

Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach



BUND Naturschutz - KG Höchststadt-Herzogenaurach, Schulstr. 2A, 91341 Röttenbach

VG-Höchststadt a.d. Aisch
z.Hd. Bastian Höveler
Bauamt
Bahnhofstr 18
91315 Höchststadt a.d. Aisch

Per E-Mail an Bastian.Hoeveler@vg-Hoechststadt.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Bearbeiter:
Helmut König

Telefon:
09195 / 993164

Datum:
17.04.2026

Kreisgruppe Höchststadt-
Herzogenaurach

Marlis Liepelt
1. Vorsitzende

☎ 09195 / 8217
✉ marlis.liepelt@bund-
naturschutz.de

Geschäftsstelle

Schulstraße 2A
91341 Röttenbach
☎ 0176 2431 9524
✉ hoechststadt-
herzogenaurach@bn.de

Andrea Wahl
Geschäftsführerin

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

Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz (BN) nach §4 Abs. 2 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Höveler,

vielen Dank an der Beteiligung des Verfahrens und der allgemeinen Verlängerung
des Abgabetermins.

Aufgrund offener Themen können wir das Verfahren nicht befürworten und bitten
dringend die offenen Einwände abzuschließen. Hier benennen wir vor allem die
Festlegung des Trinkwasserschutzgebiets bei Mühlhausen und damit in Folge die
Altdeponie.

Details siehe nachfolgend.

1. Landes Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In „BP-Nr.-25-SO-Logistik-Begründung“ Seite 5 findet man die richtige Aussage „Zur
eindeutigen Zweckbindung und zur Sicherstellung der Zielkonformität mit dem
Landesentwicklungsprogramm wird der Bereich daher als Sonstiges Sondergebiet
mit der Zweckbestimmung „Logistik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Aber auf Seite 16 findet man „Die Anbindung des Logistikzentrums erfolgt
gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet über einen
neu herzustellenden Knotenpunkt an der ST2763.“ Dies ist mit dem Anbindegebot
(Ziel 3.3 LEP) nicht vereinbar und fördert damit Zersiedelung.

Vorstand Kreisgruppe

Marlis Liepelt
Christoph Recher
Christian Wosegien
Elke Seyb
Dr. Horst Eisenack
Dr. Thomas Franke
Sigrun Hannemann
Harald Schott
Alfons Zimmermann

Bankverbindung

Kreissparkasse Erlangen
Höchststadt Herzogenaurach
IBAN:
DE26763500000430008581
BIC: BYLADEM1HOS

Der BN lehnt ein weiteres Gewerbegebiet nördlich anschließend an den Teilbereich A ab, da es rechtswidrig und somit nicht erlaubt ist.

2. Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen

Bereits 2016 wurde der Markt Mühlhausen aufgefordert das Wasserschutzgebiet nach den derzeit gültigen Richtlinien zu überprüfen und anzupassen. Selbst in der ersten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) wird darauf hingewiesen (Wasserwirtschaftsamt Nbg, SG 4.21). Es wird sogar „**von dem Gewerbegebiet abgeraten**“ und angemerkt, dass bisher keine prüffähigen Unterlagen für die erforderliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes vorgelegt wurden, obwohl die Vorprüfung 2018 eine Erweiterung des Schutzgebietes ergab.

Da dabei sogar das Plangebiet darin zu liegen kommen soll, ist aus BN Sicht absolut notwendig, darüber Klarheit zu schaffen. Geologie und Fließrichtung sind eindeutig und liegen im nördlichen Bereich der BAB A3 im bisher nicht definierten Wassereinzugsbereich.

2026 wurde im Auftrag von Leckerland vom Büro BGU eine Hydrogeologische Stellungnahme verfasst. Oberflächennahes Grundwasser in diesem Bereich wird dort ausgeschlossen, aber das Gefahrenpotential generell für die Wasserversorgung Mühlhausen wird nicht betrachtet.

Dem BN fehlt eine definierte Schutzzone und die damit erhöhten Anforderungen im Planungsgebiet, die für die nachfolgenden Problempunkte wesentlich sind.

3. Altdeponie Schirnsdorf

Zu den Altlasten wird selbst im Umweltbericht der Schluss gezogen, dass „der Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf Basis der bisher durchgeführten Untersuchungen noch nicht abschließend beurteilt werden kann.“ (Umweltbericht Seite 19). Das Büro für Geotechnik GMP kommt in seiner Detailuntersuchung der Altdeponie Schirnsdorf zu dem Fazit, dass „Aufgrund der Ergebnisse der Gefahrenverdacht erhärtet [wurde]“ und dass „die durchgeführten Untersuchungen nicht abschließende beurteilt werden [können]. Es sind weitere Untersuchungen erforderlich.“ (Altdeponie Schirnsdorf GMP Text, Seite 32).

Aussagen zu den nachgewiesenen Schadstoffen wie Barium, Atrazine, Blei, PAK und Methan müssen vor allem wegen der voraussichtlich geänderten Wasserschutzzone neu bewertet werden. Laut dem Gutachten von GMP wird Barium als geogen bewertet. Weitere Untersuchungen für 2026 und 2027 zur abschließenden Gefährdungsbeurteilung sollten jedenfalls zur endgültigen Bewertung erfolgen.

Wir erwarten von der Fachbehörde des Wasserwirtschaftsamtes die Wassereinzugsbereiche, Wasserschutzgebiete und Altlasten im Sinne sauberer, nachhaltiger Umweltressourcen zu lösen.

Der BN fordert eine aussagekräftige und abgeschlossene Aussage zur Absicherung des Mühlhausener Trinkwassers.

4. Erdarbeiten in der Nähe der Altdeponie

Es muss sichergestellt sein, dass entlang der Nord-Ost-Ecke des Plangebiets durch Stützmauer und Regenrückhaltebecken keine Verletzungen/Schäden an der Altdeponie und damit eine Aktivierung von Schadstoffen erfolgt. Eine explizite Bauüberwachung ist dabei angebracht.

5. Schmutzwasserbehandlung

Wir gehen davon aus, dass alles anfallende Schmutzwasser von z.B. Fahrbahnen, Waschanlagen u.a. auch unter Starkregenereignissen seine Vorreinigung erfüllt und über die Schmutzwasserleitung einer Kläranlage zugeführt wird.

6. Kläranlage Mühlhausen

Bereits seit 2016 hat Mühlhausen nur eine beschränkte Erlaubnis vom WWA für den Kläranlagenbetrieb. Die Einleitung der Abwässer in die Reiche Ebrach ist seit 01.07.2025 vom WWA untersagt.

Für den BN ist Voraussetzung, dass eine genehmigungsfähige Lösung für die Kläranlage sichergestellt werden muss, bevor eine Erweiterung eines großen Abwasseremittenten freigegeben werden kann.

Der BN fordert eine genehmigungsfähige und durchplante Lösung für die Kläranlage.

7. Monitoring

Wir empfehlen für das Monitoring zumindest in kritischen Bauphasen und auch bei der Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen auf **freie Büros** zurückzugreifen.

Mit freundlichen Grüßen



Helmut König
BUND Naturschutz

KG Höchststadt-Herzogenaurach

1. Vorsitzender OG Adelsdorf



Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft
Höchststadt a. d. Aisch
Bahnhofstr. 18
91315 Höchststadt

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg
Telefon: 0911 955888-0
Telefax: 0911 955888-70
E-Mail: Nuernberg@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 20.04.2026

E-Mail: bauamt@vg-hoechststadt.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
MU

**Beteiligungsverfahren Marktgemeinde Mühlhausen – Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus land- forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker, Wiesen und Wälder durch Überbauung und Versiegelung entzogen. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Der Entzug dieser Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bringt außerdem eine weitere Anspannung des Pachtmarktes mit sich. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungsschwernisse wie z.B. Abstandsaufgaben beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten.

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden land- forstwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern als auch von Mietern unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier die Lärmbelästigung durch Fahrverkehr von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg · Telefon 0911 955888-0 · Telefax 0911 955888-70

Nuernberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

RaiBa Knoblauchland - Bibertgrund eG · Konto 575 4631 · BLZ 7606 9669 · IBAN: DE56 7606 9669 0005 7546 31 · BIC: GENODEF1ZIR

Sparkasse Nürnberg · Konto 380 003 269 · BLZ 760 501 01 · IBAN: DE64 7605 0101 0380 0032 69 · BIC: SSKNDE77XXX

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der Land- und Forstwirtschaft aufgrund parkender Fahrzeuge, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernissen im Planungsgebiet sollten diesbezüglich vermieden werden.

Grundsätzlich ist bei der Verlegung der Leitung darauf zu achten, dass eine Bündelung mit anderen Leitungen angestrebt wird. Des Weiteren soll möglichst eine Verlegung der Leitung entlang von öffentlichen Wegen oder in Grundstücken der öffentlichen Hand durchgeführt werden. Die Grundstücke von Privateigentümern sollen so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden.

Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.

Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Möglichkeit, die Stellungnahme in Form einer schriftlichen Äußerung zur Beteiligung an vorliegendem Beteiligungsverfahren abgeben zu dürfen. Die Gelegenheit, die Anregungen und Bedenken der Land- und Forstwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Max Uhlmann
Fachberater

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

Per Mail:
Bauamt@vg-hoechstadt.de

VG Höchststadt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt

Hauptmarkt 16
90403 Nürnberg

Telefax: 0911/231-5306
E-Mail: PVRN@stadt.nuernberg.de
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de

U-Bahn-Linie 1
Haltestelle Lorenzkirche

Sparkasse Nürnberg
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mails vom 17.02.2026
31-H H. Höveler

Unser Zeichen
PVRN-345.
TOP 2.2

Durchwahl-Nr.
0911/231-5304
Frau Jäger

Datum
20.04.2026

15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A 3“; Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchststadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner
Sitzung vom **20.04.2026** die beiliegende Stellungnahme beschlossen.

Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbands im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dar. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen (bzw. Anhörung des Planungsverbandes) ist nur erforderlich, sofern sich Lage und Umfang des bisherigen Bauleitplanes verändern.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Geschäftsstelle

Anlage:
Stellungnahme des Regionsbeauftragten

REGIONSBEAUFTRAGTER

für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach



2.2

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

PVRN-345.
20.02.2026

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

24/RB7 832001 ERH
Christof Liebel

E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit

Datum

1514 / 981514 Zi. Nr. 441

20.03.2026

Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan; Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchststadt

Bevölkerungsentwicklung: 1990: 1.427 Ew.; 1999: 1.627 Ew., 2010: 1.689 Ew.; 2020: 1.759 Ew.
Zentralörtliche Einstufung: Doppel-Grundzentrum

Mit dem o. g. Bebauungsplan soll im Süden des Marktes Mühlhausen ein Logistikzentrum mit verkehrlicher Erschließung entstehen. Das geplante Areal umfasst insgesamt ca. 10,75 Hektar. Davon soll auf einer Fläche von 9,1 Hektar (Teilbereich A) die Errichtung und der Betrieb einer Logistiknutzung ermöglicht werden, während die verbleibenden 1,65 Hektar (Teilbereich B) der verkehrlichen Erschließung dienen sollen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar, dementsprechend findet die 15. Änderung des FNP im Parallelverfahren statt.

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:

Zu o. g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.10.2025 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen, welche in der 343. Sitzung des Planungsausschusses des Planungsverbands Nürnberg vom 17.11.2025 nach Fristablauf als Auflage zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde.

Hinsichtlich des gewählten Standorts ist Tiert 2 des Ziels 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) maßgeblich. Die Zielkonformität des o. g. Vorhabens ist nur gegeben, sofern der Ausnahmetatbestand für Logistikunternehmen oder Verteilzentren erfüllt ist, wonach eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist.

Um Ziel 3.3 zu entsprechen und einen Zielverstoß auszuschließen, wurde in o. g. Stellungnahme gefordert, statt eines Gewerbegebiets ein Sondergebiet mit entsprechend eindeutiger Zweckbestimmung (Logistikzentrum) auszuweisen. Außerdem galt es, die optische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild stärker zu berücksichtigen.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Darüber hinaus wurde hinsichtlich der teilweisen Überschneidung (im Osten des Teilbereichs A) mit einem im Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets auf eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen verwiesen.

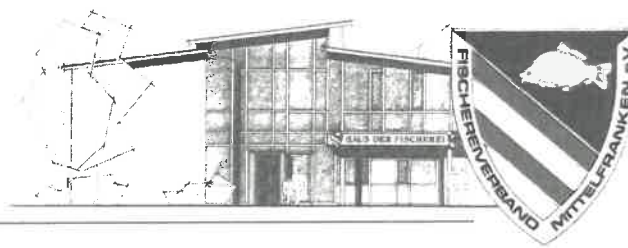
Der vorliegende Entwurf des o. g. Bebauungsplans setzt nun ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ fest. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen stehen im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß Ziel 3.3 Tiert 2 des LEP. Zudem wurde die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ergänzende Darlegungen berücksichtigt. Das von der Planung tangierte landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird in den Unterlagen hingegen nur am Rande erwähnt.

Hinweis: Im beigefügten Umweltbericht (Kap. 1.2) ist die tabellarische Angabe zur geplanten baulichen Nutzung zu korrigieren. Die dortige Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ ist an die tatsächliche Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Logistik) anzupassen.

Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, keine Einwendungen zu erheben, sofern im weiteren Verfahrensgang eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen bezüglich des von der Planung betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erfolgt.

i.A.
Asam

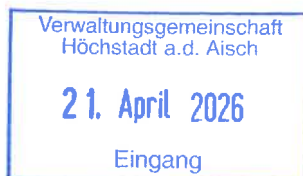
E-Mail bauamt@vg-hoechstadt.de



Fischereiverband Mittelfranken e.V. • Maiacher Straße 60 d • D-90441 Nürnberg

**Verwaltungsgemeinschaft
Höchstadt a.d. Aisch
Postfach 1270**

91312 Höchstadt



**Maiacher Straße 60 d
D-90441 Nürnberg
Telefon 09 11/4 24 80 10
Telefax 09 11 /4 24 80 113**

info@fv-mfr.de

16.04.2026

Ihr Zeichen: 31-H

**15. Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integriertem Landschaftsplan in Mühlhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Höveler,

in vorbezeichneter Angelegenheit ist nach Prüfung der veröffentlichten Planunterlagen davon auszugehen, dass fischereiliche Belange durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden, so dass aus fischereilicher Sicht Einwendungen nicht zu erheben sind.

Eine weitere Einbeziehung im weiteren Bauleitplanungsverfahren ist daher nicht angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Zitzmann
Präsident des Fischereiverbandes Mittelfranken

Betreff: SN Staatl. Gesundheitsamt

Von: Hygiene <Hygiene@erlangen-hoechstadt.de>
Gesendet: Dienstag, 3. März 2026 08:38
An: Mauerer Regina <Regina.Mauerer@erlangen-hoechstadt.de>
Betreff: AW: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen

15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Mauerer,

die am 24. Februar 2026 bei uns eingegangenen Antragsunterlagen zum oben genannten Vorhaben wurden eingesehen und bewertet.

Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unsere Stellungnahme vom 23. September 2025 (Vorgangs-ID: 57201000827066). Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Anmerkung: Diese Stellungnahme läuft intern unter der Vorgangs-ID: 57201000842353
Bitte geben Sie diese Vorgangs-ID stets bei weiterem Schriftwechsel an.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Popp

LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT



Staatliches Gesundheitsamt
SG 73 - Hygiene und Infektionsschutz
Nägelsbachstr. 1, 91052 Erlangen

Telefon 09131 / 803 - 2284
Telefax 09131 / 803 - 492284

Andrea.Popp@erlangen-hoechstadt.de
<https://www.erlangen-hoechstadt.de>

Folgende Mailanhänge werden aus Sicherheitsgründen geblockt:
<https://www.erlangen-hoechstadt.de/geblockte-Inhalte>

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO finden Sie auf unserer Homepage unter:
<https://www.erlangen-hoechstadt.de/meta/datenschutz/>

Betreff:

WG: Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" des Marktes Mühlhausen

Von: Leuchs Hans <hans.leuchs@erlangen-hoechst.de>

Gesendet: Freitag, 13. März 2026 08:29

An: Mauerer Regina <Regina.Mauerer@erlangen-hoechst.de>

Cc: Hilbinger Renate <Renate.Hilbinger@erlangen-hoechst.de>; Hubert Fabian <Fabian.Hubert@erlangen-hoechst.de>; Bauer Angela <angela.bauer@erlangen-hoechst.de>; Müller Anne-Marie <anne-marie.mueller@erlangen-hoechst.de>

Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" des Marktes Mühlhausen

Sehr geehrte Frau Mauerer,

zu den beiden Verfahren (Flächennutzungsplanänderung, Aufstellung Bebauungsplan Sondergebiet Logistik) wurden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde Stellungnahmen abgegeben, welche die massiven Defizite der Planung im Bereich der Belange der öffentlichen Wasserversorgung aufgezeigt haben. Diese Defizite bestehen weiterhin fort. Die Tatsache, dass der Markt Mühlhausen seinen Pflichten in Bezug auf die Fortschreibung des **Wasserschutzgebietes** seit ca. 10 Jahren nicht nachkommt und auch die gesetzliche Frist (12.11.2025) zur Vorlage einer Dokumentation des **Trinkwassereinzugsgebietes** nunmehr 4 Monate überschritten ist, ohne dass Unterlagen vorgelegt wurden, darf nicht dazu führen, dass der extrem wichtige Belang der öffentlichen Wasserversorgung hier ohne inhaltliche Substanz mit wenigen Pauschalsätzen abgehandelt wird. Man kann keinesfalls ohne weitere substantielle Prüfung davon ausgehen, dass „negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind“. Im Auftrag des Marktes Mühlhausen erfolgt seit vielen Jahren durch ein Fachbüro die Überprüfung und Fortentwicklung des Wasserschutzgebietes, was auch bereits zu Berichten und Zwischenergebnissen geführt hat. Diese Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Aktualisierung des Wasserschutzgebietes werden völlig ignoriert und dies, obwohl der fragliche Bereich **vermutlich in das Wasserschutzgebiet als Zone III b einzubeziehen sein wird**. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025 ganz ausdrücklich darauf hingewiesen.

Mit dem gesetzlich definierten Begriff des Trinkwassereinzugsgebietes setzt sich die Planung weiterhin überhaupt nicht auseinander.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange der Trinkwasserversorgung bisher nicht ausreichend ermittelt wurden, so dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Leuchs

LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT



Sachgebietsleiter
SG 40.1 - Umweltamt
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt

Telefon 09193 / 20 - 1710
Telefax 09193 / 20 - 491710

hans.leuchs@erlangen-hoechstadt.de
<https://www.erlangen-hoechstadt.de>

Folgende Mailanhänge werden aus Sicherheitsgründen geblockt:

<https://www.erlangen-hoechstadt.de/geblockte-Inhalte>

Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.erlangen-hoechstadt.de/meta/datenschutz/>

LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

VG Höchstadt
Bahnhofstr. 18
91315 Höchstadt

Bauamt II

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen Schillerplatz, Aischwiese

Ansprechpartner/in: Frau Mauerer

Am besten erreichbar: zu den allgemeinen Öffnungszeiten

Zimmer: 10

Telefon: 09193 20-2128

Telefax: 09193 20-492128

E-Mail: regina.mauerer@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 62.2/6100/143/15. Änd.

Höchstadt, 20.04.2026

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
des Marktes Mühlhausen; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.02.2026**

Anlagen:

Stellungnahmen des Umweltamtes sowie des Staatl. Gesundheitsamtes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zur vorgelegten 15. Änderung des
Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen wie folgt Stellung:

I. Formelle Anforderungen

Planblatt:

Nachdem von Seiten des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt nach Übersendung der
Planunterlagen angemerkt wurde, dass bei der Sonderbaufläche die
Zweckbestimmung fehlt, wurde eine neue Planunterlage mit dem Vermerk übersandt,
dass es sich hier um die richtige Planunterlage handelt. Welche Planunterlagen nun
für die Auslegung beschlossen wurde, konnte auf Nachfrage nicht geklärt werden.

Die nun inzwischen vorgelegte Planung stellt lediglich eine Kopie und keine
Planunterlage für den Flächennutzungsplan dar.

Allgemeine Öffnungszeiten
Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr
zusätzl. Do 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle
Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr
zusätzl. Di 14:00 – 16:00 Uhr
zusätzl. Do 14:00 – 17:30 Uhr

Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit
Mo, Di, Mi, Fr 07:30 – 12:00 Uhr
Do 14:00 – 17:30 Uhr

Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen
Vermittlung 09131 803-1000
Telefax 09131 803-491000

Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Vermittlung 09193 20-1001
Telefax 09193 20-491001

E-Mail poststelle@erlangen-hoechstadt.de
Internet www.erlangen-hoechstadt.de

Bankverbindungen

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29
BIC BYLADEM1ERH

VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach eG
IBAN DE86 7636 0033 0000 0001 75
BIC GENODEF1ER1

Gläubiger-ID DE90ZZZ000000040253



metropolregion nürnberg
KOMMUNEN STAATEN REGION



Auf der Rückseite befinden sich die Verfahrensvermerke. Hierin wurde unter Buchstabe e) angegeben, dass der Flächennutzungsplan als Satzung festgestellt wird. Um Berichtigung wird gebeten, da der Flächennutzungsplan keine Satzung ist.

Bereits mit Stellungnahme vom 30.10.2025 wurde mitgeteilt, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan ebenfalls auf dem Planblatt darzustellen ist. Des Weiteren ist der angrenzende Bereich der geplanten Änderung auf Flächennutzungsplanebene und nicht als Lageplan darzustellen.

Dies wurde nicht beachtet. Zudem lässt der vorgelegte Abwägungsbeschluss keine Abwägung hierzu erkennen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken ist in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher zu überarbeiten.

Begründung:

Es wird nochmals gebeten, die betroffenen Flurnummern mit Gemarkung in die Beschreibung des Geltungsbereiches mit aufzunehmen.

Die Begründung ist bezüglich der Thematik zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu ergänzen. Eine Verschiebung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht zulässig.

Alle die Planung betreffenden Belange sind zu ermitteln und einer qualifizierten Abwägung zu unterziehen.

Im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit wird hierzu um Beachtung gebeten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die formellen Anforderungen (s. Stellungnahme vom 30.10.2025) nicht beachtet wurden. Auch eine Abwägung hierzu liegt nicht vor

Auf Seite 5 ist der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes als Skizze aufzunehmen.

Die auf Seite 6 erfolgte Angabe, dass die Gemeinde bestrebt ist, die Ziele und Grundsätze des LEP zu realisieren ist, ist zu überarbeiten. Dies ist zu korrigieren, da die Ziele der Raumordnung zwingend einzuhalten sind (s. § 1 Abs. 4 BauGB).

Umweltbericht:

Der Umweltbericht trägt das Datum 10.02.2025. Um Prüfung wird gebeten, da der Umweltbericht der frühzeitigen Beteiligung das Datum 16.09.2025 trug.

Unter Punkt 5 wird gebeten, die korrekte Bezeichnung des Baugebietes anzugeben.

Abwägung

Im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass auch die formellen Anforderungen zu beachten sind und eine qualifizierte Abwägung aller Stellungnahmen vorzunehmen ist.

Ein Abwägungsausfall kann dazu führen, dass die Genehmigung versagt werden müsste.

Da der vorgelegte Abwägungsbeschluss nicht vollständig ist, wird um Prüfung der vorgenommenen Abwägung gebeten.

Die VG Höchstadt wurde ausdrücklich gebeten, in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob die Abwägung der Stellungnahmen vollständig erfolgte und die Änderungen in die Planung eingearbeitet wurden. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

III. Umweltamt / Staatl. Gesundheitsamt

Die Stellungnahmen des Umweltamtes sowie des Staatl. Gesundheitsamtes sind als Anlage beigefügt.

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Kraus
Abteilungsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. **Markt Mühlhausen, Hauptstraße 2, 96172 Mühlhausen**

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ **Bebauungsplan 15. Änderung**
für das Gebiet

☒ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **20.04.2026**

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-400.

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<u>Sachgebiet 4.4 - Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:</u> Den Beschlussvorschlag vom 10.02.2026 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 23.10.2025 sind weiterhin zu beachten.	
<u>Sachgebiet 4.21-Wasserversorgung:</u> Das geplante Gewerbegebiet (Teilbereich A) liegt im Einzugsgebiet der WGA „Mühlhausen“ des Marktes Mühlhausen im direkten Zustrombereich der Wassergewinnungsanlage und lediglich ca. 750 Meter zum Trinkwasserbrunnen entfernt. Nach Ausweisung eines wirksamen Wasserschutzgebietes nach den derzeit gültigen a.a.R.d.T. wird das Vorhaben voraussichtlich innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen. Der Teilbereich B (für die geplante Schmutzwasserleitung) verläuft östlich der St 2763 und reicht somit in die engere und weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Marktes Mühlhausen. Nach der gültigen WSG-Verordnung vom 22.04.1997 § 3 Nr. 5.1 ist das Durchleiten von Abwasser in der Zone II verboten und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Von einer nachteiligen Beeinträchtigung der WGA ist daher auszugehen. Dennoch werden in dem vorliegenden Entwurf zu Begründung und Umweltbericht kein Konflikt gesehen bzw. keine gegenseitige Beeinträchtigung mit der Wassergewinnungsanlage erwartet. Eine Begründung für diese Einschätzung liegt jedoch nicht bei. Zum Teil wird sich auf den Grundwasserflurabstand von 15 Meter u.GOK bezogen, der in der hydrogeologischen Stellungnahme der Dr. Brehm & Grünz GbR vom 26.01.2026 genannt wird. Ungeachtet der vorliegenden Daten aus den neu errichteten drei Grundwassermessstellen. Hier liegt der Grundwasserspiegel zwischen ca. 5 und 7 Metern u.GOK, wobei der höchste zu erwartende Grundwasserstand noch nicht bekannt ist. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Dies weist ebenfalls auf ein hoch anstehendes Grundwasser hin. Im vorliegenden Plan werden unter dem Punkt Ver- und Entsorgung keine Angaben zur Wasserversorgung mit Trink- bzw. Brauchwasser gemacht. Dies ist entsprechend zu ergänzen. <u>Fazit</u> Mit den vorliegenden Unterlagen wurden auf die Bedenken gemäß unserem Schreiben vom 23.10.2025 nicht eingegangen. Auf die Stellungnahme wird daher nochmals verwiesen. Der geplante Schmutzwasserkanal ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung in der Zone II nicht und in der Zone III nur eingeschränkt zulässig. Zudem ist die Wasserversorgung derzeit nicht gesichert.	
<u>Sachgebiet 4.3 - Abwasserbeseitigung:</u> Den Beschlussvorschlag vom 10.02.2026 nehmen wir zur Kenntnis. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.10.2025.	
<u>Fachbereich W2- Bodenschutz:</u> Am Standort wurden bindige und verdichtungsempfindliche Böden erkannt, die aufgrund der wechselgelagerten Substrate eine hohe natürliche Wasserführung aufweisen. Im Zuge der Planungen ist deshalb eine fundierte Bodenfunktionsbewertung vorzulegen, die insbesondere auf die Funktion des Bodens im Wasserkreislauf (s. §2 Bundes-Bodenschutzgesetz) abhebt. Dementsprechend sind Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation für Beeinträchtigungen des	

Schutzgutes Boden vorzusehen.

Für die Bodenfunktionsbewertung ist eine fachliche geeignete Person gemäß DIN 19639 Anhang C zu beauftragen.

Nürnberg, den 02.04.2026

Ort, Datum

gez.

Dr. H ü m m e r, Oberregierungsrat

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Von: amelie.friess@nuernberg.ihk.de
Gesendet: Montag, 23. März 2026 10:19
An: Bauamt; amelie.friess@nuernberg.ihk.de
Cc: elgin.steffen@nuernberg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme Mühlhausen Aufstellung B-Plan Nr. 25 - Sondergebiet Logistik an der A3



**Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Markt Mühlhausen

- Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“
- 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen **keine Einwände** gegen die o.g. Ausweisungen bestehen.

Die Ausweisung des Sondergebiets Logistik ermöglicht einem Gewerbetreibenden auch in Zukunft noch am Standort Mittelfranken zu erweitern, damit Arbeitsplätze zu sichern und den Wirtschaftsstandort zu stärken. Durch die direkte Nähe zur Bundesautobahn A3 ist die Fläche besonders geeignet für ein Logistikzentrum. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen können durch die Ausweisung nicht erkannt werden. Vielmehr sehen wir die gesamtwirtschaftlichen Vorteile im Erhalt von Arbeitsplätzen und in der Stärkung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum.

Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Gerne stehen wir Ihnen weiterhin für wirtschaftsrelevante Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Amelie Frieß
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg
Tel: 091113351546



**Bayerischer
BauernVerband**

**Geschäftsstelle
Nürnberg**

Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft
Höchstadt a. d. Aisch
Bahnhofstr. 18
91315 Höchststadt

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg
Telefon: 0911 955888-0
Telefax: 0911 955888-70
E-Mail: Nuernberg@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 24.03.2026

E-Mail: bauamt@vg-hoechstadt.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
MU

**Beteiligungsverfahren Marktgemeinde Mühlhausen – Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus land- forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker, Wiesen und Wälder durch Überbauung und Versiegelung entzogen. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Der Entzug dieser Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bringt außerdem eine weitere Anspannung des Pachtmarktes mit sich. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungsschwernisse wie z.B. Abstandsaufgaben beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten.

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden land- forstwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern als auch von Mietern unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier die Lärmbelästigung durch Fahrverkehr von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg · Telefon 0911 955888-0 · Telefax 0911 955888-70

Nuernberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

RaiBa Knoblauchsland - Bibertgrund eG · Konto 575 4631 · BLZ 7606 9669 · IBAN: DE56 7606 9669 0005 7546 31 · BIC: GENODEF1ZIR

Sparkasse Nürnberg · Konto 380 003 269 · BLZ 760 501 01 · IBAN: DE64 7605 0101 0380 0032 69 · BIC: SSKNDE77XXX

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der Land- und Forstwirtschaft aufgrund parkender Fahrzeuge, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernissen im Planungsgebiet sollten diesbezüglich vermieden werden.

Grundsätzlich ist bei der Verlegung der Leitung darauf zu achten, dass eine Bündelung mit anderen Leitungen angestrebt wird. Des Weiteren soll möglichst eine Verlegung der Leitung entlang von öffentlichen Wegen oder in Grundstücken der öffentlichen Hand durchgeführt werden. Die Grundstücke von Privateigentümern sollen so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden.

Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.

Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Möglichkeit, die Stellungnahme in Form einer schriftlichen Äußerung zur Beteiligung an vorliegendem Beteiligungsverfahren abgeben zu dürfen. Die Gelegenheit, die Anregungen und Bedenken der Land- und Forstwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Max Uhlmann
Fachberater

REGIONSBEAUFTRAGTER

für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach



2.2

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

PVRN-345.
20.02.2026

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

24/RB7 832001 ERH
Christof Liebel

E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit

Datum

1514 / 981514 Zi. Nr. 441

20.03.2026

Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan; Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen-Höchststadt

Bevölkerungsentwicklung: 1990: 1.427 Ew.; 1999: 1.627 Ew.; 2010: 1.689 Ew.; 2020: 1.759 Ew.
Zentralörtliche Einstufung: Doppel-Grundzentrum

Mit dem o. g. Bebauungsplan soll im Süden des Marktes Mühlhausen ein Logistikzentrum mit verkehrlicher Erschließung entstehen. Das geplante Areal umfasst insgesamt ca. 10,75 Hektar. Davon soll auf einer Fläche von 9,1 Hektar (Teilbereich A) die Errichtung und der Betrieb einer Logistiknutzung ermöglicht werden, während die verbleibenden 1,65 Hektar (Teilbereich B) der verkehrlichen Erschließung dienen sollen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar, dementsprechend findet die 15. Änderung des FNP im Parallelverfahren statt.

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:

Zu o. g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.10.2025 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen, welche in der 343. Sitzung des Planungsausschusses des Planungsverbands Nürnberg vom 17.11.2025 nach Fristablauf als Auflage zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde.

Hinsichtlich des gewählten Standorts ist Tiert 2 des Ziels 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) maßgeblich. Die Zielkonformität des o. g. Vorhabens ist nur gegeben, sofern der Ausnahmetatbestand für Logistikunternehmen oder Verteilzentren erfüllt ist, wonach eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist.

Um Ziel 3.3 zu entsprechen und einen Zielverstoß auszuschließen, wurde in o. g. Stellungnahme gefordert, statt eines Gewerbegebiets ein Sondergebiet mit entsprechender eindeutiger Zweckbestimmung (Logistikzentrum) auszuweisen. Außerdem galt es, die optische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild stärker zu berücksichtigen.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachanschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörnerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Darüber hinaus wurde hinsichtlich der teilweisen Überschneidung (im Osten des Teilbereichs A) mit einem im Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets auf eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen verwiesen.

Der vorliegende Entwurf des o. g. Bebauungsplans setzt nun ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“ fest. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen stehen im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß Ziel 3.3 Tiert 2 des LEP. Zudem wurde die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ergänzende Darlegungen berücksichtigt. Das von der Planung tangierte landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird in den Unterlagen hingegen nur am Rande erwähnt.

Hinweis: Im beigefügten Umweltbericht (Kap. 1.2) ist die tabellarische Angabe zur geplanten baulichen Nutzung zu korrigieren. Die dortige Bezeichnung als „Gewerbegebiet“ ist an die tatsächliche Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (Logistik) anzupassen.

Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, keine Einwendungen zu erheben, sofern im weiteren Verfahrensgang eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen bezüglich des von der Planung betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erfolgt.

i.A.
Asam



Per E-Mail

VG Höchststadt a. d. Aisch
91312 Höchststadt an der Aisch

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

31-H
23.02.2026

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

RMF-SG24-8314.01-85-1-41
Frau Fröhlich

E-Mail: doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit
Promenade 27

Datum

1549 / 981549 Zi. Nr. 455

25.03.2026

Markt Mühlhausen, Landkreis Erlangen - Höchststadt; 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Änderungsentwurf wurde bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit RS vom 23.10.2025 (Az. RMF-SG24-8314.01-85-1-37), auf das hier verwiesen sei, aus landesplanerischer Sicht Stellung genommen. Aufgrund der fehlenden klaren Eingrenzung der Planung auf den Ausnahmetatbestand Tiert 2 des Ziels 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (Anbindegebot) wurden demnach Einwendungen erhoben. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun statt einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche dargestellt, die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren als Sondergebiet „Logistik“ konkretisiert wird. Auf die Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird in den Planungsunterlagen stärker eingegangen.

Der vorliegende Planentwurf entspricht nunmehr Ziel 3.3 Tiert 2 LEP. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht länger erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass weiterhin ein veraltetes LEP in der Begründung zitiert wird. Bezüglich des Erfordernisses der Anbindung neuer Siedlungsflächen ist Ziel 3.3 LEP Bayern 2023 einschlägig (nicht Ziel 3.1.2 lt. S. 7). Die auf S. 8 aufgeführte Ausnahme „Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle“ ist im aktuellen LEP nicht mehr enthalten. Die Ausnahme Tiert 2 Ziel 3.3 LEP bezieht sich explizit auf Autobahnanschlussstellen [...] angewiesene Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, nicht allgemein auf „Betriebe mit zwingendem Autobahnanschluss“ wie in der Begründung (S. 10, Kapitel 6) dargestellt. Wir bitten die Begründung dahingehend zu berichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtauschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelsbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionalbahnen

Fröhlich
Oberregierungsrätin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. **Marktgemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 18, 91315 Höchststadt a. d. Aisch**

☒ Flächennutzungsplan ☒ mit Landschaftsplan

☐

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **25.02.2026 – 24.03.2026** (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange** (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg
Dienstgebäude Nürnberg Bucher Straße 30, 90408 Nürnberg
Tel.: +49 (911) 3507 0

2.1 ☒ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

STAATLICHES BAUAMT
ERLANGEN - NÜRNBERG
DIENSTGEBÄUDE NÜRNBERG
Bucher Str. 30 90408 Nürnberg
Nürnberg, 25.02.2026

Ort, Datum



Fritsch, Baurat

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. **Marktgemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 18, 91315 Höchststadt a. d. Aisch**

☒ Flächennutzungsplan ☒ mit Landschaftsplan

☐

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **25.02.2026 – 24.03.2026** (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange** (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen

Nägelsbachstraße 67

91052 Erlangen

09131/306-120

2.1 ☒ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Erlangen, 09.03.2026

Ort, Datum

**Fitzthum
Thomas**

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Digital unterschrieben von
Fitzthum Thomas
cn=Fitzthum Thomas, ou=
adbv-er, o= Freistaat
Bayern, c= DE
Datum: 2026.03.09 10:48:
33 MEZ
Grund: none

Vermessungsrat



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

VG Höchststadt a. d. Aisch
-Bauverwaltung-
Postfach 12 70
91315 Höchststadt a. d. Aisch

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31-H, 23.02.2026

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2 4611-24-12
L2.2 4612-24-22

Name
Andreas Meier

Telefon
09842 208-1242

Fürth, 10.03.2026

**Bebauungsplan mit Begründung Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“ in Mühlhausen und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in Mühlhausen;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Andreas Meier, Rothenburger Str. 34, 97215 Uffenheim, Tel.: 09842 208-1242

Wir verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen mit den Az. L2.2 4611-24-10-7 bzw. 4612-24-20-8 vom 20.10.2025. Die darin getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Überdies ergänzen wir folgenden Passus:

Die Kombination der natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf ein und derselben Fläche (= multifunktionaler Ausgleich) und unter Hinzuziehung der bereits vorhandenen Ökoflächen des Marktes Mühlhausen (Fl.-Nrn. 1592 u. 1597 in der Gemarkung Steppach und Fl.-Nr. 466 in der Gemarkung Pommersfelden) nehmen wir zur Kenntnis und begrüßen diese. Wir empfehlen eine frühzeitige Absprache mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern dieser Grundstücke.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Sondergebietsnutzung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs, bitten wir darum, vorsorglich folgenden Hinweis in die vorliegende Planung und die daraus resultierenden Verwaltungsakten mit aufzunehmen:

Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden.

Abschließend bleibt zu erwähnen, dass die Erreichbarkeit von Flurstücken, die an das Ausweisungsgebiet angrenzen, auch während der Bauphase mit land- und forstwirtschaftlichen Geräten gegeben sein muss. Sollte das Wegenetz durch Baufahrzeuge beschädigt werden, ist dieses wieder instand zu setzen.

Bereich Forsten

Ansprechpartnerin: Sandra Lückenhaus, Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen, Tel. 0911 99715-2023

Waldflächen i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Hinsichtlich der Weiterleitung und Veröffentlichung dieses Schreibens sind die Grundsätze des Datenschutzes einzuhalten.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens per E-Mail an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Meier