

**Niederschrift**  
**Öffentliche Sitzung**  
**Marktgemeinderat Mühlhausen**



|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Sitzungstermin:</b> | Dienstag, 16. September 2025                  |
| <b>Sitzungsbeginn:</b> | 19:30 Uhr                                     |
| <b>Sitzungsende:</b>   | 21:10 Uhr                                     |
| <b>Ort:</b>            | Kulturscheune, Marktplatz 4, 96172 Mühlhausen |

**Anwesend:**

| <b>Name</b>               | <b>Funktion</b>           | <b>Bemerkungen</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Faatz, Klaus</b>       | Erster Bürgermeister      |                    |
| <b>Bechmann, Lukas</b>    | 2. Bürgermeister          |                    |
| <b>Jakob, Walter</b>      | 3. Bürgermeister          |                    |
| <b>Beutel, Marcus</b>     | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Braun, Gabriele</b>    | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Geyer, Ralf</b>        | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Hertlein, Robert</b>   | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Kirchner, Reinhard</b> | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Klaus, Reinhard</b>    | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Kolm, Friedrich</b>    | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Morgenroth, Rainer</b> | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Scheidig, Harald</b>   | Marktgemeinderatsmitglied |                    |
| <b>Wagner, Daniel</b>     | Marktgemeinderatsmitglied |                    |

## **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
2. Bauanträge
  - 2.1 Bauantrag; Neubau einer Garage mit Nebenräumen und Dachterrasse sowie Anbau eines Balkones - Änderung zu H2020-0796
  - 2.2 Verlängerungsantrag; Nutzungsänderung des Rathauses im Erdgeschoss in eine Kindergartengruppe mit Anbau Außentreppe - für 2 Jahre
  - 2.3 Bauantrag Vorbescheid; Umbau Dachgeschoss bestehender Doppelgarage zu Wohnung mit Anbau eines Balkons auf Fl. Nr. 684/34 Gemarkung Mühlhausen
3. Bauleitplanungen der Gemeinde
  - 3.1 15. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung und Weiterführung des Verfahrens
  - 3.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3"; Änderung des Aufstellungsbeschluss, Billigung und Weiterführung des Verfahrens
4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen  
-Entfällt-
5. Neuerlass Satzung über Spielplätze
6. Neuerlass Satzung über Stellplätze
7. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
8. Bekanntgaben und Informationen

Der Sitzungsleiter stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit der Mitglieder des Marktgemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist. Der Marktgemeinderat ist daher beschlussfähig.

Einwendungen oder Anträge zur Tagesordnung sind nicht eingegangen. Der Sitzungsleiter erklärt die Sitzung für eröffnet.

## TOP 1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

### Sachvortrag:

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.07.2025 wurde bekannt gegeben. Einwände dagegen werden nicht erhoben.

### Beschluss:

Die Niederschrift wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

### Abstimmungsergebnis:

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 13 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

## TOP 2. Bauanträge

### TOP 2.1 Bauantrag; Neubau einer Garage mit Nebenräumen und Dachterrasse sowie Anbau eines Balkones - Änderung zu H2020-0796

### Sachvortrag:

**An der Beratung und Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes nimmt Gemeinderatsmitglied [REDACTED] wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.**

Das Baugrundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Das Bauvorhaben ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis: genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 12 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 1 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

### TOP 2.2 Verlängerungsantrag; Nutzungsänderung des Rathauses im Erdgeschoss in eine Kindergartengruppe mit Anbau Außentreppe - für 2 Jahre

### Sachvortrag:

Da die Bauarbeiten aufgrund des größeren Wasserschadens im Neubau der Kindertagesstätte mit 5 Gruppen (6024SON-2023-19-BauH, bisher H2019-0550) in der Dr.-Scheiding-Straße 10a weiterhin andauern, wird das Ausweichquartier weiterhin benötigt.

Es handelt sich hier um einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 12.10.2023 gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 13 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**TOP 2.3** Bauantrag Vorbescheid; Umbau Dachgeschoss bestehender Doppelgarage zu Wohnung mit Anbau eines Balkons auf Fl. Nr. 684/34 Gemarkung Mühlhausen

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 22 „Nord 2022“.

Ob das Vorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Befreiungen werden keine beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben städtebaulich Vertretbar.

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist abschließend für eine Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit zuständig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 13 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**TOP 3.** Bauleitplanungen der Gemeinde

Der 2. Bürgermeister [REDACTED] stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, ein Ratsbegehren zur Verwirklichung des Bauvorhabens Lekkerland und des vorgesehen gemeindlichen Gewerbegebietes zu beschließen und beantragt dies mit auf die Tagesordnung aufzunehmen.

**Abstimmungen:**

1. Der Punkt wird auf die Tagesordnung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 13 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

2. Es soll ein Ratsbegehren mit folgender Frage erfolgen:

„Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Mühlhausen die Gewerbegebiete ‚Schirnsdorf‘ und ‚Lekerland‘ gemäß den vorliegenden Planungen ausweist?“

**Abstimmungsergebnis:**

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 13 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**TOP 3.1** 15. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung und Weiterführung des Verfahrens

**3.1.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

**Sachverhalt:**

Im Marktgemeinderat wird der geänderte Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der PGSJ Planungsgesellschaft vorgestellt.

Durch die Aufstellung werden die Fl. Nr.: 252, 252/1, 252/2, 251, 250/1 und 249/1 der Gemarkung Schirnsdorf abgeändert (auch tlw.).

**Beschluss:**

Für die in der Sitzung vorgestellten Grundstücke, wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**3.1.2 Billigung des Planvorentwurfes**

**Sachverhalt:**

Die Planungsgesellschaft PGSJ aus Münster stellt die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Sitzung vor. Dieser wird eingehend beraten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2025.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**3.1.3 Weiterführung des Verfahrens**

**Sachverhalt:**

Nachdem der Planentwurf für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen ist, kann das Verfahren weitergeführt werden.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**TOP 3.2** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Lekkerland an der A3"; Änderung des Aufstellungsbeschluss, Billigung und Weiterführung des Verfahrens

### 3.2.1 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

#### **Sachverhalt:**

Im Marktgemeinderat wird der geänderte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ der PGSJ Planungsgesellschaft vorgestellt.

**Der räumliche Geltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche.**

**Teilbereich A (TB A)** umfasst ein geplantes Gewerbegebiet auf einer Fläche von ca. 7,98 ha. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 252, 252/1 (tlw.), 252/2 (tlw.), 251 (tlw.), 250/1 und 249/1, Gemarkung Schirnsdorf.

**Der Teilbereich B (TB B)** umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2763. 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 (tlw.) und 255 (tlw.), Gemarkung Schirnsdorf.

#### **Beschluss:**

Für die in der Sitzung vorgestellten Grundstücke, wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ aufgestellt.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

### 3.2.2 Billigung des Planvorentwurfes

#### **Sachverhalt:**

Die Planungsgesellschaft [REDACTED] aus Münster stellt den Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ in der Sitzung vor. Dieser wird eingehend beraten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ in der Fassung vom 16.09.2025.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

### **3.2.3 Weiterführung des Verfahrens**

#### **Sachverhalt:**

Nachdem der Planentwurf für den Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lekkerland an der A3“ beschlossen ist, kann das Verfahren weitergeführt werden.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3

Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |    |       |   |                  |   |
|-----|----|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 10 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|----|-------|---|------------------|---|

**TOP 4.** Bauleitplanungen von Nachbarkommunen  
-Entfällt-

**TOP 5.** Neuerlass Satzung über Spielplätze

#### **Sachvortrag:**

Da die Gesetzliche Grundlagepflicht zur Errichtung von Spielplätzen ab 3 Wohneinheiten zum 01.10.2025, entfällt.

Benötigt der Markt Mühlhausen eine eigene Spielplatzsatzung um die Verpflichtung zur Herstellung von Spielplätzen ab 5 Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück aufrechtzuerhalten.

Die beiliegende Satzung orientiert sich an der Mustersatzung.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Spielplätze und einen Ablösebetrag in Höhe des Bodenrichtwertes, als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |   |       |   |                  |   |
|-----|---|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 9 | Nein: | 4 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|---|-------|---|------------------|---|

**TOP 6.** Neuerlass Satzung über Stellplätze**Sachvortrag:**

Da die derzeitige Satzung über Stellplätze des Marktes Mühlhausen vom 11.02.2025 in manchen Punkten nicht mehr der neuen Rechtsgrundlagen ab 01.10.2025, entspricht, sollte diese angepasst werden.

Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt in der momentanen Satzung 80% von 5.625 €.

Die beiliegende Satzung orientiert sich an der Mustersatzung.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Stellplätze für Fahrzeuge mit der dazugehörigen Anlage I und einen Ablösebetrag in Höhe von 5.625,00 €, als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |   |       |   |                  |   |
|-----|---|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 9 | Nein: | 3 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|---|-------|---|------------------|---|

**TOP 7.** Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**TOP 5. vom 29.07.2025** Vergabe Begleitung Logistikprojekt Lekkerland

Der Markt Mühlhausen vergibt den Auftrag über die Begleitung des Logistikprojekts Lekkerland.

**Abstimmungsergebnis:** genehmigt

|     |   |       |   |                  |   |
|-----|---|-------|---|------------------|---|
| Ja: | 9 | Nein: | 0 | pers. beteiligt: | 0 |
|-----|---|-------|---|------------------|---|

**TOP 8.** Bekanntgaben und Informationen**Bekanntgaben und Informationen des Sitzungsleiters**

- Herzlichen Dank für die gelungene Kerwa an alle Beteiligten.
- Der Glasfaserausbau hat jetzt begonnen.

**Bekanntgaben und Informationen der Marktgemeinderatsmitglieder**



[REDACTED]  
Geschn. Anlage, Aufstellungsort hat Bauhof entschieden.

[REDACTED]  
Bolzplatz uneben, bitte begradigen und ansäen, Zaun?

- [REDACTED]  
- Danke für die Umsetzung der Abfalleimer.

Klaus Faatz  
Sitzungsleiter

Bastian Höveler  
Schriftführung



## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

Der Markt Mühlhausen erlässt auf Grundlage des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

1. Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Mühlhausen.
2. Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung**

1. Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

### **§ 3 Größe, Lage und Ausstattung**

1. Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
2. Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
3. Für je 50 m<sup>2</sup> Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend schattenspendenden Elementen auszustatten.

### **§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes**

1. Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
2. Eine Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde
3. Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber dem Markt Mühlhausen übernommen werden (Ablöse-

vertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m<sup>2</sup> den jeweilig aktuellen Bodenrichtwert. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

## **§ 5 Unterhaltung**

1. Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

## **§ 6 Abweichungen**

1. Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

1. Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Mühlhausen, 22.09.2025

Markt Mühlhausen

**Faatz**

Erster Bürgermeister

### **Bekanntmachungsvermerk:**

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

Internet-Adresse: [www.vg-hoechststadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/](http://www.vg-hoechststadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/).

Erster Tag der Veröffentlichung: **22.09.2025**. Letzter Tag der Veröffentlichung: **22.10.2025**.

## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Der Markt Mühlhausen erlässt auf Grundlage des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), folgende Satzung:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

1. Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Mühlhausen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
2. Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

1. Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
2. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der **Anlage I** zur Satzung. Die **Anlage I** ist Bestandteil der Satzung. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.
3. Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
4. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

### **§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

1. Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
2. Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

3. Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 5.625,00 Euro.
4. Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3, sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

#### **§ 4 Anforderungen an die Herstellung**

1. Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

#### **§ 5 Abweichungen**

1. Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

#### **§ 6 Schlussbestimmungen**

1. Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.
2. Mit dem In-Krafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 11.02.2025 außer Kraft.

Mühlhausen, 22.09.2025

Markt Mühlhausen

**Fatz**

Erster Bürgermeister

#### **Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung im digitalen Amtsblatt auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt a. d. Aisch.

Internet-Adresse: [www.vg-hoechstadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/](http://www.vg-hoechstadt.de/digitales-amtsblatt/muehlhausen/).

Erster Tag der Veröffentlichung: **22.09.2025**. Letzter Tag der Veröffentlichung: **22.10.2025**.

## Anlage I zur Stellplatzsatzung

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                                                              | Zahl der Stellplätze                                                                                                                     | hiervon für Besucher in % |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Wohngebäude</b>                                                                                          |                                                                                                                                          |                           |
| 1.1       | Gebäude mit Wohnungen                                                                                       | 2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze | —                         |
| 1.2       | Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime                                                                       | 1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                      | 75                        |
| 1.3       | Studentenwohnheime                                                                                          | 1 Stellplatz je 5 Betten                                                                                                                 | 10                        |
| 1.4       | Schwester-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.                                                   | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                                                                 | 10                        |
| 1.5       | Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.               | 1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze                                                                    | 50                        |
| 1.6       | Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz    | 1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze                                                                                      | 10                        |
| <b>2.</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>                                                     |                                                                                                                                          |                           |
| 2.1       | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                                                                        | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>                                                                                      | 20                        |
| 2.2       | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) | 1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze                                                          | 75                        |
| <b>3.</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                                                                      |                                                                                                                                          |                           |
| 3.1       | Läden                                                                                                       | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden                                | 75                        |
| 3.2       | Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)           | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr                                                                   | 75                        |
| <b>4.</b> | <b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>                                                    |                                                                                                                                          |                           |
| 4.1       | Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)             | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze                                                                                                             | 90                        |
| 4.2       | Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)                            | 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze                                                                                                            | 90                        |
| 4.3       | Kirchen                                                                                                     | 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze                                                                                                            | 90                        |
| <b>5.</b> | <b>Sportstätten</b>                                                                                         |                                                                                                                                          |                           |
| 5.1       | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)                                                     | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                                                           | —                         |

## Anlage I zur Stellplatzsatzung

| Nr.       | Verkehrsquelle                                                        | Zahl der Stellplätze                                                                         | hiervon für Besucher in % |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 5.2       | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen                      | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | —                         |
| 5.3       | Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze                             | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen                                              | —                         |
| 5.4       | Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen                             | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze | —                         |
| 5.5       | Freibäder und Freiluftbäder                                           | 1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                                         | —                         |
| 5.6       | Hallenbäder ohne Besucherplätze                                       | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen                                                            | —                         |
| 5.7       | Hallenbäder mit Besucherplätzen                                       | 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze              | —                         |
| 5.8       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze                 | 2 Stellplätze je Spielfeld                                                                   | —                         |
| 5.9       | Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen                 | 2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                     | —                         |
| 5.10      | Minigolfplätze                                                        | 6 Stellplätze je Minigolfanlage                                                              | —                         |
| 5.11      | Kegel- und Bowlingbahnen                                              | 4 Stellplätze je Bahn                                                                        | —                         |
| 5.12      | Bootshäuser und Bootslegeplätze                                       | 1 Stellplatz je 5 Boote                                                                      | —                         |
| 5.13      | Fitnesscenter                                                         | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche                                                | —                         |
| <b>6.</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>                          |                                                                                              |                           |
| 6.1       | Gaststätten                                                           | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche                                                 | 75                        |
| 6.2       | Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze               | 90                        |
| 6.3       | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe          | 1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nm. 6.1 oder 6.2        | 75                        |
| 6.4       | Jugendherbergen                                                       | 1 Stellplatz je 15 Betten                                                                    | 75                        |
| <b>7.</b> | <b>Krankenanstalten</b>                                               |                                                                                              |                           |
| 7.1       | Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung                          | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                     | 60                        |
| 7.2       | Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung                              | 1 Stellplatz je 6 Betten                                                                     | 60                        |
| 7.3       | Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke            | 1 Stellplatz je 4 Betten                                                                     | 25                        |
| 7.4       | Ambulanzen                                                            | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze               | 75                        |
| <b>8.</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>                     |                                                                                              |                           |
| 8.1       | Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen                             | 1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre                  | 10                        |
| 8.2       | Hochschulen                                                           | 1 Stellplatz je 10 Studierende                                                               | —                         |
| 8.3       | Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder                             | 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze                                          | —                         |
| 8.4       | Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder                                   | 1 Stellplatz                                                                                 | —                         |
| 8.5       | Jugendfreizeitheime und dergl.                                        | 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze                                                            | —                         |
| 8.6       | Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.                | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende                                                             | —                         |
| <b>9.</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                            |                                                                                              |                           |



## Anlage I zur Stellplatzsatzung

| Nr.  | Verkehrsquelle                                     | Zahl der Stellplätze                                                                               | hiervon für Besucher in % |
|------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 9.1  | Handwerks- und Industriebetriebe                   | 1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte                         | 10                        |
| 9.2  | Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze | 1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte                        | —                         |
| 9.3  | Kraftfahrzeugwerkstätten                           | 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand                                                     | —                         |
| 9.4  | Tankstellen                                        | Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil) | —                         |
| 9.5  | Automatische Kfz-Waschanlagen                      | 5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2)</sup>                                                         | —                         |
| 10.  | Verschiedenes                                      |                                                                                                    |                           |
| 10.1 | Kleingartenanlagen                                 | 1 Stellplatz je 3 Kleingärten                                                                      | —                         |
| 10.2 | Friedhöfe                                          | 1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze           | —                         |

<sup>1)</sup> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2)</sup> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

