

MARKT MÜHLHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 25

**„Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ des
Marktes Mühlhausen**

Gemarkung Schirnsdorf

Begründung Frühzeitige Beteiligung

- Vorentwurf -

Stand: 16.09.2025

Inhalt

1 EINLEITUNG.....	4
1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
1.2.1 Geltungsbereich.....	5
1.2.2 Flächenbilanz.....	6
1.3 Überprüfung der Randbedingungen	6
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan.....	7
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten (Trink- u. Hochwasser)	8
1.3.4 Denkmaldaten	9
1.3.5 Baugrund, Altlasten.....	9
1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot.....	10
1.3.7 Kampfmittelerkundung	10
1.4 Alternativenprüfung	10
2 BESTAND	11
2.2 Erschließung	11
2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung	11
2.2.2 Ver- und Entsorgung	14
2.2.2.1 Niederschlagswasser.....	12
2.2.2.2 Schmutzwasser	13
2.2.2.1 Elektrizität.....	13
2.2.2.1 Medien.....	13
3 PLANINHALTE	15
3.1 Geltungsbereich.....	15
3.2 Bauflächen	16
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke	17
3.2.3.1 Bauweise	16
2.2.2.2 Überbaubare Grundstücke.....	16
3.3 Grünflächen	18
3.3.1 Pflanzgebote	18
3.3.2 Unbebaute Grünflächen	19
3.4 Natur und Umwelt.....	19
3.4.1 Artenschutz.....	19

3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichbilanzierung	20
3.5 Klima- und Immissionsschutz	20
3.5.1 Klimaschutz.....	20
3.5.2 Immissionsschutz	20
3.6 Weitere Hinweise und Empfehlungen	21
3.6.1 Bodenfunde.....	21
3.7 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	21
4 UMWELTBERICHT	21
5 GESETZE UND VERORDNUNGEN	21

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Zweck und die Funktion eines Bebauungsplans bestehen darin, die räumliche und bauliche Entwicklung der Kommune im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Planung zu steuern. Durch die auf das Allgemeinwohl ausgerichteten Bebauungspläne gemäß § 1 BauGB werden Baurechte erstmals geschaffen.

Die planerische Gestaltungsfreiheit ist jedoch an die Vorgaben der Raumordnung und das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans gebunden. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemeine Zielsetzungen und Darstellungen zur Entwicklung und Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet enthält, legt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich detailliert fest, wie die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken erfolgen soll.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der Bodennutzung in verbindliches Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und gilt somit als allgemeines Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung bilden die Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung des Planes.

In der Regel gelten Bebauungspläne nur für bestimmte Teilbereiche der Gemeinde. Sie betreffen Baugebiete, in denen in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung oder Entwicklung vorgesehen ist, bzw. in denen eine städtebauliche Ordnung erforderlich wird.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ soll im Süden von Mühlhausen ein Logistikzentrum mit verkehrlicher Erschließung entstehen.

In der Marktgemeinderatssitzung am 11. Februar 2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ gefasst. Das Verfahren wird als Standardverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Die Unterlagen werden nun im weiteren Verfahren ergänzt (z.B. Gutachten, fortgeschriebene Untersuchungen, naturschutzrechtl. Gesamtausgleich).

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche.

Teilbereich A (TB A) umfasst ein geplantes Gewerbegebiet auf einer Fläche von ca 9,1 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.)¹, 251 (tlw.), 250/1 und 249/1), Gemarkung Schirnsdorf.

Der Teilbereich B (TB B) umfasst öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 1,63 ha. Diese wird im Bereich des neuen Anschlussknotens zur besseren Anbindung des Gewerbegebiets 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.

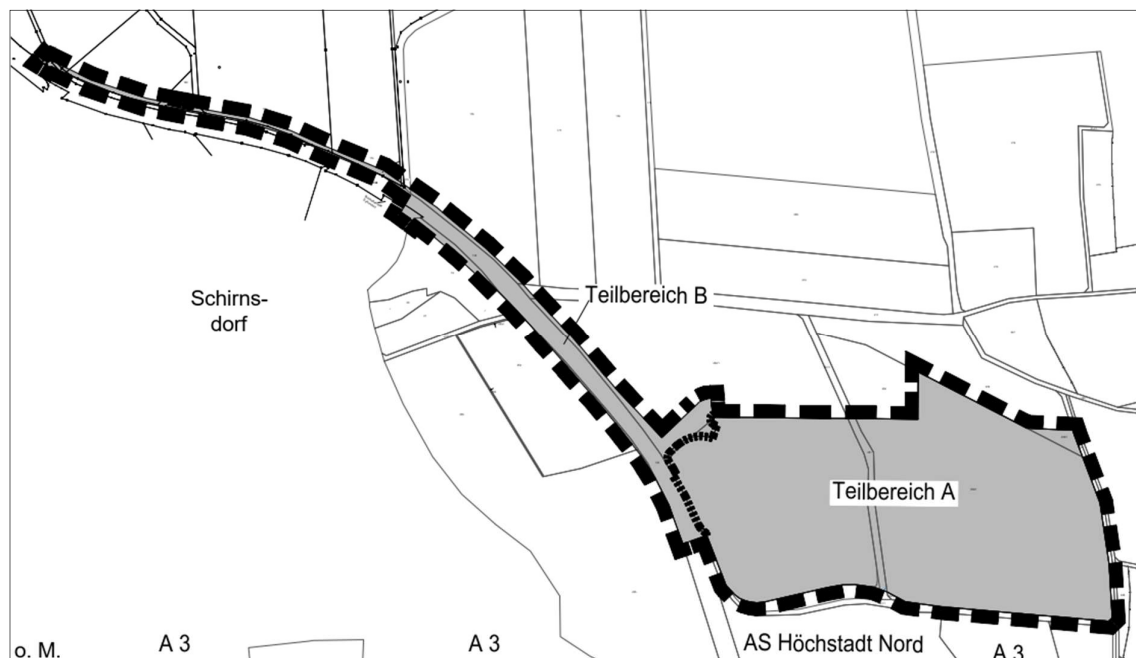


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 25 Marktgemeinde Mühlhausen

¹ Das derzeitige Fst. 252/2 muss noch final geteilt werden. Ein kleiner Teil von ca. 40 m² soll Teil des Plangebietes werden, während der größere, südliche Teil Nebenfläche der Autobahn werden soll.

1.2.2 Flächenbilanz

Unterteilungen	Fläche in ha	Anteil in %
Teilbereich A	9,1 ha	84,8 %
Teilbereich B	1,63 ha	15,2 %
Geltungsbereich gesamt	10,73 ha	100%

1.3 Überprüfung der Randbedingungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Mühlhausen von 1998 stellt die vom Bebauungsplan betroffene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ dar, wie im nebenstehenden Ausschnitt (Abb. 2) zu sehen. Der ursprünglichen Absicht, ein Gewerbegebiet im nord-westlichen Bereich darzustellen, wurde die Genehmigung versagt (siehe Planeintrag). Der ursprüngliche FNP wurde im Bereich des Bebauungsplanes inzwischen geändert.



Abbildung 2: Ursprünglicher Flächennutzungsplan (1998) des Marktes Mühlhausen.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) für diesen Bereich, wurde wiederum ein kleinerer Bereich des Änderungsgebietes im Nordwesten als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO“ mit dem Planzeichen „Eingrünung Gewerbegebiet“ dargestellt, diesmal hatte die Darstellung Bestand.

Aufgrund des Vorhabens, ein Bauvorhaben hauptsächlich auf einer derzeitigen Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ umzusetzen, ist eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird als 15.FNP-Änderung des Marktes Mühlhausen im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Marktgemeinde Mühlhausen mit ihren sechs Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Mühlhausen bzw. Industrieregion Mittelfranken ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren. Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete wurden über den BayernAtlas (04/2025) geprüft. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Schutz- oder Vorranggebietes. Ein kleiner Teil im Osten des Plangebietes befindet sich jedoch in einem landschaftlichen Vorranggebiet für Erholung. Zudem liegt ungefähr die Hälfte des Plangebietes – unterhalb Südwest bis Nordost – im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großflächig)“.

Die geplante gewerbliche Bebauung, Neubau eines Logistikzentrallagers, des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Plangebietes ist laut des Landesentwicklungsplans Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot (Ziffer 3.1) erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Vorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.

Gemäß **LEP 3.1.2 Ziel Nr. 2** lautet das Anbindungsgebot wie folgt:

„Siedlungsflächen sollen vorrangig durch Innenentwicklung und durch Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche entstehen.“

Im **Abschnitt „Begründung zum Ziel 3.1.2 Nr. 2“** wird jedoch ausdrücklich klargestellt:

„Für einzelne Nutzungen mit großem Flächenbedarf und mit betrieblicher Notwendigkeit eines unmittelbaren Anschlusses an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer (z. B. Logistikunternehmen, Verteilzentren) kann aus raumordnerischer Sicht im begründeten Einzelfall eine Ausnahme vom Anbindegebot zugelassen werden.“

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Vorhaben nachweislich auf eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung (Verkehrsuntersuchung BBW 2025) angewiesen ist und der Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 liegt.

Dem hinzuzufügen ist weiterhin der Grundsatz des **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**, der wie folgt lautet:

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

In einem differenzierten Unterpunkt wird dazu im **LEP 3.3** ausgeführt:

„... ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, ...“

Auch diese weitergehenden Voraussetzungen sind im konkreten Fall explizit erfüllt, da das Projekt neben der Voraussetzung der vorgenannten leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet und durch Lage sowie intensive Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden wird.

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten (Trink- u. Hochwasser)

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert. Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Bachlaufs der „Reichen Ebrach“ befindet sich in unbedenklicher Entfernung zum Geltungsbereich.

Die weitere Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich zeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Hochwassergefahrenflächen HQextrem übereinstimmt. Beides ist für den Bereich des Plangebiets ungefährlich.

Auch wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich innerhalb wassersensibler Bereiche liegt. Diese vom Einfluss von Wasser geprägten Bereiche können die Bauflächen im Falle von Starkregen durch über die Ufer tretende Flüsse oder Gräben beeinträchtigen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird demnach hingewiesen. Die festgesetzte Baugrenze liegt vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche.

1.3.4 Denkmaldaten

Im Bereich der überplanten Fläche sowie in deren unmittelbarem Umfeld sind derzeit keine vor- oder frühgeschichtlichen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines unerwarteten Fundes – etwa in Form auffälliger Bodenverfärbungen, organischer Reste (z. B. Holz), Mauerstrukturen, Metallobjekten, Steingeräten, keramischer Fragmente oder Knochen – gemäß Art. 8 Abs. 1–2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde besteht.

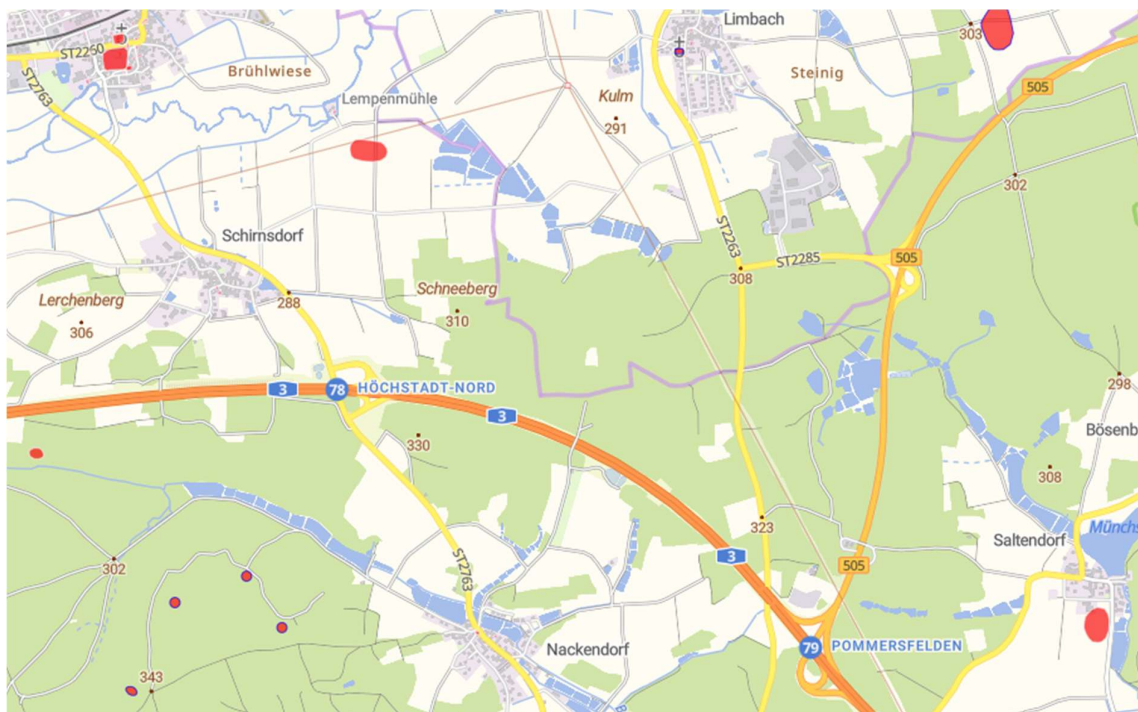


Abbildung 3: Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (rote Flächen), Quelle: BayernAtlas 04/2025.

1.3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind im Nordosten auf dem unmittelbar benachbarten Flurstück 249 und auf dem innerhalb des Plangebiets liegenden Flurstück 249/1 als Altlastenverdachtsfläche vorhanden.

1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Im Rahmen dieser Abstimmung können sich die betroffenen Gemeinden auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf etwaige Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Vor dem Hintergrund der konkreten Planung ist festzustellen, dass keine der an das Gemeindegebiet von Markt Mühlhausen angrenzenden Kommunen – namentlich die Gemeinden Wachenroth, Schlüsselfeld, Burgebrach, Pommersfelden und die Stadt Höchstädt a.d.A. – in ihren durch Ziele der Raumordnung definierten Funktionen oder in ihrer Planungshoheit beeinträchtigt werden. Eine Abstimmungspflicht im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber diesen Gemeinden wird daher nicht ausgelöst

1.3.7 Kampfmittelerkundung

Die Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung im Gebiet 96172 Mühlhausen - Schirnsdorf, St2763 ergab keinen Nachweis von Kampfmitteln. Das Gutachten analysierte historische Luftbilder aus den Jahren 1944 und 1945 sowie Archiv- und Literaturquellen. Es wurden keine Hinweise auf Luftangriffe, Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung oder militärischen Regelbetrieb festgestellt.

Die Auswertung umfasste mehrere hochaufgelöste Luftbilder und bestätigte, dass keine Sprengbombenrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen oder Gräben erkennbar sind. Es bestehen auch keine Hinweise auf Boden- oder Luftkämpfe in dem untersuchten Gebiet. Insgesamt ergab die Analyse, dass die Wahrscheinlichkeit einer Kampfmittelbelastung verschwindend gering ist.

Aufgrund dieser Ergebnisse sieht das Gutachten keine Notwendigkeit für eine technische Erkundung vor Ort, sofern keine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung erforderlich ist. Die tatsächliche Belastung kann jedoch nur durch technische Maßnahmen vor Ort vollständig ausgeschlossen werden.

1.4 Alternativenprüfung

Eine Standortsuche für das Vorhaben erfolgt aufgrund der Erweiterungsnotwendigkeit des Vorhabenträgers bereits seit einigen Jahren.

Am Bestandsstandort, Adresse „Im Lekkerland“ in Höchststadt, kann keine Erweiterung erfolgen, da durch die benachbarte Staatsstraße und Nachbarbebauung absolute Begrenzungen gesetzt sind.

An dem potentiellen Standort an der Kläranlage in Höchststadt „Am Wageck / Medbacher Weg“ sind keine Grundstücke verfügbar.

Ein weiterer potentieller Standort in Gremsdorf im Außenbereich an der B 470 war aufgrund langfristiger Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke ebenfalls nicht realisierbar. Die Grundstücke konnten nicht gesichert werden.

Ein bestehender Standort der Unternehmensgruppe weiter weg, in der Marktgemeinde Buttenheim, ist ebenfalls nicht umsetzbar, da die Erweiterungsflächen für die Expansion des dortigen Bestandslagers benötigt werden und die Entfernung für die bestehende Belegschaft ungünstig ist.

Der Standort Mühlhausen ist hingegen aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe, der Vermeidung der Ortsdurchfahrt für den andienenden Verkehr und der Übernahme der bestehenden Belegschaft vom Standort Höchststadt alternativlos. Zudem sind die Grundstücke am Standort gesichert.

Alternative Standorte in Mühlhausen sind nicht vorhanden. Es gibt keine verfügbaren und vergleichbaren Grundstücke in der Gemeinde.

2 BESTAND

Das Plangrundstück wird zurzeit im Wesentlichen konventionell-landwirtschaftlich genutzt.

Durch die insbesondere an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnete Begrünung mit zwei lückigen Streifen von Hecken und einem Baum sowie eine Strauchhecke mit Graben entlang des mittigen Wirtschaftsweges wird eine gewisse Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 und liegt direkt an der Anschlussstelle „Höchststadt-Nord“. Im Norden grenzt es an ackerbaulich genutzte Flächen, im Osten an eine Kombination aus Wald- und Ackerflächen. Westlich wird das Plangebiet durch die Staatsstraße St 2763 begrenzt, hinter der sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist in einer Entfernung von ca. 41 km über das überregionale Straßennetz erreichbar.

Das Plangebiet liegt z. T. in der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 3. Ein Teilabschnitt der geplanten Umfahrung verläuft zwar innerhalb dieser Zone, ist jedoch lediglich temporär erforderlich und kann im Falle einer künftigen Verbreiterung der Autobahn zurückgebaut werden. Die innere Erschließung wird unabhängig hiervon durch vorgesehene Wendeflächen auf der West- und Ostseite des Gebäudes dauerhaft gewährleistet.

Zu- und Abfahrt / Verkehrsaufkommen

Für das geplante Logistikzentrum in Mühlhausen/Schirnsdorf wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (BBW) durchgeführt. Danach ist mit einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von rund 880 Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese setzen sich aus etwa 328 Lkw-Fahrten, 524 Pkw-Fahrten im Beschäftigtenverkehr sowie 26 Pkw-Fahrten aus der Kleinlogistik zusammen. Damit ergeben sich insgesamt ca. 330 Lkw- und 550 Pkw-Fahrten pro Tag, verteilt auf Quell- und Zielverkehr.

Die Anbindung des Standortes erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem geplanten künftigen B-Plangebiet unmittelbar nördlich benachbart an die Staatsstraße St 2763. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation mit einer Steigung von ca. 7 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ist ein Linksabbieger mit Aufstellfläche für Lkw erforderlich, wofür die St 2763 verbreitert wird. Zusätzlich wird im Einmündungsbereich ein Fahrbahnteiler („Tropfen“) vorgesehen. Die Querung des Geh- und Radwegs wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit südlich des Knotenpunkts mit Mittelinsel ausgeführt; die Fahrbahnaufweitungen erfolgen auf der Ostseite.

Die verkehrstechnische Analyse bestätigt, dass die Knotenpunkte und die Grundstücksanbindung auch im zukünftigen Szenario leistungsfähig bleiben. Selbst bei einer allgemeinen Verkehrszunahme von 10 % ist die Verkehrsqualität auf Stufe B gewährleistet; auch bei einer Erhöhung der Grundbelastung um 50 % bleibt die Leistungsfähigkeit (Stufe B–D) erhalten. Die Verkehrsverteilung für das Logistikzentrum wird mit jeweils 30 % über die A3 aus Osten und Westen, 30 % aus Richtung Höchststadt sowie 10 % aus Mühlhausen prognostiziert.

Das Staatliche Bauamt unterstützt die Lösung grundsätzlich. Durch eine neue Deckschicht mit Markierung sowie die Absetzung des Geh- und Radwegs (2,5 m

Abstand zum Bankett der Fahrbahn) wird die Anbindung funktional und verkehrssicher ausgestaltet.

Geh- und Radweg

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Errichtung eines kombinierten Geh- und Radwegs entlang der Westseite der Staatsstraße St 2763 vorgesehen. Dieser Weg beginnt hinter einem 1,50 m breiten Bankett, einer 2,00 m breiten Mulde sowie einem 0,50 m breiten Bankett ergibt, sodass insgesamt 4,0 m Trennung zwischen Geh- und Radweg und der St 2763 bestehen. Der Geh- und Radweg hat eine Breite von 2,50 m und zur Westseite wiederum 0,50 m Bankett. Daraus ergibt sich ein Gesamtquerschnitt von 7,0 m.

Aufgrund der Topografie sind im Westen zusätzliche Böschungsflächen notwendig, um die Höhenlage des Weges zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auszugleichen. Die Regelquerschnitte wurden zwischenzeitlich durch das Staatliche Bauamt Nürnberg bestätigt.

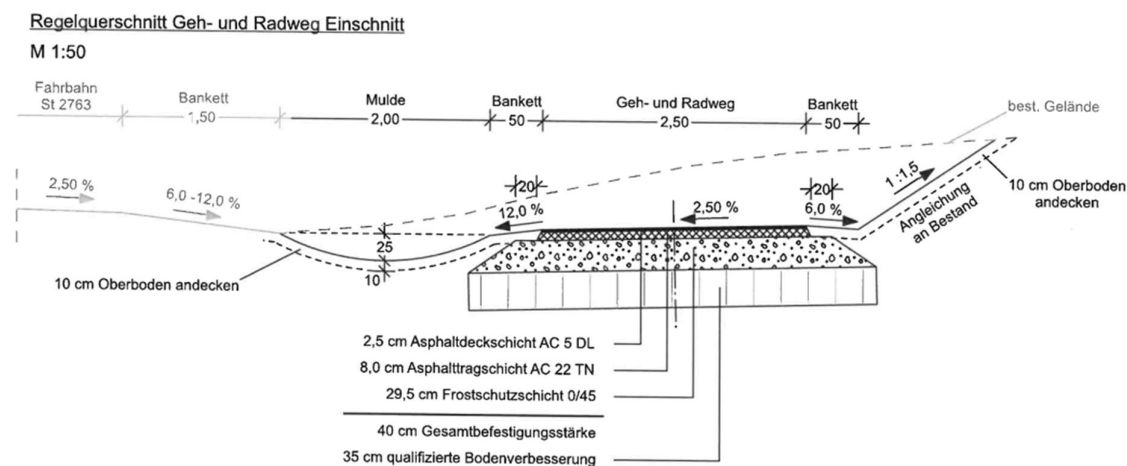


Abbildung 4: Regelquerschnitt Geh- und Radweg Einschnitt

Die Führung des Geh- und Radwegs erfolgt von der bestehenden Bushaltestelle im Ortsteil Schirnsdorf entlang der Staatsstraße St 2763 bis zum neu herzustellenden Knotenpunkt der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet. Durch die direkte Anbindung an die Bushaltestelle entsteht eine attraktive Verknüpfung von ÖPNV und Rad-/Fußverkehr. Eine spätere Weiterführung in Richtung Nackendorf wie auch Richtung Süden ist planerisch vorgesehen und wird die Verbindungsmöglichkeiten für den nicht-motorisierten Verkehr nochmals verbessern.

Sowohl der Geh- und Radweg als auch der Knotenpunkt an der Staatsstraße St 2763 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um die rechtliche Sicherung und Umsetzung zu gewährleisten, wird die Trasse einschließlich der Bushaltestellenanbindung als Teilbereich B in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.2.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Davor wird Niederschlagswasser der Verkehrsflächen einer Reinigung unterzogen werden. Dies wird mit Planungsfortschritt noch ausgearbeitet und dargelegt.

Darüber hinaus ist der im Süden des Plangebietes, TB A, vorhandene Graben zur Aufnahme von Böschungswasser der Autobahn auf Grundlage der abgestimmten künftigen Höhenplanung neu anzuschließen. Der neue Verlauf beginnt am südlichen Grundstücksrand und führt entlang des südöstlichen sowie des östlichen Grundstücksrandes, bevor er in den bestehenden östlichen Graben eingeleitet wird.

2.2.2.2 Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist die Ableitung des Schmutzwassers in Richtung der Pumpstation Schirnsdorf vorgesehen. Hierzu ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung im östlichen Randbereich der Staatsstraße St 2763 geplant, unmittelbar hinter der östlichen Grabenböschung auf der straßenabgewandten Seite. Für die Herstellung der Leitung wird ein ca. 4,65 m breiter Korridor benötigt, bestehend aus einer dauerhaft zu sichernden Grunddienstbarkeit von 1,05 m Breite für die Leitungstrasse sowie einem zusätzlichen temporären Arbeitsstreifen von 3,60 m während der Bauzeit.

2.2.2.3 Elektrizität

Bayernwerk hat informiert, dass entlang der Westseite der Staatsstraße ein Mittelspannungskabel vorhanden ist und die gewünschte Stromversorgung des GE-Gebietes grundsätzlich möglich ist.

2.2.2.4 Medien

Die Versorgung mit der notwendigen Anschlussqualität ist grundsätzlich möglich.

3 PLANINHALTE

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich A umfasst die Gewerbegebietsfläche mit insgesamt 7,98 ha.

Teilbereich A

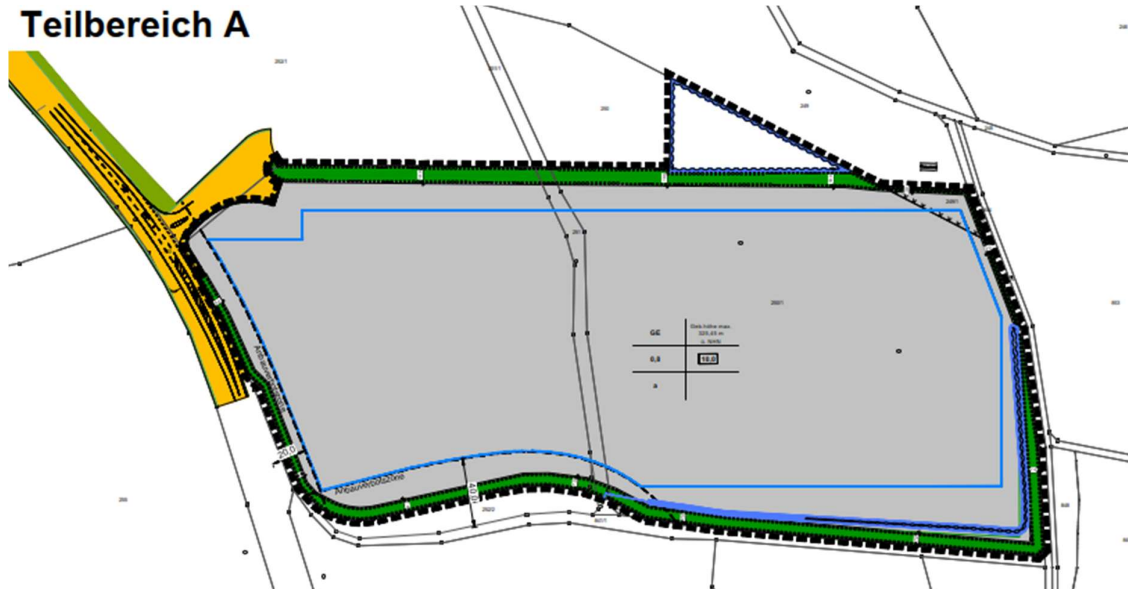


Abbildung 5: Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 25 der Marktgemeinde Buttenheim.

Teilbereich B besteht aus öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen mit einer Größe von 1,23 ha, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von 0,4 ha.

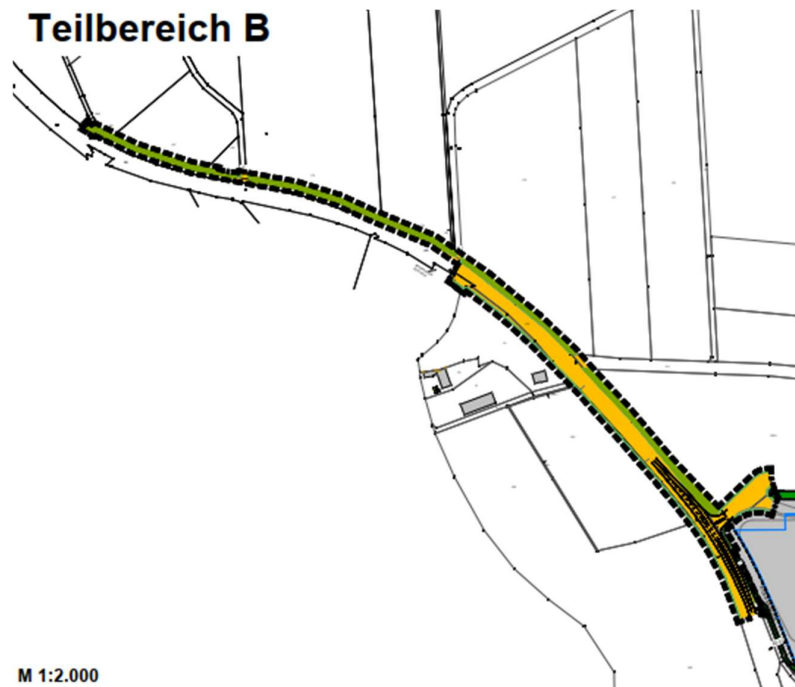


Abbildung 6: Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 25 der Marktgemeinde Buttenheim.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche TB A sollen gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Um in Zukunft auf der Fläche ein Logistikzentrum zu errichten, wird das Grundstück als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt. Zulässig gem. §8 (2) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen Betriebstankstellen (ausschließlich)

Anlagen für sportliche Zwecke sollen nicht zulässig werden. Ebenso sollen die gem. §8 (3) BauNVO mögliche Ausnahmen nicht zulässig sein.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.2.1 GRZ

Die maximale Grundflächenzahl wird infolge der notwendigen verdichteten gewerblichen Nutzung auf dem Plangrundstück auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem zulässigen Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO.

3.2.2.2 BMZ

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf das zulässige Höchstmaß gemäß §21 BauNVO 10,0 festgesetzt, um eine maximale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

3.2.2.3 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 325,45 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von 16,0 m über Fußbodenoberkante der Hallen mit 309,45 m ü. NHN. Technikaufbauten dürfen diese Höhe um bis zu 5,0 m überschreiten, sofern ihre Fläche 5 % der gesamten Dachfläche nicht übersteigt und sie mindestens 5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden. Ausnahmen von dieser Höhenbegrenzung gelten ausschließlich für Schornsteine und Antennenanlagen. Zur Einordnung für die unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet wurde die Bestandshöhe der Staatsstraße St 2763 am westlichen Fahrbahnrand im Bereich der geplanten Zu- und Abfahrt zum Vorhabengebiet mit 299,50 m Ü. NHN aufgenommen.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

3.2.3.1 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Da in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur eine Länge von max. 50,0 m haben dürfen, wurde abweichend hiervon festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Ein seitlicher Grenzabstand muss ebenfalls eingehalten werden.

3.2.3.2 Überbaubare Grundstücke

Die überbaubaren Grundstücke sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Im Bebauungsplan wird ein großer Bereich durch Baugrenzen abgedeckt, in denen sich vorrangig die Bebauung mit Hauptgebäuden und für den Betrieb des Logistikzentrums erforderlichen Nebenanlagen entwickeln soll.

Nebenanlagen, wie Sprinklerbehälter, Rampen, Fluchttreppen sowie Stellplätze- und Umfahrungsstraßen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind dann jedoch vollständig auf die GRZ anzurechnen.

3.3 Grünflächen

3.3.1 Pflanzgebote

In Grundstücksrandbereichen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern als Pflanzgebote PF1 und PF2 festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PF1 und PF2) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die nördliche Eingrünung als Sichtschutz für die Ortslagen Schirnsdorf und Mühlhausen gelegt. Hier wird als Pflanzgebot (PF1) mit großkronigen Bäumen festgesetzt.

Im PF1 ist je angefangene 75 m² Pflanzfläche ein Baum der untenstehenden Artenliste anzupflanzen, Anpflanzqualität als 4 x v. Hochstamm oder Solitärbusch, StU 20 - 25 cm, Höhe 400 - 500 cm. Darüber hinaus sind in der oberen Böschung in PF1 durchgehend immergrüne Sträucher als einreihige Blendschutzpflanzung mit Anpflanzqualitäten als Solitärsträucher, Höhe 175 - 200 cm, im Abstand von 1 m anzupflanzen.

Artenliste 1 – Bäume (groß- und mittelkronig)

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Artenliste 2 – Sträucher

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Die Sträucher im PF 1 (mit Ausnahme der einreihigen Blendschutzpflanzung) und PF 2 sind als verpflanzte Sträucher, 60 - 150 cm mit 1 Strauch / 1,5 m² anzupflanzen.

Als Baumqualitäten sind im PF 2 3 x verpflanzte Hochstämme 16/18 cm zu verwenden. Sollte aus betriebstechnischen Gründen in die Pflanzgebote eingegriffen werden müssen, so ist eine gleichgroße Anpflanzung an anderer Stelle im Baugebiet nachzuweisen.

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind überwiegend naturnah zu gestalten.

3.3.2 Unbebaute Grünflächen

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- oder Lagerflächen sind generell als Garten- oder Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

3.4 Natur und Umwelt

3.4.1 Artenschutz

Ein Vorbericht mit einer artenschutzfachlichen Vorabschätzung (SaP I) steht zur Verfügung. Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen.

3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriff- / Ausgleichbilanzierung

Im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde eine grobe Ermittlung der Wertpunkte von PGSJ für das gesamte Plangebiet gefertigt. Diese basiert methodisch auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2014) des Bayerischen Staatsministeriums f. Wohnen, Bau und Verkehr. Es wurde ein Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. 230.000 Wertpunkten ermittelt (TB A) – ohne den Planungsfaktor, der durch Minimierungsmaßnahmen Abzüge bis zu 20% bedeuten kann. Es ist vorgesehen den Ausgleich über den Ökoflächenpool der Marktgemeinde bis zu einer Höhe von ca. 200.000 Wertpunkten vorzunehmen. Darüberhinausgehender Ausgleich kann im Marktgemeindegebiet erfolgen. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf jedoch noch im Detail abzustimmen und zu ergänzen. Sie werden später hinsichtlich Lage, Größe und Maßnahmenzielen benannt. In diesem Punkt wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen.

3.5 Klima- und Immissionsschutz

3.5.1 Klimaschutz

Die Bedeutung von Klimaanpassung und -schutz nimmt stetig zu. Auch Mühlhausen misst der Nutzung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien sowie einem sparsamen Umgang mit Energie große Wichtigkeit bei.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen oder mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

Für solarthermische Anlagen ist eine Photovoltaikanlage auf Flachdächern besonders geeignet. Ausgenommen davon sind Flächen von technischen Aufbauten (vgl. 3.2.1) sowie Oberlichter und notwendige Wartungswege und freizuhaltende Flächen aus Gründen des Brandschutzes.

3.5.2 Immissionsschutz

Es liegt eine schalltechnische Vorprüfung gemäß TA Lärm zum geplanten Neubau des Logistikzentrums in Markt Mühlhausen, Ortsteil Schirnsdorf, vor. Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH ermittelte auf Grundlage des Plankonzepts (PGSJ Planungsgesellschaft mbH, Stand 05.11.2024) und unter Einsatz eines 3D-Ausbreitungsmodells (SoundPLANnoise 8.2) die zu erwartenden Immissionen. Die Erschließung erfolgt über die St 2763 am westlichen Grundstücksrand, nahe der BAB 3 und der AS Höchststadt-Nord.

Zusammenfassend bestätigt die Vorprüfung, dass die zu erwartenden Lärmemissionen des Logistikzentrums die zulässigen Richtwerte an allen relevanten Immissionsorten deutlich unterschreiten und somit die Einhaltung der TA Lärm gewährleistet ist.

3.6 Hinweise und Empfehlungen

3.6.1 Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

3.7 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Gegebenenfalls notwendige Festsetzungen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

4 UMWELTBERICHT

Es wurde ein separater Umweltbericht verfasst.

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetze vom 20.12.2023 (BGBl. I. S. 176, ber. Nr. 214)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

Aufgestellt, Münster den 29.08.2025