

Niederschrift

Öffentliche Sitzung

Marktgemeinderat Mühlhausen



Sitzungstermin:	Dienstag, 02. Dezember 2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:00 Uhr
Ort:	Kulturscheune, Marktplatz 4, 96172 Mühlhausen

Anwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Faatz, Klaus	Erster Bürgermeister	
Bechmann, Lukas	2. Bürgermeister	
Jakob, Walter	3. Bürgermeister	
Braun, Gabriele	Marktgemeinderatsmitglied	
Hertlein, Robert	Marktgemeinderatsmitglied	
Kirchner, Reinhard	Marktgemeinderatsmitglied	
Klaus, Reinhard	Marktgemeinderatsmitglied	
Kolm, Friedrich	Marktgemeinderatsmitglied	
Scheidig, Harald	Marktgemeinderatsmitglied	
Wagner, Daniel	Marktgemeinderatsmitglied	
Höveler, Bastian	Schriftführer	

Abwesend:

Name	Funktion	Bemerkungen
Beutel, Marcus	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend
Geyer, Ralf	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend
Morgenroth, Rainer	Marktgemeinderatsmitglied	Entschuldigt fehlend

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
2. Bauanträge
-Entfällt-
3. Bauleitplanungen der Gemeinde
- 3.1 14. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung nochmalige regulären Beteiligung, Billigung und Feststellungsbeschluss
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 24 "SO Pferdehof"; Abwägung der nochmaligen regulären Beteiligung, Billigung und Satzungsbeschluss
4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen
- 4.1 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Elsendorf", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg
- 4.2 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ in Höchstadt a. d. Aisch (im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB)"; Stadt Höchstadt
- 4.3 Bebauungsplan "Etzelskirchen West II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Etzelskirchen West"; Stadt Höchstadt
5. 7. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung - Gebührenerhöhung zum 01.01.2026
6. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
-Entfällt-
7. 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 04.11.2025 wurde bekannt gegeben. Einwände dagegen werden nicht erhoben.

Beschluss:

Die Niederschrift wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

**TOP 2. Bauanträge
-Entfällt-****TOP 3. Bauleitplanungen der Gemeinde****TOP 3.1 14. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung nochmalige regulären Beteiligung, Billigung und Feststellungsbeschluss****3.1.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der nochmaligen regulären Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die nochmalige Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 22.10. – 23.11.2025

Herr Dipl. Ing (FH) [REDACTED] stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der nochmaligen regulären Behördenbeteiligung

Herr Dipl. Ing (FH) [REDACTED] stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.2.3 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG**STELLUNGNAHME****ABWÄGUNG**

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

Sachgebiet 4.22-Bodenschutz:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Mühlhausen vom 04.12.2024.

An der bereits erfolgten Abwägung der Stellungnahme wird festgehalten. Die Belange wurden bei den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.

Stellungnahme vom 04.12.2024:

Abwägung der Stellungnahme vom 04.12.2024

Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung.

Im vorliegenden Fall beträgt die Acker- bzw. Grünlandzahl im südlichen Teil des Planungsgebiet 53, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Die gleichen Hinweise gingen bereits mit Stellungnahme vom 29.02.2024 ein und wurden bereits abgewogen. Hieran wird weiterhin festgehalten:

„Der südliche, als Grünfläche festgesetzte, Bereich wurde schon während der landwirtschaftlich privilegierten Nutzung des Anwesens als Weidefläche für Tiere genutzt. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht geplant, sie werden als Weideflächen für Pferde genutzt. Die Flächen wurden auch in den letzten Jahren nicht als Acker genutzt. Die Nutzung als Grünland wird jedoch, wenn auch nicht landwirtschaftlich privilegiert, weiterverfolgt.“

Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.12.2024.

An der bereits erfolgten Abwägung der Stellungnahme wird festgehalten. Die Belange wurden bei den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.

Stellungnahme vom 04.12.2024:

Abwägung der Stellungnahme vom 04.12.2024

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Dies setzt allerdings voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung (Ausführung der Kleinkläranlage/Niederschlagswasserbeseitigung/ Gewässerbenutzung) sichergestellt werden kann und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Entsprechend dem WHG §55 sind neue Bauvorhaben im Trennsystem zu erschließen. Die Ableitung von Niederschlagswasser gehört zur Erschließung eines Bauvorhabens und ist vom Vorhabensträger zu schließen. Die Neuversiegelung hat

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt und rechtzeitig mit dem WWA abgestimmt. Für die Kleinkläranlage wird außerdem ein Wasserrecht beantragt.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist geplant, wie bereits in der Begründung beschrieben wird.

Die Neuversiegelung wird auf das gerinaste beschränkt, ein Regenrückhal-

<p>Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen.</p> <p>Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahen Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung, z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben. Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138-1, DWA Merkblatt M 153 usw.) zu untersuchen. Eine Aussage über die Versickerungsfähigkeit ohne vorherigen Versickerungsnachweis ist nicht möglich. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138-1, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden. Es ist sicher zu stellen, dass ein Notüberlauf von Versickerungs- und Rückhalteanlagen gefahrlos erfolgen kann. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.</p>	<p>Die weiteren Hinweise wurden bereits in der Stellungnahme vom 29.02.2024 angebracht und abgewogen. Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und bei den Planungen berücksichtigt.</p>
--	---

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.2.4 – BAYERNWERK NETZ GMBH

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 20.11.2024 ist weiterhin gültig.</p>	<p>An der Abwägung zur Stellungnahme aus der Frühzeitigen Beteiligung wird festgehalten. Die Hinweise wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt und werden im Rahmen der Erschließung weiter beachtet.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 31.01.2024</i></p>	
<p><i>In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p>	<p><i>Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</i></p>
<p><i>Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.</i></p>	<p><i>Die Angaben zum 20 kV-Kabel werden in der Begründung ergänzt, in die Planzeichnung werden einzelne Versorgungseinrichtungen generell nicht aufgenommen.</i></p>
<p>20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse</p>	<p><i>Die weiteren Hinweise und Informationen hierzu werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</i></p>

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsverlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Erdkabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bavernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planaukunftsportal.html>.

20 kV-Freileitung:

Im betroffenen Bereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der **Schutzzonenbereich dieser Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungsachse**. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung.

Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen. Wir bitten nachstehende Einschränkungen des Schutzzonenbereiches der Freileitungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

- Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeneiveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich.

Die Angaben zum 20 kV-Kabel werden in der Begründung ergänzt, in die Planzeichnung werden einzelne Versorgungseinrichtungen generell nicht aufgenommen.

Die weiteren Hinweise und Informationen hierzu werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

- Nachstehende Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen (siehe Beiblatt zur Unfallverhütung) in der Nähe von 20 kV-Freileitungen sind unbedingt zu beachten. Wir bitten beauftragten Firmen vor Baubeginn diese auszuhändigen. Bei nötiger Abschaltung melden Sie sich bitte unter der Tel.: 0941-28 00 33 11.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzone der Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Freilauf der Kran so zu verlassen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Kundencenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH. (Tel.: 0941-28 00 33 11) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Station vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Die Standsicherheit und der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten und der Trafostation, müssen jederzeit auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Eine Schutzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.

Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

Wir bitten Sie uns Bauvorhaben im Leitungsbereich zuzusenden. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nimmt zwar den Bauherren in die Pflicht und entlastet Sie als Gemeinde, aber unsere Erfahrungen zeigen, dass dies nicht immer beachtet wird. Insbesondere wenn das zuständige Landratsamt im Zuge des vereinfachten Baurechts eine Baugenehmigung erteilt.

Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Anlagen:

- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
- Lageplan (keine Weitergabe an Dritte)

Die Hinweise und Informationen werden dankend zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Die Anlagen werden dankend zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.2.5 – INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände zur o.g. Planung bestehen.</p> <p>Durch die Umnutzung einer Fläche zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ wird die Revitalisierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche gewährleistet. Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Ferner kann das Freizeitangebot die Attraktivität insbesondere für junge Familien steigern.</p> <p>Die IHK setzt sich für optimale Standortbedingungen ein. Durch die Änderung können sich Chancen zur Schaffung von zukünftigen Arbeitsplätzen bieten, was zur Stärkung der Wirtschaftskraft vor Ort beitragen kann.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.2.6 – EISENBAHN-BUNDESAMT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Bezüglich der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Pferdehof“ in Mühlhausen verweise ich auf die Stellungnahme vom 01.02.2024, Az. 65143-651pt/013-2024#049, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>An der Abwägung der Stellungnahme wird weiterhin festgehalten. Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.</p>
Stellungnahme vom 01.02.2024	Abwägung der Stellungnahme vom 01.02.2024
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die Streckennummer 5111, Eisenbahnstrecke Frensdorf-Schlüsselfeld die sog. Obere Steigerwaldbahn, die als Nebenbahn in Bayern betrieben wird und nördlich an das Planungsgebiet angrenzt. Die Betreiberverantwortung für die Eisenbahninfrastruktur auf dieser Strecke liegt nach unserem Kenntnisstand bei der Bayerischen Regionaleisenbahn GmbH (BRE) mit Sitz in Schwarzenbach an der Saale. Die BRE fällt als nichtbundeseigene Eisenbahn (NE-Bahn) nicht in die Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, sondern in die Zuständigkeit des Landes.</p>	<p>Die Informationen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Bayerische Regionaleisenbahn GmbH (BRE) wurde bereits am Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.</p>

Die Regierung von Oberbayern mit Sitz in München, ist die zuständige Landesaufsichts- und Planfeststellungsbehörde für Eisenbahnanlagen die nicht bundeseigenen Unternehmen gehören. Es wird daher empfohlen, sowohl die vorgenannte Betreiberin als Träger öffentlicher Belange als auch die zuständige Landesbehörde, am Verfahren zu beteiligen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.3 Billigung des Planentwurfs

Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf in der Fassung vom **02.12.2025**.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.1.4 Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Nachdem der Planentwurf für die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen ist, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **02.12.2025** fest.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 3.2 Bebauungsplan Nr. 24 "SO Pferdehof"; Abwägung der nochmaligen regulären Beteiligung, Billigung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die nochmalige Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 22.10. – 23.11.2025 statt.

3.2.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der nochmaligen regulären Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Dipl. Ing. (FH) [REDACTED] stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt dies zu Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2 Abwägung der Stellungnahmen aus den nochmaligen regulären Behörden und sonstigen Träger Beteiligung

Herr Dipl. Ing. (FH) [REDACTED] stellt die Abwägungen in der Sitzung vor.

3.2.2.1 (Erneute) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Main-Donau Netzgesellschaft mbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Finanzamt Erlangen
- Bund Naturschutz KG Höchstadt-Herzogenaurach
- Naturpark Steigerwald
- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpfleger
- Handwerkskammer Nürnberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesverein für Heimatpflege
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Stadt Höchstadt a. d. A.
- Markt Wachenroth
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burgebrach
- Gemeinde Pommersfelden
- Deutsche Bahn
- Landeseisenbahnaufsicht – Regierung v. Mittelfranken

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen abgegeben:

- Regierung von Mittelfranken
- Planungsverband Region Nürnberg
- Staatliches Bauamt
- N-Ergie AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- PLEdoc

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Mühlhausen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Behörden, sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Hinweise oder Einwände eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

Folgende Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

3.2.2.2 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT

STELLUNGNAHME:

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
BAUAMT, FORMELLE ANFORDERUNGEN	
Planblatt: Die Festsetzung unter 2.d ist nicht hinreichend bestimmt , da nur OK RFB angegeben wurde. Hier ist die OK RFB EG anzugeben. Die Angaben hierzu in der Begründung sind entsprechend zu überarbeiten.	Die Festsetzung wurde im Plan sowie in der Begründung ergänzt.
Umweltamt	
Es bestehen keine Einwände ; für die Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter oder in das Grundwasser ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen , wenn die angeschlossene Fläche 1000 m ² übersteigt.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Bei Bedarf wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.
Verkehrssicherheit	
Gegen o. g. Planung bestehen keine Bedenken . Das Staatliche Bauamt Nürnberg und die Regionaleisenbahn sind am Verfahren zu beteiligen.	Die beiden Träger öffentlicher Belange wurden in den Beteiligungsfahren mit beteiligt.
Naturschutz	
Der Fachbereich Naturschutz verweist auf seine Stellungnahme vom 15.11.2024, die ihre Gültigkeit behält und als Anlage beigefügt ist.	Es ist nicht nachvollziehbar, warum komplett auf die Stellungnahme verwiesen wird. Die Hinweise daraus wurden bereits vollständig geprüft und abgewogen. An diesen Abwägungen wird weiterhin festgehalten. Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass der Ausgleichsberechnung vorab bereits von Herrn Wagner vom Landratsamt zugestimmt wurde. Daraufhin wurde dann eingewendet, dass der angesetzte Minimierungsfaktor so nicht ansetzbar ist und die Berechnung zu erneuern ist. Da dies eine weitere Überarbeitung und somit

	<p>nicht nur eine weitere Beteiligungs runde, sondern auch einen erheblichen (finanziellen) Mehraufwand bedeutet hätte, wurde hierauf verzichtet. Um Einwände dieser Art und entsprechende Planungsverzögerungen und Kostensteigerungen zu vermeiden, finden rechtzeitig Abstimmungen mit den Fachbehörden statt. Hier wird davon ausgegangen, dass die Zustimmung auch während des gesamten Verfahrens gilt.</p>
<p>Stellungnahme vom 15.11.2024:</p>	<p>Abwägung der Stellungnahme vom 15.11.24:</p>
<p><u>Festsetzungen Bebauungsplan</u> Einfriedungen: Ausgleichsflächen dürfen nicht von der freien Natur durch Einfriedungen abgegrenzt werden. Dies ist durch eine Festsetzung festzuhalten. Festsetzungen zu Einfriedungen im Sondergebiet können aus dem Bebauungsplan entfernt werden, um spätere Änderungen entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen.</p>	<p>Einfriedungen des Sondergebietes sind generell nur als Hecken zulässig. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht geplant. Eine Festsetzung hierzu wird deshalb nicht aufgenommen. An der Festsetzung, dass im Sondergebiet nur Hecken zur Einfriedung zugelassen sind, wird weiterhin festgehalten. Hierdurch wird sicher gestellt, dass das Gelände nicht mit hohen, blickdichten Zäunen eingefriedet wird.</p>
<p>Festsetzung 5b: Diese Festsetzung kann entfernt werden, um unnötigen Vollzugsaufwand zu minimieren, da diese aus naturschutzfachlichen Gründen nicht erforderlich ist.</p>	<p>An der Festsetzung wird weiterhin festgehalten. Dass unbebaute Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen sind hat nicht nur naturschutzfachliche Gründe, sondern auch städtebauliche. Hiervon erhofft man sich eine ausreichende Begrünung, um das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.</p>
<p><u>Berechnung Kompensationsbedarf</u> Im Umweltbericht sind 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung beschrieben, für die jeweils ein Planungsfaktor von 5 % angerechnet sind. Der Verzicht auf Einfriedung in Form von Zäunen allein kann noch nicht als Vermeidungsmaßnahme ange rechnet werden, es wird lediglich der bisherige Zustand erhalten. Eine Einfriedung mit Hecken würde eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche darstellen und könnte beim Kompensationsbedarf berücksichtigt werden. Ein Regenrückhaltebecken ist ein technisches Bauwerk, das aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses nötig ist, und daher keine Planerische Maßnahme zur Eingriffsvermeidung, und kann somit nicht für den Planungsfaktor verrechnet werden. Eine Eingrünung der Reithalle ist zum Zweck der Eingriffsminderung eine angebrachte Maßnahme. Der Planungsfaktor kann deshalb bei den bestehenden Maßnahmen mit 5 % angerechnet werden, und der Ausgleichsbedarf muss neu berechnet werden, und die Ausgleichsmaßnahmen angepasst werden.</p>	<p>Am 26.03.2024 wurde das Landratsamt, SG Naturschutz, Herr Wagner, per Mail durch Landschaftsarchitektin Frau Nißlein um Freigabe der überarbeiteten Ausgleichsflächen und des Umweltberichtes vor der regulären Beteiligungs runde gebeten. Mit Mail vom 08.04.2024 hat Herr Wagner der Planung zugestimmt: „Der überarbeitete Bebauungsplan ist so in Ordnung. Die neue Ausgleichsflächenmaßnahme kann so hergestellt werden, und ist für den Ausgleich ausreichend. Selbes gilt für die Änderung des Flächennutzungsplanes.“ In der Anlage zum Umweltbericht wurde dabei bereits ein Minimierungsfaktor von 3 x 5 %, also 15 % errechnet. Dem daraus resultierenden Ausgleichsbedarf wurde zugestimmt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Planungsfaktor 8 Monate später nicht mehr mit 15 % sondern nur noch mit 5 % angesetzt werden kann. Eine erneute Berechnung des Ausgleichsbedarfes hätte eine grundlegende Änderung des Bebauungsplanes und somit eine erneute Auslagerunde zur Folge. Dies sollte aus Kostengründen durch das vorzeitige Abstim men der Maßnahmen verhindert werden. Aufgrund der ursprünglichen Zustimmung der UNB durch denselben Sachbearbeiter wird von einer erneuten Berechnung abgesehen und an der Planung festgehalten.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2.3 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT NÜRNBERG

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i>	
Sachgebiet 4.22-Grundwasserschutz: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ vom 04.12.2024.	Die Hinweise wurden im laufenden Verfahren bereits berücksichtigt, da sich die Stellungnahme wiederholt. An den bereits vorgenommenen Abwägungen wird weiter festgehalten.
Stellungnahme vom 04.12.24: Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.	Abwägung der Stellungnahme vom 04.12.24: Die gleichen Hinweise gingen bereits mit Stellungnahme vom 29.02.2024 ein und wurden bereits abgewogen. Hieran wird weiterhin festgehalten: „Die allgemeinen Informationen und Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und bei den Planungen berücksichtigt. Eine Baugrunduntersuchung wird durchgeführt insofern zukünftig die Errichtung weiterer Gebäude geplant ist.“
Sachgebiet 4.22-Bodenschutz: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ vom 04.12.2024.	Die Hinweise wurden im laufenden Verfahren bereits berücksichtigt, da sich die Stellungnahme wiederholt. An den bereits vorgenommenen Abwägungen wird weiter festgehalten.
Stellungnahme vom 04.12.24: Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall beträgt die Acker- bzw. Grünlandzahl im südlichen Teil des Planungsgebiet 53, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung	Abwägung der Stellungnahme vom 04.12.24: Die gleichen Hinweise gingen bereits mit Stellungnahme vom 29.02.2024 ein und wurden bereits abgewogen. Hieran wird weiterhin festgehalten: „Der südliche, als Grünfläche festgesetzte, Bereich wurde schon während der landwirtschaftlich privilegierten Nutzung des Anwesens als Weidefläche für Tiere genutzt. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht geplant, sie werden als

<p>der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.</p>	<p>Weideflächen für Pferde genutzt. Die Flächen wurden auch in den letzten Jahren nicht als Acker genutzt. Die Nutzung als Grünland wird jedoch, wenn auch nicht landwirtschaftlich privilegiert, weiterverfolgt.“</p>
<p>Sachgebiet 4.3-Abwasserentsorgung: Wir nehmen zur Kenntnis, dass unsere Stellungnahme vom 04.12.2024 berücksichtigt wurde. Zudem verweisen wir bei der Konzeption der Abwasserentsorgung auf das LfU-Merkblatt 4.2/3 „Hinweise zur Abwasserentsorgung bei landwirtschaftlichen Einzelanwesen“.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2.4 – BAYERISCHER BAUERNVERBAND

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>STELLUNGNAHME</p> <p>Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sollte mehr darauf geachtet werden, möglichst wenig Grenzbereiche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu schaffen, um ggf. daraus resultierende Bewirtschaftungsschwierigkeiten wie z.B. Abstandsauflagen beim Pflanzenschutz für die Landwirtschaft zu umgehen. Prinzipiell ist der Bedarf von Ausgleichsflächen so gering wie möglich zu halten</p> <p>Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.</p> <p>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.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.</p> <p>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 Landwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich.</p>	<p>ABWÄGUNG</p> <p>Die Hinweise wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt. Einwendungen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wurden im laufenden Verfahren (Frühzeitige Beteiligung) berücksichtigt und abgewogen.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2.5 – BAYERNWERK NETZ GMBH

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 20.11.2024 ist weiterhin gültig.</p>	<p>An der Abwägung zur Stellungnahme aus der Frühzeitigen Beteiligung wird festgehalten. Die Hinweise wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt und werden im Rahmen der Erschließung weiter beachtet.</p>
<i>Stellungnahme vom 31.01.2024</i>	
<p><i>In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.</i></p> <p>20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse</p> <p><i>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</i></p> <p><i>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</i></p> <p><i>Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.</i></p> <p><i>Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.</i></p> <p><i>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Erdkabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.</i></p> <p><i>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das</i></p>	<p><i>Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Die Angaben zum 20 kV-Kabel werden in der Begründung ergänzt, in die Planzeichnung werden einzelne Versorgungseinrichtungen generell nicht aufgenommen.</i></p> <p><i>Die weiteren Hinweise und Informationen hierzu werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</i></p>

Portal erreichen Sie unter <https://www.bavernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

20 kV-Freileitung:

Im betroffenen Bereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der **Schutzzonenbereich dieser Freileitung beträgt in diesen Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungsachse.**

Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung.

Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen. Wir bitten nachstehende Einschränkungen des Schutzzonenbereiches der Freileitungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

- Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich.
- Nachstehende Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen (siehe Beiblatt zur Unfallverhütung) in der Nähe von 20 kV-Freileitungen sind unbedingt zu beachten. Wir bitten beauftragte Firmen vor Baubeginn diese auszuhändigen. Bei nötiger Abschaltung melden Sie sich bitte unter der Tel.: 0941-28 00 33 11.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzzone der Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzenbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Freilauf der Kran so zu verlassen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Kundencenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH. (Tel.: 0941-28 00 33 11) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Station vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.

Die Standsicherheit und der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten und der Trafostation, müssen jederzeit auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Eine

Die Angaben zum 20 kV-Kabel werden in der Begründung ergänzt, in die Planzeichnung werden einzelne Versorgungseinrichtungen generell nicht aufgenommen.

Die weiteren Hinweise und Informationen hierzu werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

<p><i>Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.</i></p> <p><i>Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie uns Bauvorhaben im Leitungsbereich zuzusenden. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nimmt zwar den Bauherren in die Pflicht und endlastet Sie als Gemeinde, aber unsere Erfahrungen zeigen, dass dies nicht immer beachtet wird. Insbesondere wenn das zuständige Landratsamt im Zuge des vereinfachten Baurechts eine Baugenehmigung erteilt.</i></p> <p><i>Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.</i></p>	<p><i>Die Hinweise und Informationen werden dankend zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</i></p>
<p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen ▪ Lageplan (keine Weitergabe an Dritte) 	<p><i>Die Anlagen werden dankend zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</i></p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2.6 – INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER

STELLUNGNAHME

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

Durch die Umnutzung einer Fläche zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ wird die **Revitalisierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche gewährleistet**. Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Ferner kann das Freizeitangebot die Attraktivität insbesondere für junge Familien steigern.

Die IHK setzt sich für optimale Standortbedingungen ein. Durch die Änderung können sich Chancen zur Schaffung von zukünftigen Arbeitsplätzen bieten, was zur Stärkung der Wirtschaftskraft vor Ort beitragen kann.

ABWÄGUNG

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.2.7 – EISENBAHN BUNDESAMT

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Bezüglich der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Begründung Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ in Mühlhausen verweise ich auf die Stellungnahme vom 01.02.2024, Az. 65143-651pt/013-2024#047, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>Die damalige Stellungnahme wurde bei den Planungen bereits berücksichtigt. Am Abwägungsbeschluss der Stellungnahme vom 01.02.2024 wird festgehalten.</p>
<p>Stellungnahme vom 01.02.2024 (Frühzeitige Beteiligung)</p>	<p>Abwägungsbeschluss der Stellungnahme vom 01.02.2024</p>
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die Streckennummer 5111, Eisenbahnstrecke Frensdorf-Schlüsselfeld die sog. Obere Steigerwaldbahn, die als Nebenbahn in Bayern betrieben wird und nördlich an das Planungsgebiet angrenzt. Die Betreiberverantwortung für die Eisenbahninfrastruktur auf dieser Strecke liegt nach unserem Kenntnisstand bei der Bayerischen Regionaleisenbahn GmbH (BRE) mit Sitz in Schwarzenbach an der Saale. Die BRE fällt als nichtbundeseigene Eisenbahn (NE-Bahn) nicht in die Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, sondern in die Zuständigkeit des Landes.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern mit Sitz in München, ist die zuständige Landesaufsichts- und Planfeststellungsbehörde für Eisenbahnanlagen die nicht bundeseigenen Unternehmen gehören. Es wird daher empfohlen, sowohl die vorgenannte Betreiberin als Träger öffentlicher Belange als auch die zuständige Landesbehörde, am Verfahren zu beteiligen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Informationen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Bayerische Regionaleisenbahn GmbH (BRE) wurde bereits am Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro ██████████ Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.3 Billigung des Planentwurfs

Sachverhalt:

Der Planer stellt die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes Nr.: 24 „SO Pferdehof“ in der Sitzung vor. Diese wird eingehend beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Planentwurf in der Fassung vom **02.12.2025**.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

3.2.4 Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Nachdem der Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 24 „SO Pferdehof“ beschlossen ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 24 „SO Pferdehof“ in der Fassung vom **02.12.2025** als Satzung.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 4. Bauleitplanungen von Nachbarkommunen**TOP 4.1 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Elsendorf", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg****Sachvortrag:**

Die Stadt Schlüsselfeld legt mit E-Mail durch das Büro █ aus Bamberg vom 07.11.2025 die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Elsendorf", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.09.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elsendorf“; gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Planunterlagen können auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld unter www.schluesselfeld.de/mein-schluesselfeld/bauen-wohnen/bauleitplanung abgerufen und eingesehen werden.

Sachbehandlung:

Die Verwaltung hat nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass Belange des Marktes Mühlhausen nicht betroffen sind und empfiehlt, keine Äußerungen zu erheben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, keine Äußerungen zu erheben, da Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 4.2 3. Änderung des Bebauungsplanes „Höchstadt Süd III/1“ in Höchstadt a. d. Aisch (im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB); Stadt Höchstadt

Sachvortrag:

Die Stadt Höchstadt legt mit E-Mail durch das Ingenieurbüro [REDACTED] aus Höchstadt vom 17.11.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Höchstadt Süd III/1"; der Stadt Höchstadt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2025 den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Höchstadt Süd III/1" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB; gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Planunterlagen können auf der Homepage der Stadt Höchstadt unter www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung abgerufen und eingesehen werden.

Sachbehandlung:

Die Verwaltung hat nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass Belange des Marktes Mühlhausen nicht betroffen sind und empfiehlt, keine Äußerungen zu erheben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, keine Äußerungen zu erheben, da Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 4.3 Bebauungsplan "Etzelskirchen West II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Etzelskirchen West"; Stadt Höchstadt

Sachvortrag:

Die Stadt Höchstadt legt mit E-Mail durch das Planungsbüro [REDACTED] aus Bamberg vom 14.11.2025 den Bebauungsplan "Etzelskirchen West II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Etzelskirchen West", vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.07.2025 den Vorentwurf den Bebauungsplan "Etzelskirchen West II" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Etzelskirchen West"; gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Planunterlagen können auf der Homepage der Stadt Höchstadt unter www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung abgerufen und eingesehen werden.

Sachbehandlung:

Die Verwaltung hat nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass Belange des Marktes Mühlhausen nicht betroffen sind und empfiehlt, keine Äußerungen zu erheben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, keine Äußerungen zu erheben, da Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 5. 7. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung - Gebührenerhöhung zum 01.01.2026

Sachvortrag:

Die beiliegende Gebührenkalkulation der Kämmerei für 2026 zeigt auf, dass die Verbrauchsgebühr der Wasserversorgung von 1,65 €/m³ auf 2,90 €/m³ erhöht werden muss.

Gründe für die Gebührenerhöhung sind die Einführung des „bayerischen Wassercents“, geringere Einnahmen in 2024 durch weniger Wasserverbrauch, die Verdoppelung der erwarteten Unterhalts-/Betriebskosten in 2024, erhöhte Unterhaltskosten in 2025, eine steigende Abschreibung und Verzinsung ab 2026 wegen Investitionen, sowie der Ausgleich des bestehenden Defizits.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Mühlhausen beschließt den vorliegenden Entwurf der **7. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) des Marktes Mühlhausen vom 2. Dezember 2025** als Satzung.

Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: genehmigt

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

TOP 6. Bekanntgaben aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
-Entfällt-

TOP 7. Bekanntgaben und Informationen

Bekanntgaben und Informationen des Sitzungsleiters

- Am Sonntag, 07.12.2025 findet der Bürgerentscheid „Lekkerland Mühlhausen“ statt.
- Breitbandausbau: Kotten wird noch geteert.
- Kläranlage
 - Wasserrecht Verlängerung beantragt
 - Einleitungspunkt ist direkt die Kläranlage
 - Angebot am 24.11.2025 über Anschlusskosten, Umbaukosten und Gebühren zur Überleitung zur Kläranlage Höchstadt erhalten.
 - Trassenplanung
 - Kostenvergleichsrechnung

Bekanntgaben und Informationen der Marktgemeinderatsmitglieder

Wie ist der Stand mit der abgegebenen Unterschriftenliste aus der Bürgerversammlung?
Versammlungsleiter: Wird für die Sitzung im Januar vorbereitet.

Klaus Faatz
Sitzungsleiter

Bastian Höveler
Schriftführung