



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 30.07.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Memmelsdorf

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schneider, Gerd

Mitglieder des Gemeinderates

Achatzy, Klaus
Braun, Bettina
Buchhorn, Christiane
Büttel, Heinz
Distler, Alfons
Druck, Hugo
Greß, Ina
Hansel, Christian
Hugel, Harald
Lamprecht, Reinhard
Mattausch, Martin
Nickoleit, Thomas
Pfister, Silvia
Reinwald, Jürgen
Schrauder, Manfred
Spahn, Andreas
Starost, Stephan
Tkaczuk, Harald

Ortssprecherin

Einwich, Gudrun

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dusold, Rainer
Müller, Hans-Werner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bericht zur Jugendsozialarbeit an Schulen für die Ferd.-Dietz Grund- und Mittelschule
Vorlage: I/011/2025
2. Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schmerldorf-Nord II";
- 2.1.1 Konzeptvorstellung
Vorlage: III/107/2025
- 2.1.2 Aufstellungsbeschluss
Vorlage: III/108/2025
3. 4. Änderung der Satzung über die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung (Stellplatzsatzung)
Vorlage: III/090/2025
4. Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
5. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 02.07.2025

Erster Bürgermeister Gerd Schneider eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bericht zur Jugendsozialarbeit an Schulen für die Ferd.-Dietz Grund- und Mittelschule

Mitteilung:

Das JaS-Team (Jugendsozialarbeit an Schulen) an der Ferdinand-Dietz-Schule hat sich personell verändert. Frau Rostin hat zum Ende 2024 das Team verlassen und mit Herrn Heider konnte iSo e. V. die Stelle im Laufe des ersten Quartals 2025 nachbesetzen.

Herr Heider und Frau Willemsen (JaS-Grundschule) berichten über ihre Tätigkeiten im Schuljahr 2024/2025 in der Ferdinand-Dietz-Grundschule.

Ebenfalls stellt Frau Klotz ihre JaS-Tätigkeiten des vergangenen Schuljahres Mittelschulbereich vor.

Anhand einer Präsentation wird ein kurzer Einblick in den JaS-Alltag gewährt.

2. Bauleitplanung

2.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schmerldorf-Nord II";

2.1.1 Konzeptvorstellung

Das neue Planungskonzept wird vom Vertreter des Planungsbüros vorgestellt und der Geltungsbereich erläutert.

Es entwickelt sich eine kontroverse Diskussion über das Für und Wider sowie die Größe des Planungsgebietes.

Mit der Behandlung in dieser GR-Sitzung soll nur der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben jedes GR-Mitglied, die Fachbehörden oder die Bürger die Möglichkeit, Einwände vorzubringen.

Vom Vertreter des Planungsbüros wird dies ebenfalls bestätigt. Der entsprechende städtebauliche Vertrag zwischen Gemeinde und dem beteiligten Grundstückseigentümer muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Im Verlauf der Beratung stellt GR Achatzy den Antrag, den Bereich rechts der Straße wegzulassen und so den Umfang des Bebauungsplangebietes zu verringern. Da der Vorschlag der Verwaltung weitergehend ist (größere Fläche), wird über diesen zuerst abgestimmt (= Beschluss zu TOP 2.1.2 ö).

2.1.2 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat Memmelsdorf fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Schmerldorf - Nord II“. Das Plangebiet (Teilfläche 1) liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Kremmeldorf, wird

im Norden	durch das Grundstück mit der Flur – Nummer (Fl.-Nr.) 851 (Ackerflächen),
im Süden	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 877 (Ackerflächen),
im Westen	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 849 (Wirtschaftsweg), 848/1 (Ackerflächen), 856 (Kreisstraße Kr BA 16) und 876 (Ackerflächen) sowie
im Osten	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 869 (GVS Richtung Meedensdorf), 856 (Kr BA 16, Kremmeldorfer Straße), 855 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen), 853 (Grünlandflächen), 627 (Privatgrundstück mit Gewerbe), 852/2 (Lagerplatz), 852/1 (Oberes Baumfeld), 852/3 (Lagerplatz), 178 (Leitenbach)



begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig:

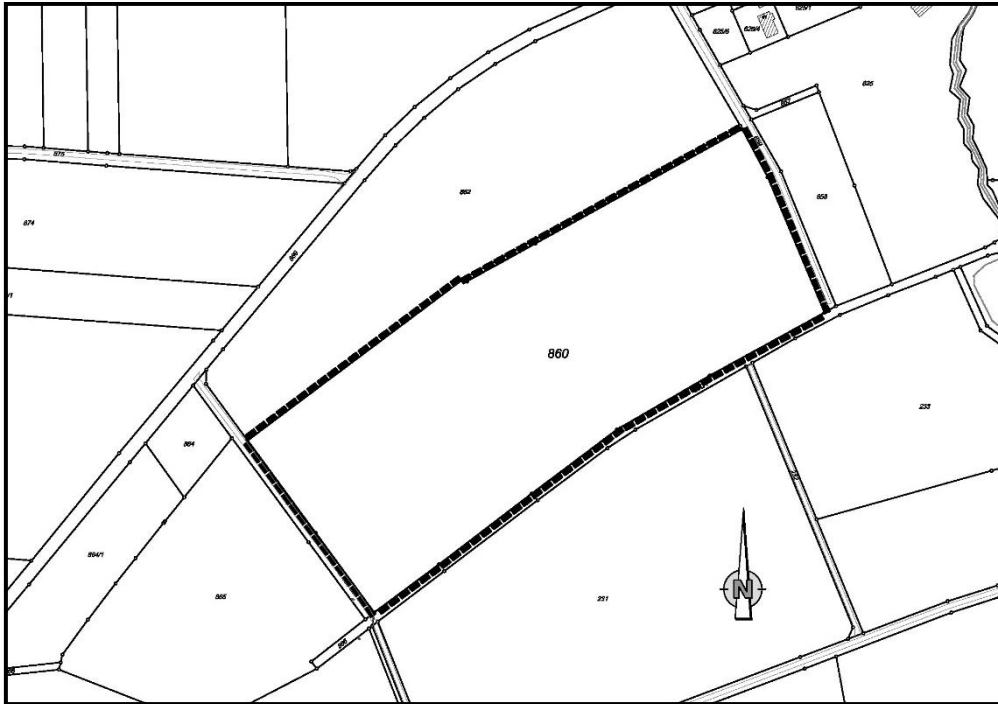
Fl.-Nr. 848/1 (TF), 849 (TF), 852, 856 (TF) und 877 (TF)

Die Geltungsbereichsflächen sind als Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, Baunutzungsverordnung) und als öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Baugesetzbuch) zu entwickeln.

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehört auch die extern gelegene, notwendige naturschutzrechtliche Kompensationsfläche (Teilfläche 2). Bei der Teilfläche 2 handelt es sich um das Grundstück Fl.-Nr. 860 (Gmkg. Kremmeldorf). Es weist eine Gesamtgröße von ca. 3,54 ha auf und soll teilflächig als externe Ausgleichsfläche in Anspruch genommen werden. Das Grundstück Fl.-Nr. 860 (Gmkg. Kremmeldorf) wird

im Norden	durch die Grundstücke mit den Flur – Nummer (Fl.-Nr.) 862 (Ackerflächen) und 861 (Wirtschaftsweg),
im Süden	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 230/1 (Wirtschaftsweg),
im Westen	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 863 (Wirtschaftsweg) sowie
im Osten	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 859 (Wirtschaftsweg)

begrenzt.



Durchzuführen ist das durch das BauGB vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Ja 16 Nein 3
Mehrheitlich beschlossen

3. 4. Änderung der Satzung über die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern und der damit verbundenen Änderungen des Art. 47 BayBO, (Stellplätze, Verordnungsermächtigung) ist die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Memmelsdorf grundsätzlich zu überarbeiten. Die Anpassungen sind notwendig, um die Satzung an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen und eine rechtssichere Grundlage für die Planung und Genehmigung von Stellplätzen in der Gemeinde sicherzustellen.

GR Hugel beantragt, § 4 Abs. 3 der Satzung zu streichen, ferner den Ablösebetrag. Die Abstimmung erfolgt über den weitergehenden Vorschlag der Verwaltung.

/ GR Nickoleit verlässt die Sitzung. /

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der folgenden Stellplatzsatzung zu:

Satzung über die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Memmelsdorf erlässt auf Grund 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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, 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 Memmelsdorf. 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 zur Satzung. Die Anlage 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 8.000,00 € je Stellplatz.
- (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.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.09.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 27.09.2017 außer Kraft.

**Anlage 1 zur Satzung über die Festlegung der erforderlichen
Anzahl von KFZ-Stellplätzen, deren Ablösung und Gestaltung
(Stellplatzsatzung)**



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung Bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht 0,5 Stellplätze je Wohnung	–
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 mindestens 2 Stellplätze , Pflegeplätze,	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr; mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
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
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m² Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² 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 Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF11, mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
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 ² NUF11, mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
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	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹ 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 ²	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	

¹ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

² Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Ja 17 Nein 1
Mehrheitlich beschlossen

4. Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters

Der Gemeinderat wird über den Sachstand zur Sanierung des Daches der Seehofhalle informiert.

Das Dach ist grundsätzlich sanierbar. Die Sanierung soll ab Oktober 2025 durchgeführt werden und bis Jahresende 2025 abgeschlossen sein. Hierbei ist vorgesehen, dass während der Sanierung immer 2 von 3 Dritteln der Halle den Nutzern zur Verfügung stehen.

5. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 02.07.2025

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 02.07.2025 wird in vorliegender Form genehmigt.

Ja 17 Nein 0
Einstimmig beschlossen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Gerd Schneider um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Gerd Schneider
Erster Bürgermeister

Richard Hohner
Schriftführung