender Naherholungsraum dauerhaft beeinträchtigt oder verloren gehen.

Aus unserer Sicht steht das geplante Vorhaben daher im deutlichen Widerspruch zu den Belangen der Naherholung, zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur Funktion des Gebiets als landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Beeinträchtigung der Sichtachse zur Ortschaft von der Autobahn aus

Die Errichtung eines rund 16 Meter hohen Logistikzentrums auf einer topografisch erhöhten Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die exponierte Lage auf einem Höhenzug bzw. einer Bergkuppe entwickelt der Baukörper eine besonders starke Fernwirkung, die weit über das eigentliche Baugrundstück hinausreicht. Die visuelle Präsenz der geplanten Halle wird durch die Kombination aus Höhe und Standort zusätzlich verstärkt, sodass sie aus vielen Blickrichtungen deutlich wahrnehmbar ist – auch aus größerer Entfernung und insbesondere von der nahegelegenen Autobahn aus.

Das Gebäude überragt dabei nicht nur das natürliche Geländeprofil, sondern auch bestehende Siedlungs- und Vegetationsstrukturen. Dadurch kommt es zu einer vollständigen Überlagerung der bisherigen Silhouette der Ortschaft, die bislang in offener Landschaft klar erkennbar war. Der freie Blick auf den Ortskern wird durch das neue Bauvolumen dauerhaft beeinträchtigt, wodurch eine prägende Sichtachse verloren geht, die bislang wesentlich zur Identität und landschaftlichen Einbindung des Ortes beigetragen hat.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar. Die vorgesehene Randbepflanzung vermag die optische Dominanz der Halle in dieser Höhenlage nicht auszugleichen, da sie aus der maßgeblichen Perspektive – insbesondere der Autobahn – kaum wirksam in Erscheinung tritt. Vielmehr entsteht ein massiver Baukörper, der den landschaftlichen Raum visuell dominiert und die bisherige Fernwirkung des Ortsbildes erheblich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund fordern wir eine kritische Überprüfung des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsbildprägenden Wirkung, die sich aus der Kombination von Bauhöhe und Geländelage ergibt. Zudem halten wir die Erstellung realitätsnaher Visualisierungen aus

verschiedenen Blickrichtungen für zwingend erforderlich, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wahrnehmbarkeit des Ortes fundiert bewerten zu können.

Wertverlust Immobilie

Als direkte Anwohner in einem Umkreis von ca. 500 Metern zur geplanten Logistikhalle weisen wir darauf hin, dass mit der Errichtung der Anlage eine deutliche Minderung des Immobilienwertes unseres Wohnhauses zu befürchten ist.

Die zu erwartende dauerhafte Belastung durch Lkw-Verkehr, Lärm, Lichtemissionen und die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen zu einer spürbaren Reduzierung der Wohnqualität und wirken sich erfahrungsgemäß negativ auf die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien aus.

In vergleichbaren Fällen ist es bereits zu Wertverlusten zwischen 10 und 30 % gekommen, insbesondere dann, wenn sich das gewerbliche Bauvorhaben in unmittelbarer Sichtweite oder in direkter Nähe zu bislang ruhigen Wohnlagen befindet. Das geplante Logistikzentrum wird nicht nur die Umgebung visuell und akustisch dominieren, sondern auch die Vermarktungsfähigkeit und Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Nachbarschaft nachhaltig verschlechtern.

Sollte ein Wertverlust festgestellt werden, erwarten wir eine angemessene **finanzielle Kompensation bzw. Ausgleichsregelung**. Es kann nicht im öffentlichen Interesse liegen, dass Privatpersonen durch die Planung eines gewerblichen Großvorhabens unverhältnismäßige wirtschaftliche Nachteile erleiden.

Einwendung zur fehlenden wasserrechtlichen Grundlage (Kläranlage)

Nach derzeitiger Planung soll das Abwasser des geplanten Logistikzentrums über die Kläranlage Mühlhausen behandelt werden. Wir haben jedoch erhebliche Zweifel, dass diese Anlage für die zusätzlich entstehenden Abwassermengen ausreichend ausgelegt ist. Zudem ist die wasserrechtliche Genehmigung der Kläranlage bereits abgelaufen.

Aus unserer Sicht ist damit eine rechtssichere Abwasserentsorgung derzeit nicht gewährleistet. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 8 in Verbindung mit § 18 WHG) ist eine Einleitung von Abwasser ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich unzulässig.

Als mögliche Alternative wird eine zukünftige Ableitung der Abwässer zur Kläranlage in Höchststadt an der Aisch genannt. Nach Angaben der Valentin Maier Bauingenieure AG könnte eine entsprechende Leitung jedoch frühestens im August 2030 in Betrieb gehen. Bis dahin besteht aus unserer Sicht keine gesicherte Lösung für die Abwasserbehandlung.

Zudem setzt diese Variante voraus, dass die notwendigen Grundstücke für den Leitungsbau erworben oder entsprechende Leitungsrechte gesichert werden. Solange diese Voraussetzungen nicht geklärt sind, kann auch diese Lösung nicht als verlässlich angesehen werden.

Darüber hinaus wurden wir als Bürgerinnen und Bürger bislang nicht transparent über die möglichen Kosten eines Ausbaus der Kläranlage in Mühlhausen oder einer Abwasserumleitung nach Höchstädt informiert. Aus unserer Sicht ist daher vor einer Entscheidung über ein Projekt dieser Größenordnung ein nachvollziehbarer und öffentlich dargestellter Kostenvergleich zwischen beiden Varianten erforderlich.

Solange weder eine rechtssichere Abwasserentsorgung noch die Finanzierung der notwendigen Infrastruktur geklärt ist, halten wir eine Genehmigung des geplanten Logistikzentrums für nicht vertretbar.

Alte Deponie in Schirnsdorf

1. Unzureichende Altlastenuntersuchung & Baustellenrisiko Das Baugelände umfasst eine ehemalige Deponie. Massive Erdbewegungen und Baggerarbeiten drohen, tiefliegende Schadstoffe (Schwermetalle, Industrieabfälle) freizulegen und unkontrolliert zu verteilen. Gemäß BBodSchG ist vorab eine lückenlose, sachverständige Boden- und Bodenluftuntersuchung zwingend erforderlich. Ein Verweis auf bloße Zeitzeugenaussagen ist rechtlich ungenügend.

2. Nachgewiesene Grundwasserbelastung (Gefahr im Verzug) Vorliegende Wasseranalysen belegen bereits jetzt massive Grenzwertüberschreitungen, die auf Deponiesickerwasser hindeuten:

- **Stickstoffverbindungen:** Nitrit (0,63 mg/l) und Nitrat (59 mg/l) übersteigen die Trinkwasserwerte deutlich (Gefahr der Nitrosaminbildung).
- **Schwermetalle & Toxine:** Erhöhte Werte von Barium (2,2 mg/l) und neurotoxischem Mangan (0,27 mg/l).
- **Industriechemikalien:** Hohe AOX-Konzentrationen (110 µg/l) sowie persistente Herbizide (Atrazin/Desisopropylatrazin) beweisen eine langanhaltende chemische Belastung.

3. Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Nach § 47 WHG gilt ein striktes **Verschlechterungsverbot** für das Grundwasser. Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten unzulässig ist (vgl. Stellungnahme Dr. Hümmer), würde die geplante Flächenversiegelung und Bebauung gegen geltendes Recht verstoßen. Eine Mobilisierung der Schadstoffe durch das Bauvorhaben gefährdet die lokale Trinkwasserversorgung unmittelbar.

4. Forderung zur Haftungsübernahme Sollte das Projekt trotz dieser Risiken verfolgt werden, wird gefordert, dass der Vorhabenträger (Lekkerland) eine vollumfängliche, verschuldensunabhängige Haftungserklärung abgibt. Dies muss die Übernahme sämtlicher Kosten für Ersatztrinkwasser und Dekontaminationsmaßnahmen beinhalten, um eine finanzielle Belastung der Bürger von Mühlhausen auszuschließen.

Fazit: Aufgrund der ungelösten Altlastenproblematik und der Gefahr für die öffentliche Gesundheit ist die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Bevor weitere Schritte unternommen werden, sind mindestens für die Jahre 2026 und 2027 umfassende Grundwassermonitorings (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

Auswirkungen auf Wildtiere und Artenschutz

Als Tierfreunde und Haustierbesitzer liegt uns das Wohl von Tieren, ob Haus- oder Wildtiere, besonders am Herzen. Das Gebiet, in dem das Logistikzentrum geplant ist, wird seit Jahren von verschiedenen Wildtierarten als Lebens- und Rückzugsraum genutzt. Regelmäßig beobachten wir dort Rehe auf den Feldern und am Waldrand. Auch streng geschützte Arten wie Fledermäuse und bodenbrütende Vögel sind in der Umgebung anzutreffen.

Mit der Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums samt Erschließungsstraßen und Betriebshof ist nicht nur mit einer massiven Versiegelung der Fläche, sondern auch mit dauerhaftem Lärm, nächtlicher Beleuchtung und einem erheblich gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diese Faktoren wirken sich nachweislich negativ auf viele Wildtierarten aus, die auf Ruhe, Dunkelheit und Rückzugsräume angewiesen sind.

Gerade Fledermäuse sind lichtempfindlich und meiden dauerhaft beleuchtete Bereiche. Auch Rehe reagieren sehr empfindlich auf Lärm und Störungen, insbesondere während der Setzzeit. Der Kiebitz, als gefährdeter Bodenbrüter, verliert durch den Flächenverbrauch potenziellen Brutraum. Solche Auswirkungen sind artenschutzrechtlich besonders relevant und aus unserer Sicht bislang nicht ausreichend geprüft worden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen wildlebende Tiere nicht unnötig gestört, ihre Lebensräume nicht zerstört und streng geschützte Arten nicht in ihrer Fortpflanzung beeinträchtigt werden. Dies ist aus unserer Sicht im aktuellen Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Trinkwasserschutzgebiet

Im Einzugsbereich der Wasserversorgungsanlage (WGA) Mühlhausen befindet sich das geplante Sondergebiet. Bereits mit Schreiben vom 24.10.2016 wurde die Gemeinde Mühlhausen aufgefordert, eine Überprüfung sowie gegebenenfalls eine Anpassung des bestehenden Wasserschutzgebiets vorzunehmen. Im Jahr 2018 wurden hierzu entsprechende Planunterlagen zur fachlichen Prüfung eingereicht.

Nach dem derzeit vorliegenden Planungsstand liegt das vorgesehene Sondergebiet weiterhin innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Da bislang keine abschließend prüfbaren und genehmigungsfähigen Unterlagen seitens der Gemeinde vorgelegt wurden, wird aus fachlicher Sicht von der Ausweisung eines Sondergebiets abgeraten (vgl. Stellungnahme des Oberregierungsrats).

Darüber hinaus ist festzustellen, dass bei der letzten Trinkwasseruntersuchung vom 15.10.2025 keine Analyse des Parameters Barium durchgeführt wurde. Dies ist besonders kritisch zu bewerten, da im

Umfeld der Deponie bekannt ist, dass die zulässigen Grenzwerte für Barium teilweise deutlich überschritten werden.

Lärm

a) Baulärm während der Bauphase

Während der Bauphase des geplanten Logistikzentrums ist über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Lärmbelastungen durch Erdarbeiten, Betonarbeiten, Baustellenverkehr sowie den Einsatz schwerer Baumaschinen zu rechnen. Diese Bauphase stellt eine eigenständige und relevante Lärmquelle dar.

In den vorliegenden Unterlagen fehlt jedoch eine nachvollziehbare Baulärmprognose. Insbesondere Angaben zu Art, Dauer, Intensität und zeitlicher Verteilung der Bauarbeiten sind nicht ausreichend dargestellt. Ohne ein entsprechendes Gutachten ist nicht prüfbar, ob die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden.

Wir fordern daher:

- die Erstellung eines eigenständigen Baulärmgutachtens nach AVV Baulärm,
- verbindliche Bauzeitbeschränkungen (kein Nacht- sowie Sonn- und Feiertagsbetrieb),
- den Einsatz lärmmindernder Bauverfahren und Geräte,
- sowie eine Überwachung der Lärmbelastung während der Bauphase.

b) Lärmbelastung durch den Betrieb des Logistikzentrums

Für Mischgebiete gelten nach der TA Lärm Richtwerte von 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem geplanten Logistikzentrum und der Wohnbebauung bestehen erhebliche Zweifel, dass diese Werte eingehalten werden können.

Bereits heute besteht eine deutliche Vorbelastung durch die Autobahn A3, die Staatsstraße 2763 sowie weitere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Durch den geplanten 24-Stunden-Betrieb eines Logistikzentrums mit hohem Lkw-Aufkommen ist mit einer weiteren deutlichen Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen.

Besonders störend sind hierbei:

- an- und abfahrende Lkw, Rangierverkehr und Rückfahrwarner,
- Be- und Entladevorgänge an den Laderampen,

- laufende Motoren sowie Kühlaggregate von Kühlfahrzeugen,
- technische Anlagen wie Lüftungs- oder Kühltechnik.

Diese Geräusche treten häufig impulsartig oder tonhaltig auf und werden insbesondere in der Nacht als sehr belastend wahrgenommen. Gleichzeitig bietet die geplante Grünbepflanzung keinen wirksamen Schallschutz, da sie in erster Linie eine optische Abschirmung darstellt.

Aus unserer Sicht wurden die bestehenden Vorbelastungen im Gebiet im Lärmgutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation ist das sogenannte **6-dB-Irrelevanzkriterium der TA Lärm hier nicht anwendbar**. Vielmehr wäre eine umfassende Sonderfallprüfung erforderlich gewesen.

Wir haben daher erhebliche Zweifel an der Belastbarkeit des vorliegenden Lärmgutachtens und halten eine vollständige Überarbeitung unter realistischen Annahmen für notwendig.

c) Gesundheits- und Wohnschutz

Die Kombination aus bestehendem Verkehrslärm und zusätzlichen Geräuschspitzen durch den Betrieb eines Logistikzentrums kann zu erheblichen Belastungen führen. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass insbesondere nächtliche Lärmspitzen Schlafstörungen, Stressreaktionen und langfristige gesundheitliche Beeinträchtigungen verursachen können.

Ein dauerhaft betriebener Logistikstandort mit intensiven Lkw-Bewegungen ist daher aus unserer Sicht mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets nicht vereinbar und würde die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen.

d) Forderungen

Wir fordern daher:

- die Erstellung eines **neuen, unabhängigen Lärmgutachtens** durch einen neutralen Sachverständigen,
- die vollständige Berücksichtigung der **bestehenden Vorbelastungen** sowie der örtlichen Gegebenheiten,
- eine realistische Bewertung der **nächtlichen Spitzenpegel**, insbesondere durch Lkw-Verkehr und Rangierbewegungen,
- die Festsetzung verbindlicher **Emissions- bzw. Geräuschkontingente im Bebauungsplan**,
- sowie wirksame **Lärmschutzmaßnahmen** wie Lärmschutzwände, lärmarme Fahrbahnbeläge und organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des nächtlichen Schwerlastverkehrs.

Ohne diese Maßnahmen besteht aus unserer Sicht die erhebliche Gefahr, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden und die Wohnruhe der Anwohner dauerhaft beeinträchtigt wird.

Fehlende Alternativenprüfung

Nach unserer Auffassung wurde im Rahmen der Planung keine ausreichende und nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativstandorte durchgeführt.

Die Firma Lekkerland betreibt bereits ein Logistikzentrum in Höchststadt an der Aisch, das nur wenige Kilometer vom geplanten Standort entfernt liegt. Nach unserem Kenntnisstand bestehen dort Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebs. Es ist jedoch aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, dass eine Erweiterung oder Weiterentwicklung dieses Standorts ernsthaft geprüft und fachlich bewertet wurde.

Darüber hinaus gibt es weitere bereits gewerblich genutzte oder vorbelastete Flächen, die grundsätzlich für eine Nutzung infrage kommen könnten. Beispielhaft ist hier das Gelände der ehemaligen Firma Kabel Meinhart zu nennen, das seit mehreren Jahren nur eingeschränkt genutzt wird. Die Nutzung solcher bereits erschlossenen Gewerbeflächen würde dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deutlich besser entsprechen.

Aus den ausgelegten Unterlagen wird jedoch nicht nachvollziehbar dargestellt, welche Standorte konkret geprüft wurden, nach welchen Kriterien diese bewertet wurden und aus welchen Gründen mögliche Alternativen ausgeschlossen wurden. Die dargestellte Alternativenprüfung erscheint daher weder systematisch noch transparent.

Auffällig ist zudem, dass sich die genannten Ablehnungsgründe überwiegend auf wirtschaftliche oder organisatorische Aspekte wie Grundstücksverfügbarkeit oder bestehende Nutzungen beziehen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen jedoch insbesondere auch Umweltbelange, Flächenverbrauch, Auswirkungen auf Landschaft, Verkehr sowie die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus fehlt eine nachvollziehbare Prüfung von möglichen Planungs- oder Größenvarianten des Vorhabens. Ebenso wird die sogenannte Nullalternative – also die Entwicklung des Gebiets ohne Umsetzung des Projekts – nicht ausreichend dargestellt.

Wir sind daher der Auffassung, dass die Alternativenprüfung unvollständig ist und ein Abwägungsdefizit vorliegt. Wir fordern deshalb eine umfassende, transparente und nachvollziehbare Prüfung möglicher Standort- und Planungsalternativen sowie eine vollständige Darstellung der Nullalternative im Rahmen der weiteren Planung.

Schlussfazit

Aufgrund der dargestellten Punkte bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Insbesondere die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naherholung, Natur- und Artenschutz, Trinkwasser, Lärmbelastung sowie die ungelöste Altlastenproblematik werfen grundlegende Fragen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Anforderungen einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Ortsentwicklung auf.

Darüber hinaus bestehen Zweifel an der ausreichenden Klärung der Abwasserentsorgung, an der Belastbarkeit der vorliegenden Gutachten sowie an der Vollständigkeit der durchgeführten Alternativenprüfung. Auch mögliche wirtschaftliche Nachteile für die Anwohner wurden bislang nicht ausreichend berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund halten wir die Planung in der derzeit vorliegenden Form für nicht vertretbar. Wir lehnen das geplante Projekt daher ab und fordern eine grundlegende Überprüfung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Einwände.

Hiermit fordern wir, dass die Gemeinde Mühlhausen, vertreten durch Bürgermeister Herrn Klaus Faatz, die rechtliche und wirtschaftliche Verantwortung für sämtliche möglichen negativen Folgen übernimmt, die durch die Ansiedlung der Firma REWE/Lekkerland auf dem betreffenden Gelände entstehen oder künftig entstehen können.

Die Gemeinde trägt dabei die volle Verantwortung, dass alle gesetzlichen Vorgaben sowie technischen und rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



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

Höchstadt a.d. Aisch, den 14.04.2026

Einspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und der 15. Änderung des 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 ein – zur Auslegung in der Zeit vom 20.03.2026 bis 20.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung.

Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere

- Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie
- Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf.

Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.

I. Unzutreffende planerische Einordnung des Vorhabens

Das Planvorhaben wird faktisch als Neuentwicklung behandelt, obwohl es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung mit gleichzeitiger Kapazitätserweiterung eines bereits ansässigen Logistikunternehmens handelt.

Diese Einordnung ist rechtlich relevant, da sich aus der Standortverlagerung zusätzliche, eigenständige Folgewirkungen ergeben (insbesondere Leerstand, Funktionsverlust und infrastrukturelle Folgekosten am bisherigen Standort), die nicht losgelöst vom Neubau betrachtet werden dürfen.

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang die absehbare Folgeentwicklung am bisherigen Standort. Mit der Verlagerung des Logistikbetriebs entsteht dort voraussichtlich eine großflächige, monofunktional geprägte Gewerbeimmobilie, deren Nachnutzung aufgrund ihrer baulichen Auslegung, Flächendimensionierung und spezifischen logistischen Zweckbestimmung erheblich eingeschränkt ist. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ist daher ein längerfristiger Leerstand nicht nur theoretisch möglich, sondern realistisch zu erwarten.

Ein solcher Leerstand birgt erhebliche Risiken, insbesondere im Hinblick auf:

- die Entstehung städtebaulicher Missstände,
- den Verlust gewerblicher Nutzungsqualität,
- sowie potenzielle Folgekosten für die Kommune im Rahmen von Sicherung, Instandhaltung oder späterer Revitalisierung.

Diese Entwicklung steht im klaren Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhalt funktionsfähiger Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind.

Aus kommunaler planerischer und landesplanerischer Perspektive ist diese Konstellation besonders problematisch. Sie widerspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung, wie sie unter anderem im Rahmen der Innenentwicklung, der Reduzierung von Flächenverbrauch sowie der Vermeidung struktureller Leerstände verfolgt werden. Zudem steht die Schaffung neuer großflächiger Gewerbebestände bei gleichzeitiger Aufgabe bestehender Standorte in einem Spannungsverhältnis zu den Zielsetzungen einer bedarfsgerechten und sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auszurichten, die insbesondere soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange miteinander in Einklang bringt. Die vorliegende Planung wird diesem Grundsatz nicht gerecht, da sie zusätzlichen Flächenverbrauch generiert, ohne einen entsprechenden strukturellen Nutzen zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben nicht isoliert am neuen Standort zu bewerten, sondern unter Berücksichtigung seiner gesamten örtlichen und regionalen Folgewirkungen, insbesondere der Entwicklungsperspektiven des bisherigen Standorts. Eine solche Gesamtbetrachtung ist aus planerischer Sicht zwingend erforderlich, um Fehlentwicklungen und dauerhafte Strukturprobleme zu vermeiden.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung ebenfalls kritisch zu bewerten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese verfolgen regelmäßig das Ziel, Flächen sparsam und effizient zu nutzen, bestehende Standorte zu sichern und strukturelle Leerstände zu vermeiden.

Die Errichtung eines neuen, großflächigen Logistikstandortes bei gleichzeitiger Aufgabe eines bestehenden Standorts steht im Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen:

- der Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- der Reduzierung des Flächenverbrauchs,
- sowie die Vermeidung von Doppel- und Fehlstrukturen.

Die Planung begünstigt faktisch eine flächenintensive Standortverlagerung, ohne die Folgen für den aufgegebenen Standort planerisch zu steuern oder abzusichern. Eine solche Vorgehensweise widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen einer koordinierten und nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung.

Das Vorhaben darf daher nicht isoliert und standortbezogen bewertet werden. Vielmehr ist eine gesamt örtliche und regionale Gesamtbetrachtung zwingend erforderlich, die sowohl die Auswirkungen am neuen Standort als auch die Folgenutzung bzw. Nichtnutzung des bisherigen Standorts einbezieht.

Ohne eine verbindliche Perspektive für die Nachnutzung oder Sicherung des bestehenden Standorts besteht die Gefahr einer dauerhaften strukturellen Fehlentwicklung, die den Grundsätzen einer verantwortungsvollen kommunalen und regionalen Planung widerspricht.

Die Nichtberücksichtigung dieser Wechselwirkungen stellt einen **Abwägungsausfall** dar.

II. Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung erheblichen Belange vollständig zu ermitteln, sachgerecht zu bewerten und in die planerische Entscheidung einzustellen. Diese Verpflichtung umfasst nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen der Planung am vorgesehenen Standort, sondern auch die mittelbaren und absehbaren Folgen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Aus den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass

- die vollständige oder teilweise Aufgabe des bestehenden Logistikstandortes,
- das hieraus resultierende Leerstands- und Funktionsverlust Risiko,
- sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen

überhaupt systematisch ermittelt, untersucht und bewertet worden sind.

Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, welche Entwicklungsperspektiven für den bisherigen Standort bestehen und welche Folgen sich aus einem möglichen längerfristigen Leerstand für die betroffene Kommune ergeben. Eine solche Betrachtung wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen, da diese Auswirkungen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Standortverlagerung stehen und damit Abwägung erheblich im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB sind.

Das Unterlassen dieser Ermittlungen stellt ein **Ermittlungsdefizit** dar. In der Folge kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Abwägung auf einer unvollständigen Tatsachengrundlage beruht. Dies beeinträchtigt die Abwägungsentscheidung in erheblicher Weise und wirft durchgreifende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung auf.

Sofern dieses Ermittlungsdefizit im weiteren Verfahren nicht behoben und die entsprechenden Belange nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt werden, besteht die konkrete Gefahr eines beachtlichen Abwägungsmangels, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO geltend gemacht werden kann. Eine entsprechende Normenkontrollantragstellung wäre in diesem Fall ernsthaft in Betracht zu ziehen.

Logistikimmobilien weisen aufgrund ihrer erheblichen Dimensionierung, ihrer regelmäßig peripheren oder verkehrsbezogenen Lage sowie ihrer hochgradig spezialisierten baulichen Ausgestaltung eine nur sehr eingeschränkte Flexibilität hinsichtlich alternativer Nutzungen auf. Die Gebäude sind typischerweise auf spezifische logistische Prozesse zugeschnitten (z. B. Hallenhöhen, Rampenanlagen, großflächige versiegelte Verkehrsflächen, eingeschränkte Tageslichtnutzung, geringe Aufenthaltsqualität) und lassen sich daher weder funktional noch wirtschaftlich ohne erhebliche bauliche Eingriffe einer anderen Nutzung zuführen.

Ein eintretender Leerstand ist vor diesem Hintergrund regelmäßig nicht nur vorübergehender Natur, sondern als langfristig bis dauerhaft einzustufen. Anders als bei kleinteiligen Gewerbe- oder Büroimmobilien existiert für großmaßstäbliche Logistikflächen kein breiter, kurzfristig aktivierbarer Nachnutzungsmarkt. Die Wiederverwertung ist vielmehr von seltenen, standort- und gebäude spezifischen Konstellationen abhängig und unterliegt erheblichen wirtschaftlichen Risiken.

Vor diesem Hintergrund genügt es planerisch und rechtlich nicht, eine spätere Nachnutzung pauschal als „marktbedingt möglich“ zu unterstellen. Eine derartige Annahme bleibt spekulativ, solange sie nicht durch belastbare Nutzungskonzepte, konkrete planerische Zielvorstellungen oder rechtlich gesicherte Verpflichtungen (z. B. vertragliche Nachnutzungsbindungen, Rückbau- oder Umnutzungspflichten) unterlegt wird. Reine Marktverweise ersetzen keine abwägungsfeste Prognose.

Insbesondere im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die mit der Errichtung großflächiger Logistikimmobilien einhergehenden Auswirkungen – etwa Flächenverbrauch, Versiegelung, Verkehrszunahme sowie Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild – dauerhaft wirken, während eine spätere Nutzungsaufgabe nicht automatisch zu einer Entlastung führt. Vielmehr besteht die konkrete Gefahr der Entstehung städtebaulich problematischer Dauerleerstände, die weder städtebaulich integrierbar noch kurzfristig reaktivierbar sind.

Die planerische Annahme einer folgenlosen Nachnutzbarkeit ohne konzeptionelle Absicherung stellt daher eine unzulässige Verkürzung der Prognose dar und genügt den Anforderungen an eine sachgerechte, realitätsnahe Planung nicht. Ohne nachvollziehbare und rechtlich abgesicherte Aussagen zur Perspektive nach einer Nutzungsaufgabe verbleibt ein erhebliches städtebauliches Risiko, das im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigen und zu bewerten ist.

III. Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB – Grundsatz der Flächensparsamkeit

1. Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen

Der geplante Neubau bewirkt eine erhebliche Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, obwohl zugleich davon auszugehen ist, dass eine bereits vollständig versiegelte und infrastrukturell erschlossene Fläche in absehbarer Zeit aufgegeben wird und leerfällt.

Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch planungsrechtlich zugelassen, obwohl geeignete, vorbelastete Flächen vorhanden sind bzw. frei werden. Eine solche Planung steht in klarem Widerspruch zum gesetzlichen Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Der Grundsatz der Flächensparsamkeit verlangt nicht lediglich eine abstrakte Zielbekennung, sondern eine konkrete planerische Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwieweit neue Inanspruchnahmen von Boden tatsächlich erforderlich sind. Diese Prüfung unterbleibt hier. Stattdessen wird zusätzlicher Freiflächenverbrauch hingenommen, während bestehende Versiegelungen funktionslos zurückbleiben.

Ein planerisches Vorgehen, das die Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen ermöglicht, ohne die Nutzung oder Reaktivierung bereits versiegelter Standorte ernsthaft zu prüfen oder sicherzustellen, stellt eine strukturelle Fehlgewichtung in der Abwägung dar. Die gleichzeitige Aufgabe bestehender Flächen bei paralleler Neuinanspruchnahme neuen Bodens ist mit dem Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar.

Der Planung liegt damit ein Flächenkonzept zugrunde, das dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung widerspricht und den gesetzlich normierten Vorrang der Innenentwicklung und Flächenreduktion faktisch unterläuft.

2. Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Die vorliegende Planung setzt unmittelbar auf eine Außenentwicklung und damit auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, ohne nachvollziehbar darzulegen, dass eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig und ernsthaft geprüft wurde.

Insbesondere fehlt eine belastbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Weiterentwicklung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung des bestehenden Standortes oder anderer bereits versiegelter, erschlossener Flächen möglich und zumutbar wäre. Eine solche Prüfung ist jedoch zwingende Voraussetzung, bevor eine zusätzliche Außenentwicklung planungsrechtlich eröffnet werden kann.

Stattdessen wird die Außenentwicklung faktisch allein mit den wirtschaftlichen Präferenzen des Vorhabenträgers begründet. Ein bloßer Verweis auf Kosten-, Effizienz- oder Standortvorteile genügt

den rechtlichen Anforderungen jedoch nicht. Wirtschaftliche Interessen eines Vorhabenträgers können die gesetzlich normierte Priorität der Innenentwicklung weder ersetzen noch aushebeln.

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verlangt eine nachvollziehbare, dokumentierte und abwägungsfeste Prüfung realistischer Alternativen. Das vollständige Fehlen einer solchen Alternativenprüfung stellt eine Verletzung des § 1a Abs. 2 BauGB dar und führt zu einem **erheblichen Abwägungsdefizit**.

IV. Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung

Nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft, wenn naheliegende, realistische und weniger eingriffsintensive Alternativen nicht ermittelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt werden. Die Alternativenprüfung ist kein fakultativer Programmpunkt, sondern integraler Bestandteil der planerischen Abwägungspflicht.

Vorliegend lassen die Planunterlagen eine solche Prüfung vollständig vermissen. Insbesondere ist weder dargelegt noch nachvollziehbar dokumentiert, dass folgende naheliegenden Alternativen ernsthaft untersucht und aus sachlichen Gründen ausgeschlossen wurden:

- eine Modernisierung, Umstrukturierung oder maßvolle Erweiterung des bestehenden Standortes,
- eine Nachnutzung bereits bestehender, teilweise leerstehender Logistik- oder Gewerbeflächen im Gemeindegebiet oder in zumutbarer räumlicher Nähe,
- flächensparendere, gestufte oder dezentrale Lösungsansätze, die den zusätzlichen Freiflächenverbrauch reduzieren oder vermeiden könnten.

Stattdessen wird die getroffene Standort- und Planungsauswahl faktisch als gesetzt behandelt. Eine echte Alternativenabwägung findet nicht statt. Die Planung verengt den Betrachtungsrahmen unzulässig auf die vom Vorhabenträger präferierte Lösung und blendet damit planerisch relevante Optionen aus.

Dieses Vorgehen überschreitet den zulässigen planerischen Prognose- und Gestaltungsspielraum. Die vollständige oder nur pauschale Ausblendung naheliegender Alternativen stellt ein beachtliches Abwägungsdefizit dar. Die Behörde ist damit nicht in die Lage versetzt, die widerstreitenden Belange sachgerecht zu gewichten, da wesentliche Entscheidungsgrundlagen fehlen.

Der Abwägungsfehler ist auch erheblich, da die unterlassene Alternativenprüfung unmittelbar flächen- und umweltrelevante Belange betrifft und bei ordnungsgemäßer Ermittlung und Bewertung zu einer anderen planerischen Entscheidung hätte führen können.

Damit liegt ein **Abwägungsdefizit durch Alternativenausblendung** vor.

V. Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen

Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch

Die Bauleitplanung darf sich nicht auf eine isolierte Betrachtung des Plangebietes beschränken, wenn nach den Umständen des Einzelfalls erhebliche und konkret absehbare Auswirkungen auf andere Kommunen eintreten. Interkommunale Auswirkungen stellen eigenständige, abwägungserhebliche Belange dar und sind zwingend in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass die geplante Neuansiedlung unmittelbar zu einer Verlagerung logistischer Funktionen führt und damit erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch als bisherigen Standort des Logistikzentrums hat. Diese Auswirkungen sind weder fernliegend noch spekulativ, sondern konkret vorhersehbar. Gleichwohl finden sie in den Planunterlagen keine erkennbare Berücksichtigung.

Insbesondere wurden folgende absehbaren Folgen für die Stadt Höchststadt a.d. Aisch nicht ermittelt, bewertet oder in die Abwägung eingestellt:

- das Entstehen eines großflächigen, strukturellen Leerstands am bisherigen Logistikstandort,
- der nachhaltige Funktionsverlust eines etablierten Gewerbe- und Arbeitsstandortes,
- eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücke,
- fortbestehende Infrastruktur- und Unterhaltungskosten bei gleichzeitigem Wegfall der Nutzung und der wirtschaftlichen Erträge.

Die Planung bewirkt damit eine einseitige Verlagerung städtebaulicher, wirtschaftlicher und infrastruktureller Risiken auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch, ohne diese Folgen planerisch zu erfassen, zu bewerten oder ausgleichend zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen werden faktisch externalisiert.

Dieses Vorgehen widerspricht dem interkommunalen Rücksichtnahmegebot sowie dem Grundsatz einer gerechten Lastenverteilung zwischen Gemeinden. Das vollständige Ausblenden der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch stellt keinen bloßen Bewertungsfehler, sondern einen **Abwägungsausfall interkommunaler Belange** dar.

Die Abwägung leidet insoweit an einem erheblichen rechtlichen Mangel, da ein wesentlicher, naheliegender und planungsrelevanter Belang von vornherein nicht in den Abwägungsvorgang eingestellt wurde.

VI. Zusammenfassende rechtliche Bewertung

Zusammenfassend weist die vorliegende Planung eine Vielzahl gravierender rechtlicher Mängel auf, die sich nicht isoliert, sondern kumulativ auswirken und die Abwägung insgesamt in Frage stellen. Insbesondere liegen folgende, jeweils abwägungserheblichen Fehler vor:

- ein Ermittlungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, da wesentliche tatsächliche Grundlagen – insbesondere zu Leerstandsrisiken, Nutzbarkeit und interkommunalen Auswirkungen – nicht ermittelt oder bewertet wurden,
- ein Abwägungsausfall hinsichtlich der absehbaren Entstehung eines strukturellen Leerstands am bisherigen Standort,
- ein Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB durch zusätzliche Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufgabe bereits versiegelter Flächen und die Missachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- eine unzureichende und damit abwägungsfehlerhafte Alternativenprüfung, da naheliegende, weniger eingriffsintensive Optionen nicht geprüft oder ohne tragfähige Begründung ausgeblendet wurden,
- eine vollständige Nichtberücksichtigung der interkommunalen Auswirkungen, insbesondere der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch.

Diese Mängel betreffen zentrale, gesetzlich geschützte Belange der Bauleitplanung und sind daher abwägungserheblich. Sie sind geeignet, das Abwägungsergebnis maßgeblich zu beeinflussen und stellen die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Planvorhabens insgesamt in Frage.

Ohne eine vollständige, nachvollziehbare und rechtlich belastbare Nachholung der Ermittlungen sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung kann das Planvorhaben den Anforderungen des Baugesetzbuches nicht genügen.

VII. Forderungen

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ermittlungs- und Abwägungsmängel wird gefordert:

- die vollständige und nachvollziehbare Nachholung der Ermittlungen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung aller abwägungserheblichen Belange,
- die verbindliche und belastbare Klärung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen für den bestehenden Logistikstandort, insbesondere im Hinblick auf Leerstand, Funktionsverlust und Folgekosten,
- die ernsthafte, dokumentierte Prüfung flächensparender sowie innenentwicklungsorientierter Alternativen unter Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,

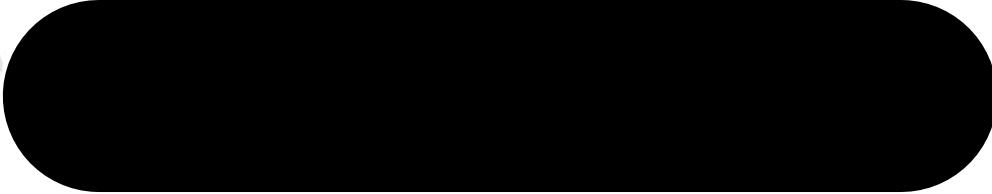
- die Überarbeitung der Planung unter konsequenter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 2 und 2 Abs. 3 BauGB.

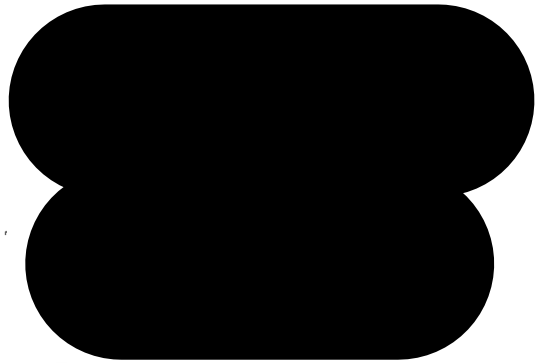
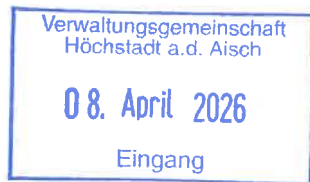
Solange diese Anforderungen nicht erfüllt sind und die aufgezeigten Abwägungsdefizite fortbestehen, kann dem Planvorhaben aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.

VIII. Schlussformel

Ich bitte um vollständige und nachvollziehbare Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Verfahren sowie um deren ordnungsgemäße Einstellung und Dokumentation in der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen





Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt

Bauamt

Bahnhofstraße 18

91315 Höchststadt

30.03.2026

Einspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen sowie zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen und den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung.

Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere

- Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie
- Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255,

jeweils Gemarkung Schirnsdorf.

Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend:

a) Begründung:

Nach Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Logistikunternehmen und Verteilzentren nur dann realisiert werden, wenn neben der unmittelbaren Anbindung an eine Autobahnanschlussstelle oder eine autobahnähnlich ausgebaute Straße keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Diese Voraussetzung ist beim geplanten Vorhaben nicht erfüllt.

1. Massive Geländeeingriffe

Der geplante Standort liegt an einem Hang mit rund 15 m Höhenunterschied. Zur Errichtung des Bauwerks sind erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, die zu massiven und weithin sichtbaren Veränderungen des Landschaftsbildes führen.

Auszug aus der Begründung zu 3.3 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.“

>>> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert

Textausschnitt aus dem Umweltbericht:

„Schutzgut „Boden und Fläche“

Aufgrund der ausgeprägten Topographie mit Höhendifferenzen von bis zu etwa 15 m sind umfangreiche Erdbewegungen erforderlich. Zur Herstellung einer einheitlichen Geländehöhe ist ein großflächiger Abtrag von Ober- und Unterboden vorgesehen Durch den Abtrag und die Umlagerung des Bodens sowie durch die geplante Versiegelung bis zur zulässigen Obergrenze der GRZ 0,8 kommt es zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Betroffen sind insbesondere die Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen sowie die Funktion des Bodens als Lebensraum und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Eine vollständige Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der besonderen topographischen Situation nicht möglich; der **Eingriff ist daher als erheblich einzustufen.**“

*Quelle S. 18 und S.19 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026
MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf*

>>> Diese Einstufung, dass der **Eingriff als erheblich** zählt, nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMUV 2014), **weist eindeutig nach**, dass der **geplante Standort** aufgrund der bestehenden Topographie der **komplett falsche Standort ist**.
Planungsgrundsatz: ein Logistikunternehmen gehört auf ein weitgehend ebenes Grundstück.

2. Überdimensionierter Baukörper

Das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 335m und einer Tiefe von ca. 107 m und einer Hallenhöhe von 16 m führt in Kombination mit der exponierten Lage am Hang zu einer übermäßigen Dominanz des Baukörpers. Das Bauwerk fügt sich nicht in die Topographie ein und verändert das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig und negativ.

Auszug aus der Begründung zu 3.3 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.“

>>> all diese aufgezählten Maßnahmen werden bei der Planung nicht ergriffen bzw. ignoriert

3. Unzureichende Eingrünung

Die vorgesehenen landschaftlichen Eingrünungsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Massivität und Sichtbarkeit des Vorhabens wirksam zu kompensieren. Eine Integration in das Landschaftsbild wird damit nicht erreicht.

Fazit zu a):

Das Bauvorhaben verstößt gegen Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich des LEP. Es ist zwar verkehrlich angebunden, **erfüllt aber nicht die zwingende Anforderung**, ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant zu werden. Im **Umweltbericht** zur Offenlage wird der **Eingriff unter Schutzgut Boden und Fläche als erheblich eingestuft**.

Aufgrund des **Verstoßes gegen das Ziel 3.3 zweiter Spiegelstrich und der Einstufung des Eingriffs als erheblich unter Schutzgut Boden und Fläche**, ist o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans **in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen**.

b) Begründung:

Zitat BayBO Handkommentar Busse/Dirnberger : Aufgabe des Art. 4 BayBO ist es sicherzustellen, dass ein Grundstück für die Errichtung von Gebäuden geeignet und ausreichend erschlossen ist. Diese Anforderungen sind auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten (vgl. BayVGH, Urteil vom 3.2.1987, BayVBl.1987, S. 696).

Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert, da für die Kläranlage in Mühlhausen keine Genehmigung mehr vorliegt.

Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits seit 2016 nur noch eine beschränkte Erlaubnis erteilt. Seit 01.07.2025 besteht keine Erlaubnis. Der Antrag auf Verlängerung der beschränkten Erlaubnis zur Benutzung der Reichen Ebrach durch Einleiten gesammelter Abwässer aus der Kläranlage Mühlhausen um weitere 5 Jahre vom 23.4.2025 wurde bisher seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht genehmigt

Forderung: Erneute Auslage, nachdem eine Erschließung gesichert ist. Dazu ist eine gültige Entwässerungserlaubnis unerlässlich. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Markt Mühlhausen einen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in der vorgelegten Dimension öffentlich auslegt, während der Markt keine Entwässerungserlaubnis hat. Es ist eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sicherzustellen, bevor ein Bebauungsplan für ein Logistikzentrum ausgelegt wird.

Fazit zu b):

Die Benutzbarkeit der Erschließungsanlage für die Abwasserbeseitigungsanlage ist in dem erforderlichen Umfang somit nicht benutzbar und dementsprechend **die Erschließung nicht gesichert.**

Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans **in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.**

c) Begründung:

1. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt vermutlich im **Wasserschutzgebiet**, einem sensiblen Trinkwasser-Einzugsgebiet. Das Vorsorgeprinzip (§ 5 WHG) verlangt, Risiken für das Grundwasser möglichst auszuschließen. Ein Logistiklager mit großem LKW-Verkehr und wassergefährdenden Stoffen erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen.

2. Großflächige Versiegelung

Die Hallen, Rangier- und Parkflächen führen zu erheblicher Flächenversiegelung. Dadurch wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Das bisherige Entwässerungskonzept ist nicht detailliert genug, insbesondere hinsichtlich Ölabscheider, Rückhaltebecken und Ableitung.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Diesel, Reinigungs- und Betriebsstoffe sowie Kühlmittel werden im Lagerbetrieb eingesetzt. Es fehlen verbindliche Vorgaben, wie diese Stoffe dauerhaft vom Grundwasser abgeschirmt werden (AwSV, § 62 WHG).

4. Intensiver LKW-Verkehr

Zahlreiche LKW-Bewegungen täglich erhöhen das Risiko von Unfällen und Schadstoffeinträgen. Es sind keine ausreichenden Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen im Plan erkennbar.

5. Alternativenprüfung

Es ist zu prüfen, ob ein **risikoärmerer Standort außerhalb des**

Wasserschutzgebietes zur Verfügung steht, wie es das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) verlangt.

Forderung:

Die Gemeinde **muss** vor der Genehmigung:

- eine **detaillierte hydrogeologische Untersuchung** durchführen,
- ein verbindliches **Entwässerungs- und Sicherheitskonzept** für Lagerflächen und Verkehrsflächen vorlegen,
- prüfen, ob **alternative Standorte außerhalb des Wasserschutzgebietes** geeignet sind.

Fazit zu c)

Ich fordere aufgrund dessen den o.g. Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen nicht weiterzuführen. Sowie die o.g. 15. Änderung des Flächennutzungsplans **in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.**

d) Begründung:

Textausschnitt aus dem Umweltbericht:

„8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachung der Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen während der Bau- und Betriebsphase und der Anlage der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde bzw. durch einen von ihr beauftragten Dritten.“

Quelle S. 42 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026

MARKT MÜHLHAUSEN Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen Gemarkung Schirnsdorf

Quelle S. 21 Umweltbericht zur Offenlage - Entwurf - Stand: 10.02.2026

MARKT MÜHLHAUSEN 15. Flächennutzungsplan Änderung Gemarkung Schirnsdorf

Dies bedeutet konkret:

Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragtes Unternehmen ist dafür verantwortlich, während der Bauarbeiten und später im Betrieb regelmäßig zu überprüfen, ob alle umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Zudem wird kontrolliert, ob die Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Umwelt vorgesehen sind, ordnungsgemäß angelegt und gepflegt werden.

Das bedeutet, dass der Markt Mühlhausen für die Überwachung und die Einhaltung aller Umweltauflagen zuständig ist. Daraus ergeben sich mehrere Fragen:

- Wer trägt die Kosten für diese Überwachung?
- Werden diese Kosten auf die Bürger des Marktes Mühlhausen abgewälzt?
- Wird sich die Gemeinde weiter verschulden müssen, um diese Überwachung zu finanzieren?
- Ist vertraglich mit Lekkerland geregelt, dass dieses Unternehmen die gesamten Kosten der Überwachung übernimmt?

Außerdem stellt sich die Frage:

Wer ist haftbar, wenn gegen Umweltauflagen verstoßen wird oder wenn durch die Baumaßnahme oder den späteren Betrieb schädliche Umwelteinflüsse entstehen?

Fazit zu d)

Ich fordere die Gemeinde, stellvertretend durch den 1. Bürgermeister Klaus Faatz auf, mit Lekkerland vertraglich zu fixieren, dass alle anfallenden Kosten für die Überwachung und ggf. entstehende schädliche Umwelteinflüsse von Lekkerland getragen werden und nicht zu Lasten der Gemeinde (Allgemeinheit) gehen.

e) Begründung:

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen. Nach **§ 1 Abs. 7 BauGB** müssen diese Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (Abwägungsgebot).

Darüber hinaus regeln **§ 3 BauGB** (Beteiligung der Öffentlichkeit) und **§ 4 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange), dass Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Fachstellen im Planungsverfahren eingeholt und in die Abwägung einbezogen werden müssen.

Die Gemeinde ist dafür verantwortlich, die geltenden Gesetze sowie die technischen Vorgaben einzuhalten. Zudem ist sie verpflichtet, im Interesse und **zum Wohl der Allgemeinheit zu handeln**.

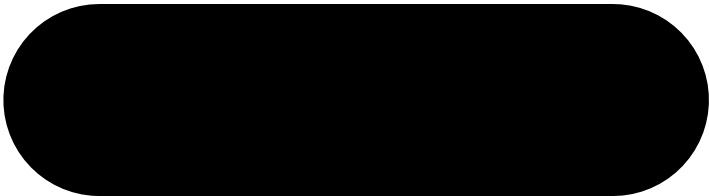
Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat beschlossen, für die Abwägung ausschließlich die Begründungen des von Lekkerland beauftragten Planungsbüros zu berücksichtigen und die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nicht weiter zu lesen. **Dieses Vorgehen halte ich für grob fahrlässig.**

In den Stellungnahmen der Behörden finden sich wichtige Hinweise auf mögliche Risiken für die Bürgerinnen und Bürger von Mühlhausen. Auf diese Punkte wurde in der Abwägung durch das von Lekkerland beauftragte Planungsbüro jedoch nicht weiter eingegangen.

Fazit zu d):

Ich fordere daher den gesamten Gemeinderat auf, die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange sorgfältig zu lesen. Werden solche Stellungnahmen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht berücksichtigt, kann dies einen Abwägungsfehler darstellen und die Rechtmäßigkeit der Planung beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen



23. März 2026

Eingang

Mühlhausen, den 20.03.2026

Empfänger:

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

Gemeinde Markt Mühlhausen

z.Hd.: Erster Bürgermeister Klaus Faatz

Hauptstraße 2

96172 Mühlhausen

Einspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und der 15. Änderung des 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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erheben wir hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung.

Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere

- Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie
- Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255,

jeweils in der Gemarkung Schirnsdorf.

Nachfolgend machen wir unsere Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.

1. Zu erwartende Lärmbelastung

Dem vorliegenden Gutachten ist zu entnehmen, dass durch das geplante Logistikzentrum mit erheblichen und dauerhaft erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist.

Insbesondere werden folgende Lärmquellen benannt:

- LKW-An- und Abfahrten
- Rangier- und Verladetätigkeiten
- technische Anlagen und Kühlaggregate
- mögliche Betriebszeiten auch in den Nachtstunden

Die prognostizierten Werte zeigen bereits jetzt eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung für die umliegenden Bereiche.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dauerhaft eingehalten werden können.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass solche Prognosen erfahrungsgemäß eher konservativ angesetzt sind und reale Belastungen häufig darüber liegen. Das zeigt heute die Praxis nach dem sechs-spurigen Ausbau der A3.

2. Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen

Die vorliegenden Verkehrsgutachten weisen einen massiven Anstieg des Schwerlastverkehrs aus.

Dies betrifft sowohl:

- die Anzahl der täglichen LKW-Bewegungen
- als auch die zeitliche Verteilung über den gesamten Tages- und Nachtverlauf

Damit verbunden sind erhebliche zusätzliche Belastungen:

- Lärm
- Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickoxide)
- Erschütterungen
- erhöhte Verkehrsbelastung im gesamten Umfeld

Besonders kritisch ist, dass laut Gutachten auch untergeordnete Straßen und Ortsverbindungen in die Verkehrsabwicklung einbezogen werden.

Dies führt zu einer direkten Mehrbelastung der Anwohner sowie zu einer erhöhten Gefährdungssituation im lokalen Straßennetz.

3. Allgemeines Verkehrsaufkommen

Neben dem Schwerlastverkehr prognostizieren die Gutachten auch eine deutliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens.

Hierzu zählen insbesondere:

- Mitarbeiterverkehr
- Liefer- und Servicefahrzeuge
- Kurier- und Paketdienste

Gerade zu Stoßzeiten (z. B. Schichtwechsel) ist mit erheblichen Verkehrsspitzen zu rechnen.

Die prognostizierten Zahlen lassen erkennen, dass das bestehende Verkehrsnetz erheblich stärker belastet wird, wodurch:

- Stausituationen
- Ausweichverkehr durch angrenzende Orte
- zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung

zu erwarten sind.

Ein schlüssiges und ausreichend dimensioniertes Verkehrskonzept ist vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich.

4. Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig von Schulkindern genutzt wird. Das erhöhte Verkehrsaufkommen der Ortsdurchfahrt Mühlhausen betrifft auch den Schulweg und den Kindergarten, wo dadurch eine erhöhte Gefährdung besteht.

Angesichts des prognostizierten Anstiegs des Verkehrs – insbesondere des Schwerlastverkehrs – entsteht hier eine erhebliche Gefährdungslage.

Die Gutachten bestätigen eine deutliche Verkehrszunahme, wodurch sich insbesondere folgende Risiken erhöhen:

- abbiegende und rangierende LKW im Nahbereich
- eingeschränkte Sichtverhältnisse
- höhere Verkehrsdichte zu Schulzeiten
- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in der Engstelle vom Ortskern Mühlhausen

Die Sicherheit von Kindern auf dem Schulweg muss jedoch uneingeschränkt gewährleistet sein.

Die derzeitige Planung lässt nicht erkennen, dass dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt wurde.

5. Massive Flächenversiegelung

Das Vorhaben sieht eine Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche vor.

Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar.

Die Auswirkungen sind u. a.:

- Verlust natürlicher Bodenfunktionen
- Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- erhöhtes Risiko von Starkregen- und Hochwasserfolgen
- negative Auswirkungen auf das lokale Klima

Angesichts der Größenordnung ist diese Flächeninanspruchnahme besonders kritisch zu bewerten.

Es ist nicht erkennbar, dass die Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert wurden.

6. Altlastenproblematik – angrenzende ehemalige Mülldeponie

Besonders schwerwiegend ist die Situation der angrenzenden ehemaligen Mülldeponie.

Hier bestehen konkrete Risiken hinsichtlich:

- Bodenverunreinigungen
- Schadstoffbelastungen
- möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser
- Baugrundproblematik

Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung ohne umfassende und abschließend geklärte Altlastensituation als kritisch zu sehen.

Es besteht die Gefahr langfristiger Umwelt- und Gesundheitsrisiken und der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Altlasten.

Zusammenfassung

Zusammenfassend bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich:

- der zu erwartenden Lärmbelastung
- der massiven Zunahme des LKW-Verkehrs
- der generellen Verkehrsauswirkungen
- der Sicherheit von Schulkindern an der nahegelegenen Bushaltestelle und der Ortsdurchfahrt Mühlhausen
- der großflächigen Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche
- der Altlastensituation durch die angrenzende ehemalige Mülldeponie

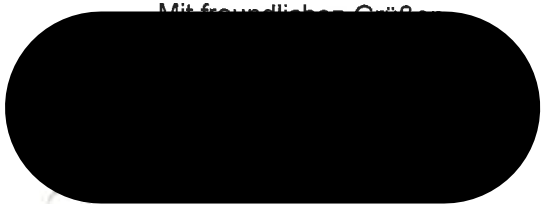
Bei einem späteren Wegzug von Lekkerland ist ein verpflichtender Rückbau (Gebäude und Fläche) zu prüfen, um das ursprüngliche Landschaftsbild wieder herzustellen. Gemäß dem Deutschen Städte- und Gemeindebund werden so genannte „Schrottimmobilien“ zukünftig große Belastungen darstellen.

Diese Punkte müssen im weiteren Verfahren umfassend geprüft und berücksichtigt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu prüfen.

Zudem bitten wir um Mitteilung über die Behandlung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Markt
Mühlhausen

23. März 2026

Eingang

Mühlhausen, den 20.03.2026

Empfänger:

VG-Höchststadt a. d. Aisch

z.Hd.: Bauamt Bastian Höveler

z.Hd.: Leiter Bauamt Daniel Kammerer

z.Hd.: Leiter der Geschäftsstelle Norbert Stoll

Bahnhofstraße 18

91315 Höchststadt an der Aisch

und

Gemeinde Markt Mühlhausen

z.Hd.: Erster Bürgermeister Klaus Faatz

Hauptstraße 2

96172 Mühlhausen

Einspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen und der 15. Änderung des 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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erheben wir hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung.

Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere

- Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie
- Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils in der Gemarkung Schirnsdorf.

Nachfolgend machen wir unsere Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.

1. Zu erwartende Lärmbelastung

Dem vorliegenden Gutachten ist zu entnehmen, dass durch das geplante Logistikzentrum mit erheblichen und dauerhaft erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist.

Insbesondere werden folgende Lärmquellen benannt:

- LKW-An- und Abfahrten
- Rangier- und Verladetätigkeiten
- technische Anlagen und Kühlaggregate
- mögliche Betriebszeiten auch in den Nachtstunden

Die prognostizierten Werte zeigen bereits jetzt eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung für die umliegenden Bereiche.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dauerhaft eingehalten werden können.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass solche Prognosen erfahrungsgemäß eher konservativ angesetzt sind und reale Belastungen häufig darüber liegen. Das zeigt heute die Praxis nach dem sechs-spurigen Ausbau der A3.

2. Stark zunehmender LKW-Verkehr und dessen Folgen

Die vorliegenden Verkehrsgutachten weisen einen massiven Anstieg des Schwerlastverkehrs aus.

Dies betrifft sowohl:

- die Anzahl der täglichen LKW-Bewegungen
- als auch die zeitliche Verteilung über den gesamten Tages- und Nachtverlauf

Damit verbunden sind erhebliche zusätzliche Belastungen:

- Lärm
- Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickoxide)
- Erschütterungen
- erhöhte Verkehrsbelastung im gesamten Umfeld

Besonders kritisch ist, dass laut Gutachten auch untergeordnete Straßen und Ortsverbindungen in die Verkehrsabwicklung einbezogen werden.

Dies führt zu einer direkten Mehrbelastung der Anwohner sowie zu einer erhöhten Gefährdungssituation im lokalen Straßennetz.

3. Allgemeines Verkehrsaufkommen

Neben dem Schwerlastverkehr prognostizieren die Gutachten auch eine deutliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens.

Hierzu zählen insbesondere:

- Mitarbeiterverkehr
- Liefer- und Servicefahrzeuge
- Kurier- und Paketdienste

Gerade zu Stoßzeiten (z. B. Schichtwechsel) ist mit erheblichen Verkehrsspitzen zu rechnen.

Die prognostizierten Zahlen lassen erkennen, dass das bestehende Verkehrsnetz erheblich stärker belastet wird, wodurch:

- Stausituationen
- Ausweichverkehr durch angrenzende Orte
- zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung

zu erwarten sind.

Ein schlüssiges und ausreichend dimensioniertes Verkehrskonzept ist vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich.

4. Sicherheit des Schulwegs / Bushaltestelle

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig von Schulkindern genutzt wird. Das erhöhte Verkehrsaufkommen der Ortsdurchfahrt Mühlhausen betrifft auch den Schulweg und den Kindergarten, wo dadurch eine erhöhte Gefährdung besteht.

Angesichts des prognostizierten Anstiegs des Verkehrs – insbesondere des Schwerlastverkehrs – entsteht hier eine erhebliche Gefährdungslage.

Die Gutachten bestätigen eine deutliche Verkehrszunahme, wodurch sich insbesondere folgende Risiken erhöhen:

- abbiegende und rangierende LKW im Nahbereich
- eingeschränkte Sichtverhältnisse
- höhere Verkehrsdichte zu Schulzeiten
- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in der Engstelle vom Ortskern Mühlhausen

Die Sicherheit von Kindern auf dem Schulweg muss jedoch uneingeschränkt gewährleistet sein.

Die derzeitige Planung lässt nicht erkennen, dass dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt wurde.

5. Massive Flächenversiegelung

Das Vorhaben sieht eine Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche vor.

Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt dar.

Die Auswirkungen sind u. a.:

- Verlust natürlicher Bodenfunktionen
- Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- erhöhtes Risiko von Starkregen- und Hochwasserfolgen
- negative Auswirkungen auf das lokale Klima

Angesichts der Größenordnung ist diese Flächeninanspruchnahme besonders kritisch zu bewerten.

Es ist nicht erkennbar, dass die Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert wurden.

6. Altlastenproblematik – angrenzende ehemalige Mülldeponie

Besonders schwerwiegend ist die Situation der angrenzenden ehemaligen Mülldeponie.

Hier bestehen konkrete Risiken hinsichtlich:

- Bodenverunreinigungen
- Schadstoffbelastungen
- möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser
- Baugrundproblematik

Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung ohne umfassende und abschließend geklärte Altlastensituation als kritisch zu sehen.

Es besteht die Gefahr langfristiger Umwelt- und Gesundheitsrisiken und der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Altlasten.

Zusammenfassung

Zusammenfassend bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich:

- der zu erwartenden Lärmbelastung
- der massiven Zunahme des LKW-Verkehrs
- der generellen Verkehrsauswirkungen
- der Sicherheit von Schulkindern an der nahegelegenen Bushaltestelle und der Ortsdurchfahrt Mühlhausen
- der großflächigen Versiegelung von rund 94.000 m² Fläche
- der Altlastensituation durch die angrenzende ehemalige Mülldeponie

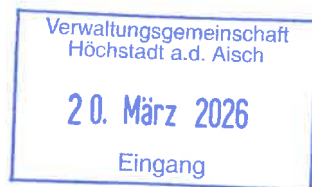
Bei einem späteren Wegzug von Lekkerland ist ein verpflichtender Rückbau (Gebäude und Fläche) zu prüfen, um das ursprüngliche Landschaftsbild wieder herzustellen. Gemäß dem Deutschen Städte- und Gemeindebund werden so genannte „Schrottimmobilien“ zukünftig große Belastungen darstellen.

Diese Punkte müssen im weiteren Verfahren umfassend geprüft und berücksichtigt werden.

Wir bitten darum, unsere Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu prüfen.

Zudem bitten wir um Mitteilung über die Behandlung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



An die VG Höchstädt a. d. Aisch
z. Hd. Bauamt Bastian Höveler
z. Hd. Leiter Bauamt Daniel Kammerer
z. Hd. Leiter der Geschäftsstelle Norbert Stoll
Bahnhofstr. 18
91315 Höchstädt a. d. Aisch

und

An die Gemeinde Markt Mühlhausen
zu Hd. Erster Bürgermeister Klaus Faatz
Hauptstraße 2
96172 Mühlhausen

Schirnsdorf, den 16.03.2026

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.

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 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. LEP (Landes Entwicklungsprogramm Bayern)

Das geplante Projekt ist nach Vorgabe des LEP nicht zulässig. Der Markt Mühlhausen ist nach Zentralörtlicher Einstufung des LEP ein Grundzentrum mit einem Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von 7.464.

Die Bebauung in Grundzentren wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) gesteuert, welches den Fokus auf nachhaltige Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und eine funktionale Versorgung legt.

Laut LEP sollen Logistiklager in der vorliegenden Plangröße in Mittel oder Oberzentren realisiert werden, nicht aber in kleinen Gemeinden wie dem Markt Mühlhausen. Ein wichtiges Argument, warum eine kleine Gemeinde wie der Markt Mühlhausen eine solche Ansiedelung nicht realisieren soll, ist, dass weder die Gemeinde noch die VG über die Expertise zur Bewertung der Risiken und zur Überwachung eines solchen Großprojektes besitzt.

Im bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Grundzentren die unterste Stufe der Zentralen Orte. Sie haben die Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet sowie im zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich) sicherzustellen.

Anbindegebot: Neue Bauflächen müssen grundsätzlich an bestehende Siedlungseinheiten angebunden werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Innen- vor Außenentwicklung: Die Bebauung soll vorrangig durch die Nutzung von Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtung im Ortskern erfolgen, bevor neue Flächen am Ortsrand versiegelt werden.

Eigenentwicklung: Gemeinden, die kein zentraler Ort sind, dürfen nur für den eigenen Bedarf bauen. Grundzentren haben darüber hinausgehende Spielräume für die Versorgung ihres Umlands.

Rechtliche Bindung

Das LEP formuliert **Ziele**, die für die kommunale Bauleitplanung (Bebauungspläne) strikt verbindlich sind, und **Grundsätze**, die in der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind.

Forderung: Das geplante Projekt verstößt damit gegen grundlegende Vorgaben des LEP, und ist deshalb sofort zu stoppen und von weiteren Planungen ist abzusehen.

III. Altdeponie Schirnsdorf

Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen zur Berücksichtigung der Altdeponie Schirnsdorf im Umweltbericht und im Abwägungsprozess:

Die Durchsicht der ausgelegten Unterlagen offenbart erhebliche fachliche Defizite sowie verfahrensrechtliche Inkonsistenzen, die einer rechtssicheren Fortführung des Vorhabens entgegenstehen.

1. Formeller Mangel: Status des Umweltberichts

Die öffentliche Auslegung eines Umweltberichts im Status „Entwurf“ stellt einen **eklatanten Formfehler** dar. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB). Eine Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis eines vorläufigen Dokuments verhindert eine abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Bürger und Träger öffentlicher Belange

2. Materielle Einwände: Erhöhter Gefahrenverdacht und Schadstoffinventar

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts (S. 10) postuliert fälschlicherweise eine noch nicht abschließende Beurteilbarkeit. Diese Darstellung steht im diametralen Widerspruch zur **Detailuntersuchung der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG**, welche unmissverständlich feststellt, dass sich der **Gefahrenverdacht erhöht** hat.

Die vorliegenden Analysedaten der Grundwassermessstelle 1 (Abstrom) belegen eine massive chemische Belastung:

3. Barium-Kontamination: Ein Messwert von **2.200 µg/l** stellt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes (Stufe 2: 1.200 µg/l) um fast das Doppelte dar. Bariumverbindungen in dieser Konzentration sind als mobil und grundwassergefährdend einzustufen. **Aufnahmewege:** Barium gelangt meist über die Atemluft (Staub), kontaminiertes Trinkwasser oder Nahrung in den Körper. Barium darf nicht in die Kanalisation gelangen.

Wirkung im Körper: Es blockiert Kaliumkanäle in den Zellen, was zu einem gefährlichen Kaliummangel im Blut (Hypokaliämie) führt.

•Symptome:

- Magen-Darm-Beschwerden (Übelkeit, Erbrechen, Krämpfe).
- Muskelzuckungen bis hin zu Lähmungen.
- Herzrhythmusstörungen und im Extremfall Atemstillstand oder Herzversagen.

4. Organische und anorganische Schadstofffracht: Der Nachweis von **Atrazin, Blei, PAK und Methan** indiziert ein heterogenes, behandlungsbedürftiges Altlastenspektrum.

Atrazin: (0,12 µg/l): Überschreitet den Trinkwassergrenzwert von 0,1 µg/l.

Atrazin ist ein chloriertes Herbizid aus der Gruppe der Triazine. Atrazin gilt als gesundheitsschädlich und steht im Verdacht, massiv in biologische Prozesse einzugreifen:

- Hormonelle Wirkung:** Es gilt als endokriner Disruptor, der den Hormonhaushalt stören kann. Studien an Amphibien zeigten eine Feminisierung männlicher Tiere bis hin zur Ausbildung funktionsfähiger Eier.
- Krebspotenzial:** Die Internationale Agentur für Krebsforschung (IARC) stuft Atrazin als potenziell krebserregend ein.
- Entwicklungsrisiken:** Studien brachten eine Exposition gegenüber Atrazin im Trinkwasser mit einem erhöhten Risiko für Frühgeburten und Fehlbildungen in Verbindung.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Der Schadstoff ist besonders problematisch für Gewässer und Böden:

•**Grundwasserbelastung:** Atrazin ist sehr wasserlöslich und mobil, wodurch es leicht ins Grundwasser auswäscht. Trotz des langjährigen Verbots in Deutschland werden aufgrund seiner Persistenz (Langlebigkeit) immer noch Rückstände in tiefen Grundwasserschichten nachgewiesen.

•**Ökotoxizität:** Es hemmt die Photosynthese von Wasserpflanzen und Algen, was die gesamte Nahrungskette in Gewässern stören kann.

•**Trinkwasseraufbereitung:** Die Entfernung von Atrazin aus belastetem Wasser ist technisch aufwendig und erfordert meist spezielle Verfahren wie die [Aktivkohlefiltration](#) oder oxidative Prozesse.

Blei: Gefahrenpotential: Blei ist ein toxisches Schwermetall, das besonders über den Staub (Inhalation) oder kontaminiertes Grundwasser gefährlich werden kann.

Der Nachweis von Blei auf einer kommunalen Altdeponie folgt einem strengen mehrstufigen Verfahren nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, trägt die Kommune als Eigentümerin oder die zuständige Bodenschutzbehörde die Verantwortung für die Gefahrenabschätzung. Sollten die Werte überschritten werden, muss die Kommune Maßnahmen zur Sicherung (z. B. Abdeckung) oder Sanierung (Aushub und Entsorgung auf einer [Deponie nach DepV](#)) einleiten.

PAK: Da PAK als stark krebserregend und wassergefährdend eingestuft sind, steht der Schutz von Grundwasser und menschlicher Gesundheit im Vordergrund. PAK binden sich stark an Bodenpartikel, können aber über Sickerwasser ins Grundwasser gelangen. Sollte sich der Verdacht erhärten, entscheidet die Behörde über das weitere Vorgehen:

Sicherung: Abdichtung der Deponieoberfläche, um das Eindringen von Regenwasser (und damit das Auswaschen der PAK) zu verhindern.

Sanierung: Bodenaustausch oder Reinigung der betroffenen Bereiche.

Überwachung (Monitoring): Regelmäßige Grundwasseranalysen, falls keine unmittelbare Gefahr besteht, aber eine Belastung vorliegt.

PSMBP: (Pflanzenschutzmittel-Beiprodukte oder Metaboliten)

Mobilität: Viele PSM-Metaboliten sind wasserlöslich und können trotz Deponieabdichtung ins Grundwasser gelangen.

Abbaubarkeit: In den anaeroben (sauerstofffreien) Schichten einer Altdeponie bauen sich manche Wirkstoffe langsamer ab oder bilden toxischere Zwischenprodukte.

Rechtliche Folgen: Bestätigt sich die Gefahr, ist die Kommune zur Sanierung (z. B. [Bodenaustausch](#) oder Oberflächenabdichtung) verpflichtet.

5. 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.

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.

6. Bewertung als „behandlungsbedürftiger Verdachtsfall“ nach BBodSchV

Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist bei einer Erhärtung des Verdachts zwingend eine **abschließende**

Gefährdungsbeurteilung durchzuführen. Das beauftragte Gutachten sieht hierfür vier zusätzliche Messkampagnen bis **Herbst 2027** vor, um die jahreszeitliche Dynamik der Schadstoffausbreitung (Frühjahr/Herbst) zu validieren.

Solange diese Untersuchungen nicht abgeschlossen sind, handelt es sich rechtlich um einen **behandlungsbedürftigen Verdachtsfall**. Eine Abwägung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich, da das Ausmaß der Sanierungspflicht und die damit verbundenen Kosten- sowie Gesundheitsrisiken unbekannt sind.

7. Forderung

Ich fordere hiermit:

- Die sofortige **Aussetzung des Verfahrens** bis zum Abschluss der hydrogeologischen Validierung im Herbst 2027.
- Die Erstellung einer vollständigen **Gefährdungsabschätzung** vor einer erneuten Offenlage.
- Die Einbeziehung von Sanierungskonzepten in den Umweltbericht, sollte die Schadstoffmobilität (insb. Barium und Atrazin) persistieren.
- 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.

Eine Fortführung des Verfahrens auf der aktuellen Datenbasis würde einen **Abwägungsausfall** darstellen und das Bauleitplanverfahren angreifbar machen.

Sollte sich der Verdacht bestätigen und Verantwortliche ihren rechtlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, behalte ich mir eine Anzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth vor.

IV: Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwasserversorgung

„Das avisierte Sondergebiet liegt im Einzugsgebiet der WGA Mühlhausen und nach aktuellem Entwurf innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets. Obwohl die Gemeinde bereits 2016 zur Anpassung des Schutzgebiets aufgefordert wurde, fehlen bis heute prüffähige Unterlagen; daher rät die zuständige Stelle (Oberregierungsrat) von der Ausweisung ab. Kritisch ist zudem, dass die Trinkwasseranalyse vom 15.10.2025 den Parameter Barium ignorierte, obwohl im Deponiebereich Grenzwertüberschreitungen bekannt sind. Ich fordere daher eine lückenlose Wasseranalyse (inkl. Barium) für die Ortsteile Schirnsdorf, Mühlhausen, Simmersdorf und Decheldorf sowie einen sofortigen Planungsstopp für das Logistikzentrum zum Schutz unserer Trinkwasserversorgung.“

VI: Kläranlage Mühlhausen

„Bereits seit 2016 besteht für die Kläranlage Mühlhausen nur noch eine beschränkte Einleitungserlaubnis; seit dem 01.07.2025 liegt gar keine Genehmigung mehr vor. Ein am 23.04.2025 gestellter Verlängerungsantrag wurde vom Wasserwirtschaftsamt bislang nicht bewilligt. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, warum der Markt Mühlhausen Planungen in dieser Größenordnung öffentlich auslegt, ohne dass die Entwässerung gesichert ist.

Ich fordere daher, die Auslegung erst dann zu wiederholen, wenn eine genehmigungsfähige Lösung für die Abwasserentsorgung vorliegt – sei es durch eine vollständige Trassenplanung nach Höchstadt oder durch ein Konzept für eine eigene Kläranlage. Die bloße Erwähnung einer Zustimmung aus Höchstadt reicht hierfür nicht aus. Eine gesicherte Erschließung muss zwingend Bestandteil der Auslageunterlagen sein.“

VII: 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 Lärmbelästigung 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 Lärmbelästigung 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 diesen 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.

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.

Wartende Lkw's mit laufender Kühlaggregat-Einheit verursachen einen auffälligen lauten Lärmpegel, insbesondere in der Nacht zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Diese Geräuscentwicklung 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 unserem 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

- LKW mit Gas- oder Dieselantrieb – Motorengeräusche
- 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

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) 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.

d) Fehlende Kontingentierung bei Schirnsdorf 91

Das Gutachten stellt fest, dass an unserem 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.

e) Unterbewertung der Spitzenpegel (Nachtzeit)

Da unser 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.

f) Prüfung der Messpunkt-Position an Schirnsdorf 91

Ich fordere Auskunft darüber, an welcher Stelle unseres 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.

g) 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 lärmindernder 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.

VIII: Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

a) Unzureichende Hochwasservorsorge

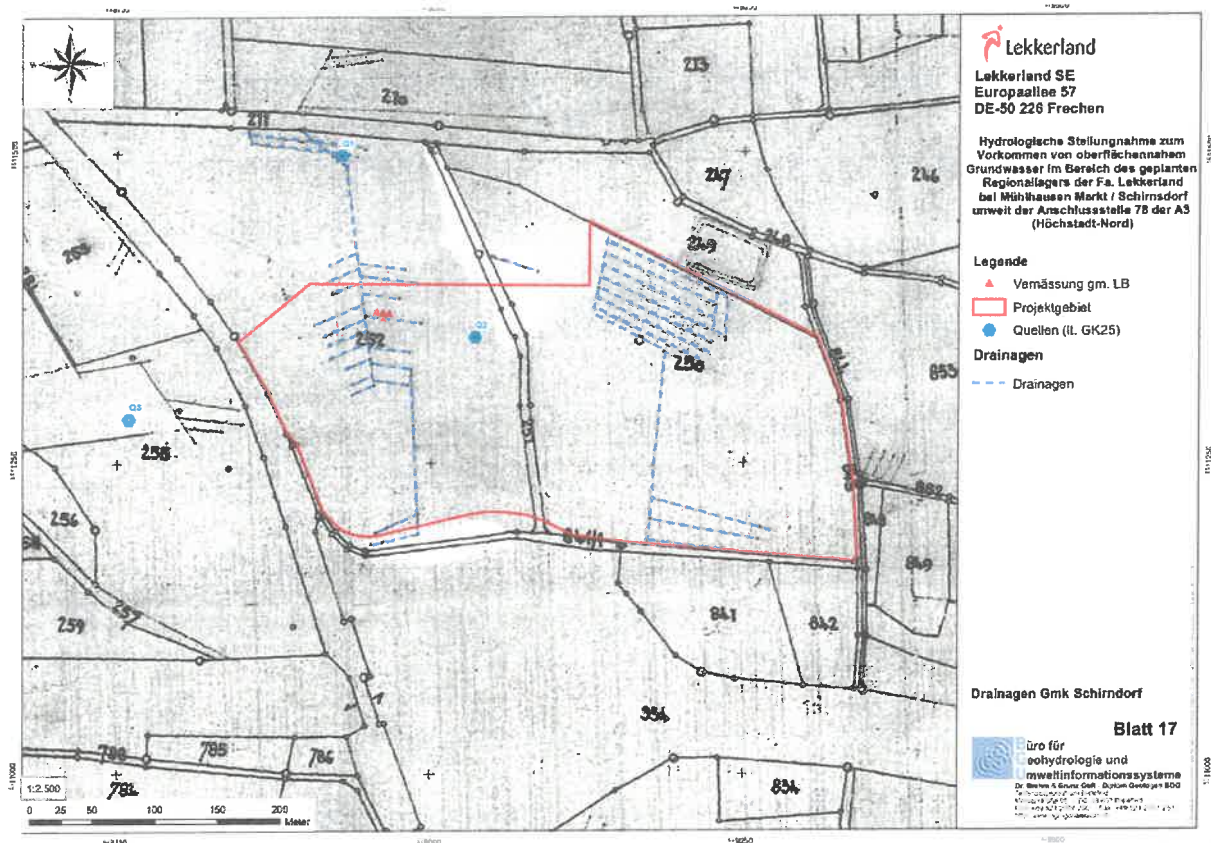
Die Annahmen der Planung werden durch die tatsächlichen Gegebenheiten widerlegt: Im Bereich Mühlhausen wurde kürzlich die Hochwassermeldestufe 3 erreicht. Schon in unversiegeltem Zustand kam es dabei zu erheblichen Ausuferungen.

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



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 Gewässerschutzauflagen 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.

IX: Demokratie, Transparenz & Verfahrensfehler

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.

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 belästigenden 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.

3 Unzulässige Einflussnahme

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.

4 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.

X. Schlussformel & Forderungen

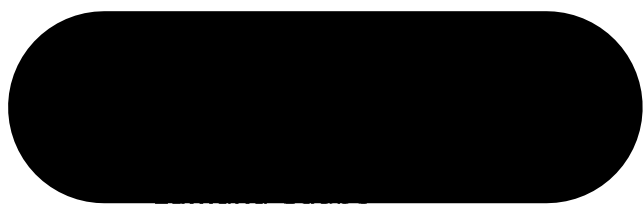
a) Forderung nach Abwägung und Mitteilung

Nach Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Einwenden 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.

b) „Ich lehne die aktuelle Fassung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans ab, da diese unvermeidbare Nachteile für die Anwohner und die Umwelt bedeutet. Ich fordere Sie daher auf, das Planverfahren zu stoppen und meine Einwände detailliert sowie einzelfallbezogen schriftlich zu beantworten.

c) Ich bitte Sie, meinen Einspruch und meine Argumentation sorgfältig zu prüfen und die Planung der Bebauung entsprechend zu stoppen. Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie Sie meinen Einspruch behandeln möchten und welche weiteren Schritte geplant sind.



19. März 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

Höchstadt a.d. Aisch, den 16.03.2026

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.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ des Marktes Mühlhausen in der derzeit ausgelegten Fassung.

Der Einspruch erfolgt nach der Bekanntmachung über die Billigung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und richtet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei insbesondere

- Teilbereich A mit einer Fläche von ca. 9,1 ha, Flurstücke 252, 252/1 (teilweise), 252/2 (teilweise), 250/1 und 249/1, einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen, sowie
- Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Flurstücke 5, 19, 21/1, 130, 152, 159/1, 166, 167, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 211, 252/1, 253 und 255, jeweils Gemarkung Schirnsdorf.

Nachfolgend mache ich meine Einwendungen gegen das Planvorhaben geltend.

I. Unzutreffende planerische Einordnung des Vorhabens

Das Planvorhaben wird faktisch als Neuentwicklung behandelt, obwohl es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung mit gleichzeitiger Kapazitätserweiterung eines bereits ansässigen Logistikunternehmens handelt.

Diese Einordnung ist rechtlich relevant, da sich aus der Standortverlagerung zusätzliche, eigenständige Folgewirkungen ergeben (insbesondere Leerstand, Funktionsverlust und infrastrukturelle Folgekosten am bisherigen Standort), die nicht losgelöst vom Neubau betrachtet werden dürfen.

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang die absehbare Folgeentwicklung am bisherigen Standort. Mit der Verlagerung des Logistikbetriebs entsteht dort voraussichtlich eine großflächige, monofunktional geprägte Gewerbeimmobilie, deren Nachnutzung aufgrund ihrer baulichen Auslegung, Flächendimensionierung und spezifischen logistischen Zweckbestimmung erheblich eingeschränkt ist. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ist daher ein längerfristiger Leerstand nicht nur theoretisch möglich, sondern realistisch zu erwarten.

Ein solcher Leerstand birgt erhebliche Risiken, insbesondere im Hinblick auf:

- die Entstehung städtebaulicher Missstände,
- den Verlust gewerblicher Nutzungsqualität,
- sowie potenzielle Folgekosten für die Kommune im Rahmen von Sicherung, Instandhaltung oder späterer Revitalisierung.

Diese Entwicklung steht im klaren Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhalt funktionsfähiger Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind.

Aus kommunaler planerischer und landesplanerischer Perspektive ist diese Konstellation besonders problematisch. Sie widerspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung, wie sie unter anderem im Rahmen der Innenentwicklung, der Reduzierung von Flächenverbrauch sowie der Vermeidung struktureller Leerstände verfolgt werden. Zudem steht die Schaffung neuer großflächiger Gewerbestandorte bei gleichzeitiger Aufgabe bestehender Standorte in einem Spannungsverhältnis zu den Zielsetzungen einer bedarfsgerechten und sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Bauleitpläne auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auszurichten, die insbesondere soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange miteinander in Einklang bringt. Die vorliegende Planung wird diesem Grundsatz nicht gerecht, da sie zusätzlichen Flächenverbrauch generiert, ohne einen entsprechenden strukturellen Nutzen zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben nicht isoliert am neuen Standort zu bewerten, sondern unter Berücksichtigung seiner gesamten örtlichen und regionalen Folgewirkungen, insbesondere der Entwicklungsperspektiven des bisherigen Standorts. Eine solche Gesamtbetrachtung ist aus planerischer Sicht zwingend erforderlich, um Fehlentwicklungen und dauerhafte Strukturprobleme zu vermeiden.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung ebenfalls kritisch zu bewerten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese verfolgen regelmäßig das Ziel, Flächen sparsam und effizient zu nutzen, bestehende Standorte zu sichern und strukturelle Leerstände zu vermeiden.

Die Errichtung eines neuen, großflächigen Logistikstandortes bei gleichzeitiger Aufgabe eines bestehenden Standorts steht im Spannungsverhältnis zu den Grundsätzen:

- der Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- der Reduzierung des Flächenverbrauchs,
- sowie die Vermeidung von Doppel- und Fehlstrukturen.

Die Planung begünstigt faktisch eine flächenintensive Standortverlagerung, ohne die Folgen für den aufgegebenen Standort planerisch zu steuern oder abzusichern. Eine solche Vorgehensweise widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen einer koordinierten und nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung.

Das Vorhaben darf daher nicht isoliert und standortbezogen bewertet werden. Vielmehr ist eine gesamt örtliche und regionale Gesamtbetrachtung zwingend erforderlich, die sowohl die Auswirkungen am neuen Standort als auch die Folgenutzung bzw. Nichtnutzung des bisherigen Standorts einbezieht.

Ohne eine verbindliche Perspektive für die Nachnutzung oder Sicherung des bestehenden Standorts besteht die Gefahr einer dauerhaften strukturellen Fehlentwicklung, die den Grundsätzen einer verantwortungsvollen kommunalen und regionalen Planung widerspricht.

Die Nichtberücksichtigung dieser Wechselwirkungen stellt einen **Abwägungsausfall** dar.

II. Abwägungsdefizit hinsichtlich des absehbaren Leerstands am bestehenden Standort (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung erheblichen Belange vollständig zu ermitteln, sachgerecht zu bewerten und in die planerische Entscheidung einzustellen. Diese Verpflichtung umfasst nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen der Planung am vorgesehenen Standort, sondern auch die mittelbaren und absehbaren Folgen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Aus den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass

- die vollständige oder teilweise Aufgabe des bestehenden Logistikstandortes,
- das hieraus resultierende Leerstands- und Funktionsverlust Risiko,
- sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen

überhaupt systematisch ermittelt, untersucht und bewertet worden sind.

Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Frage, welche Entwicklungsperspektiven für den bisherigen Standort bestehen und welche Folgen sich aus einem möglichen längerfristigen Leerstand für die betroffene Kommune ergeben. Eine solche Betrachtung wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen, da diese Auswirkungen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Standortverlagerung stehen und damit Abwägung erheblich im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB sind.

Das Unterlassen dieser Ermittlungen stellt ein **Ermittlungsdefizit** dar. In der Folge kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Abwägung auf einer unvollständigen Tatsachengrundlage beruht. Dies beeinträchtigt die Abwägungsentscheidung in erheblicher Weise und wirft durchgreifende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung auf.

Sofern dieses Ermittlungsdefizit im weiteren Verfahren nicht behoben und die entsprechenden Belange nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt werden, besteht die konkrete Gefahr eines beachtlichen Abwägungsmangels, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO geltend gemacht werden kann. Eine entsprechende Normenkontrollantragstellung wäre in diesem Fall ernsthaft in Betracht zu ziehen.

Logistikimmobilien weisen aufgrund ihrer erheblichen Dimensionierung, ihrer regelmäßig peripheren oder verkehrsbezogenen Lage sowie ihrer hochgradig spezialisierten baulichen Ausgestaltung eine nur sehr eingeschränkte Flexibilität hinsichtlich alternativer Nutzungen auf. Die Gebäude sind typischerweise auf spezifische logistische Prozesse zugeschnitten (z. B. Hallenhöhen, Rampenanlagen, großflächige versiegelte Verkehrsflächen, eingeschränkte Tageslichtnutzung, geringe Aufenthaltsqualität) und lassen sich daher weder funktional noch wirtschaftlich ohne erhebliche bauliche Eingriffe einer anderen Nutzung zuführen.

Ein eintretender Leerstand ist vor diesem Hintergrund regelmäßig nicht nur vorübergehender Natur, sondern als langfristig bis dauerhaft einzustufen. Anders als bei kleinteiligen Gewerbe- oder Büroimmobilien existiert für großmaßstäbliche Logistikflächen kein breiter, kurzfristig aktivierbarer Nachnutzungsmarkt. Die Wiederverwertung ist vielmehr von seltenen, standort- und gebäude spezifischen Konstellationen abhängig und unterliegt erheblichen wirtschaftlichen Risiken.

Vor diesem Hintergrund genügt es planerisch und rechtlich nicht, eine spätere Nachnutzung pauschal als „marktbedingt möglich“ zu unterstellen. Eine derartige Annahme bleibt spekulativ, solange sie nicht durch belastbare Nutzungskonzepte, konkrete planerische Zielvorstellungen oder rechtlich gesicherte Verpflichtungen (z. B. vertragliche Nachnutzungsbindungen, Rückbau- oder Umnutzungspflichten) unterlegt wird. Reine Marktverweise ersetzen keine abwägungsfeste Prognose.

Insbesondere im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die mit der Errichtung großflächiger Logistikimmobilien einhergehenden Auswirkungen – etwa Flächenverbrauch, Versiegelung, Verkehrszunahme sowie Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild – dauerhaft wirken, während eine spätere Nutzungsaufgabe nicht automatisch zu einer Entlastung führt. Vielmehr besteht die konkrete Gefahr der Entstehung städtebaulich problematischer Dauerleerstände, die weder städtebaulich integrierbar noch kurzfristig reaktivierbar sind.

Die planerische Annahme einer folgenlosen Nachnutzbarkeit ohne konzeptionelle Absicherung stellt daher eine unzulässige Verkürzung der Prognose dar und genügt den Anforderungen an eine sachgerechte, realitätsnahe Planung nicht. Ohne nachvollziehbare und rechtlich abgesicherte Aussagen zur Perspektive nach einer Nutzungsaufgabe verbleibt ein erhebliches städtebauliches Risiko, das im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigen und zu bewerten ist.

III. Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB – Grundsatz der Flächensparsamkeit

1. Zusätzlicher Flächenverbrauch trotz vorhandener versiegelter Flächen

Der geplante Neubau bewirkt eine erhebliche Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, obwohl zugleich davon auszugehen ist, dass eine bereits vollständig versiegelte und infrastrukturell erschlossene Fläche in absehbarer Zeit aufgegeben wird und leerfällt.

Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch planungsrechtlich zugelassen, obwohl geeignete, vorbelastete Flächen vorhanden sind bzw. frei werden. Eine solche Planung steht in klarem Widerspruch zum gesetzlichen Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Der Grundsatz der Flächensparsamkeit verlangt nicht lediglich eine abstrakte Zielbekennung, sondern eine konkrete planerische Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwieweit neue Inanspruchnahmen von Boden tatsächlich erforderlich sind. Diese Prüfung unterbleibt hier. Stattdessen wird zusätzlicher Freiflächenverbrauch hingenommen, während bestehende Versiegelungen funktionslos zurückbleiben.

Ein planerisches Vorgehen, das die Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen ermöglicht, ohne die Nutzung oder Reaktivierung bereits versiegelter Standorte ernsthaft zu prüfen oder sicherzustellen, stellt eine strukturelle Fehlgewichtung in der Abwägung dar. Die gleichzeitige Aufgabe bestehender Flächen bei paralleler Neuinanspruchnahme neuen Bodens ist mit dem Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar.

Der Planung liegt damit ein Flächenkonzept zugrunde, das dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung widerspricht und den gesetzlich normierten Vorrang der Innenentwicklung und Flächenreduktion faktisch unterläuft.

2. Verletzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Die vorliegende Planung setzt unmittelbar auf eine Außenentwicklung und damit auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies geschieht, ohne nachvollziehbar darzulegen, dass eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig und ernsthaft geprüft wurde.

Insbesondere fehlt eine belastbare Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Weiterentwicklung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung des bestehenden Standortes oder anderer bereits versiegelter, erschlossener Flächen möglich und zumutbar wäre. Eine solche Prüfung ist jedoch zwingende Voraussetzung, bevor eine zusätzliche Außenentwicklung planungsrechtlich eröffnet werden kann.

Stattdessen wird die Außenentwicklung faktisch allein mit den wirtschaftlichen Präferenzen des Vorhabenträgers begründet. Ein bloßer Verweis auf Kosten-, Effizienz- oder Standortvorteile genügt

den rechtlichen Anforderungen jedoch nicht. Wirtschaftliche Interessen eines Vorhabenträgers können die gesetzlich normierte Priorität der Innenentwicklung weder ersetzen noch aushebeln.

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verlangt eine nachvollziehbare, dokumentierte und abwägungsfeste Prüfung realistischer Alternativen. Das vollständige Fehlen einer solchen Alternativenprüfung stellt eine Verletzung des § 1a Abs. 2 BauGB dar und führt zu einem **erheblichen Abwägungsdefizit**.

IV. Abwägungsfehler aufgrund unzureichender Alternativenprüfung

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft, wenn naheliegende, realistische und weniger eingriffsintensive Alternativen nicht ermittelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt werden. Die Alternativenprüfung ist kein fakultativer Programmpunkt, sondern integraler Bestandteil der planerischen Abwägungspflicht.

Vorliegend lassen die Planunterlagen eine solche Prüfung vollständig vermissen. Insbesondere ist weder dargelegt noch nachvollziehbar dokumentiert, dass folgende naheliegenden Alternativen ernsthaft untersucht und aus sachlichen Gründen ausgeschlossen wurden:

- eine Modernisierung, Umstrukturierung oder maßvolle Erweiterung des bestehenden Standortes,
- eine Nachnutzung bereits bestehender, teilweise leerstehender Logistik- oder Gewerbeflächen im Gemeindegebiet oder in zumutbarer räumlicher Nähe,
- flächensparendere, gestufte oder dezentrale Lösungsansätze, die den zusätzlichen Freiflächenverbrauch reduzieren oder vermeiden könnten.

Stattdessen wird die getroffene Standort- und Planungsauswahl faktisch als gesetzt behandelt. Eine echte Alternativenabwägung findet nicht statt. Die Planung verengt den Betrachtungsrahmen unzulässig auf die vom Vorhabenträger präferierte Lösung und blendet damit planerisch relevante Optionen aus.

Dieses Vorgehen überschreitet den zulässigen planerischen Prognose- und Gestaltungsspielraum. Die vollständige oder nur pauschale Ausblendung naheliegender Alternativen stellt ein beachtliches Abwägungsdefizit dar. Die Behörde ist damit nicht in die Lage versetzt, die widerstreitenden Belange sachgerecht zu gewichten, da wesentliche Entscheidungsgrundlagen fehlen.

Der Abwägungsfehler ist auch erheblich, da die unterlassene Alternativenprüfung unmittelbar flächen- und umweltrelevante Belange betrifft und bei ordnungsgemäßer Ermittlung und Bewertung zu einer anderen planerischen Entscheidung hätte führen können.

Damit liegt ein **Abwägungsdefizit durch Alternativenausblendung** vor.

V. Unzureichende Berücksichtigung interkommunaler Auswirkungen

Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch

Die Bauleitplanung darf sich nicht auf eine isolierte Betrachtung des Plangebietes beschränken, wenn nach den Umständen des Einzelfalls erhebliche und konkret absehbare Auswirkungen auf andere Kommunen eintreten. Interkommunale Auswirkungen stellen eigenständige, abwägungserhebliche Belange dar und sind zwingend in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass die geplante Neuansiedlung unmittelbar zu einer Verlagerung logistischer Funktionen führt und damit erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch als bisherigen Standort des Logistikzentrums hat. Diese Auswirkungen sind weder fernliegend noch spekulativ, sondern konkret vorhersehbar. Gleichwohl finden sie in den Planunterlagen keine erkennbare Berücksichtigung.

Insbesondere wurden folgende absehbaren Folgen für die Stadt Höchststadt a.d. Aisch nicht ermittelt, bewertet oder in die Abwägung eingestellt:

- das Entstehen eines großflächigen, strukturellen Leerstands am bisherigen Logistikstandort,
- der nachhaltige Funktionsverlust eines etablierten Gewerbe- und Arbeitsstandortes,
- eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücke,
- fortbestehende Infrastruktur- und Unterhaltungskosten bei gleichzeitigem Wegfall der Nutzung und der wirtschaftlichen Erträge.

Die Planung bewirkt damit eine einseitige Verlagerung städtebaulicher, wirtschaftlicher und infrastruktureller Risiken auf die Stadt Höchststadt a.d. Aisch, ohne diese Folgen planerisch zu erfassen, zu bewerten oder ausgleichend zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen werden faktisch externalisiert.

Dieses Vorgehen widerspricht dem interkommunalen Rücksichtnahmegebot sowie dem Grundsatz einer gerechten Lastenverteilung zwischen Gemeinden. Das vollständige Ausblenden der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchststadt a.d. Aisch stellt keinen bloßen Bewertungsfehler, sondern einen **Abwägungsausfall interkommunaler Belange** dar.

Die Abwägung leidet insoweit an einem erheblichen rechtlichen Mangel, da ein wesentlicher, naheliegender und planungsrelevanter Belang von vornherein nicht in den Abwägungsvorgang eingestellt wurde.

VI. Zusammenfassende rechtliche Bewertung

Zusammenfassend weist die vorliegende Planung eine Vielzahl gravierender rechtlicher Mängel auf, die sich nicht isoliert, sondern kumulativ auswirken und die Abwägung insgesamt in Frage stellen. Insbesondere liegen folgende, jeweils abwägungserheblichen Fehler vor:

- ein Ermittlungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, da wesentliche tatsächliche Grundlagen – insbesondere zu Leerstandsrisiken, Nachnutzbarkeit und interkommunalen Auswirkungen – nicht ermittelt oder bewertet wurden,
- ein Abwägungsausfall hinsichtlich der absehbaren Entstehung eines strukturellen Leerstands am bisherigen Standort,
- ein Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB durch zusätzliche Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufgabe bereits versiegelter Flächen und die Missachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- eine unzureichende und damit abwägungsfehlerhafte Alternativenprüfung, da naheliegende, weniger eingriffsintensive Optionen nicht geprüft oder ohne tragfähige Begründung ausgeblendet wurden,
- eine vollständige Nichtberücksichtigung der interkommunalen Auswirkungen, insbesondere der konkret betroffenen Belange der Stadt Höchstadt a.d. Aisch.

Diese Mängel betreffen zentrale, gesetzlich geschützte Belange der Bauleitplanung und sind daher abwägungserheblich. Sie sind geeignet, das Abwägungsergebnis maßgeblich zu beeinflussen und stellen die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Planvorhabens insgesamt in Frage.

Ohne eine vollständige, nachvollziehbare und rechtlich belastbare Nachholung der Ermittlungen sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung kann das Planvorhaben den Anforderungen des Baugesetzbuches nicht genügen.

VII. Forderungen

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ermittlungs- und Abwägungsmängel wird gefordert:

- die vollständige und nachvollziehbare Nachholung der Ermittlungen gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sowie eine erneute, fehlerfreie Abwägung aller abwägungserheblichen Belange,
- die verbindliche und belastbare Klärung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen für den bestehenden Logistikstandort, insbesondere im Hinblick auf Leerstand, Funktionsverlust und Folgekosten,
- die ernsthafte, dokumentierte Prüfung flächensparender sowie innenentwicklungsorientierter Alternativen unter Beachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,

- die Überarbeitung der Planung unter konsequenter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 2 und 2 Abs. 3 BauGB.

Solange diese Anforderungen nicht erfüllt sind und die aufgezeigten Abwägungsdefizite fortbestehen, kann dem Planvorhaben aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.

VIII. Schlussformel

Ich bitte um vollständige und nachvollziehbare Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Verfahren sowie um deren ordnungsgemäße Einstellung und Dokumentation in der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen



wollen die Anwohner auch zwischendurch das Fenster öffnen und auch sich im Garten aufhalten. Und auch die Behauptung, daß "Schulabgänger nicht mehr woanders hinfahren brauchen, weil sie ja jetzt Ausbildungsplätze vor Ort haben": nicht jeder will bei Lekkerland lernen, auch wenn sich der Konzern das einreden mag.

Auf dem Areal befindet sich ein sehr schöner Heckenzug mit alten Bäumen, von dem auch viele Tiere und auch Spaziergänger profitieren (es sind oft Spaziergänger unterwegs, auch wenn das schon in Abrede gestellt wurde, ich fahre jeden Tag nach Höchstadt und sehe sie). Ich bitte dringend darum, diesen stehen zu lassen. Man kann das Projekt dementsprechend etwas verkleinern. Der Heckenzug steht so lange ich es mir denken kann und darf nicht einfach, nur weil irgendein Konzern daherkommt und sich breit macht, zerstört werden. Eine Ersatzpflanzung irgendwo ist keine Alternative.

Es wäre fairer den Bürgern gegenüber gewesen, sie über das Vorhaben nicht erst zu informieren, als es schon so gut wie ausgemacht ist mit der Gemeinde, sondern gleich, nachdem es der Gemeinde angeboten wurde. Dann hätten die Bürger gleich sagen können, was sie darüber denken und ob sie es überhaupt wollen und die Firma hätte die Menschen auch nicht mit ihrer anbiedernden Werbung beeinflussen können.

Der Firma geht es bei dem Projekt, wie ich es sehe und auch etliche meiner Mitbürger, nur ums Geld und den Profit durch die Vergrößerung. Die mehrfach getätigte Aussage "wir wollen gute Nachbarn sein" ist meiner Meinung nach mit Vorsicht zu genießen, mir wurde u.a. die Aussage über Dritte zugetragen "was geht mich dieses blöde Kaff an", das ein Zitat aus Lekkerlandkreisen.

Ich bitte eindringlich darum, die Realisierung des Projektes, das mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere Konzerne anziehen wird mit entsprechenden Auswirkungen, nochmal zu überdenken und dabei auch an die Bürger zu denken, die aus gutem Grund und mit Menschenverstand dagegen sind. Denn erst wenn der letzte Baum gefällt, der letzte Vogel vertrieben ist und alles zugebaut ist, wird der Mensch merken, daß man Geld nicht essen kann (nach einem Zitat eines bekannten Mannes).