



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Stadtrat
Datum	Donnerstag, 18.09.2025
Ort	Sitzungssaal Rathaus Baiersdorf
Vorsitzende	Erste Bürgermeisterin Eva Ehrhardt-Odörfer
Schriftführer	Klaus Hutzler

Anwesende stimmberechtigte Teilnehmer

Namen der Mitglieder	Anmerkung
Eva Ehrhardt-Odörfer	
Barbara Baader	
Gerhard Endres	
Philipp Glaser	
Matthias Götz	
Ilka Hilbig	
Alexandra Kätscher	
Rainer Kauschke	
Angelika Lösel	
Jürgen Maiß	
Dorothea Neubauer	
Dorothee Platz	
Jutta Ries	
Alois Ritter	
Alexander Roll	
Karlheinz Roll	
Mathias Starick	
Jan Voit	ab TOP 5
Thomas Voit	

Abwesende stimmberechtigte Teilnehmer

Namen der Mitglieder	Anmerkung
Helmut Nießer	
Julia Seidel	

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 31.07.2025
2. Bericht aus den Ausschusssitzungen und Informationen
3. Bericht über den Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
4. Änderung der Unternehmenssatzung der Stadtwerke Baiersdorf Kommunalunternehmen
5. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf - Neufassung bzw. Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben seit dem 01.01.2025 - erneute Behandlung aufgrund notwendiger rechtlicher Anpassungen
6. Bebauungsplan Igelsdorf - 1. Änderung; Fassung des Aufstellungsbeschlusses
7. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Siedlerstraße" mit 2. Änderung Bebauungsplan "Igelsdorf"
8. Gehweg Sanierung Point 2025 - Auftragsvergabe
9. Kanalreinigung und optische Inspektion - Auftragsvergabe
10. Änderung der Richtlinie der Stadt Baiersdorf zur Sportförderung; Neukalkulation der lfd. Zuschüsse
11. Handlungsempfehlung für den Umgang mit Spenden, Einzelspenden
12. Anfragen

Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Sie stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht wurden.

Die Vorsitzende stellte fest, dass das Gremium nach Art. 47 Abs. 2,3 GO beschlussfähig ist.

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 31.07.2025

Beschluss

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 31.07.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

2. Bericht aus den Ausschusssitzungen und Informationen

Sachverhalt

2.1 Bericht aus den Ausschusssitzungen

Die Vorsitzende berichtet über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2025 und des Haupt-, Finanz- und Jugendausschusses am 17.09.2025.

2.2 Informationen

**Projekt Wohnstift Heinlein /Stadt Baiersdorf
Neubau von 18 sozialgeförderten Wohnungen
Judengasse 16, 91083 Baiersdorf**

Sachstandsbericht zum aktuellen Bauablauf und Bauzeitenplan

Maßnahmen	Zeitraum	Bemerkungen
Vermessung	Juni – August 2025	erledigt u. abgerechnet
Grundstückstausch	August-September25	in Bearbeitung
Abbrucharbeiten	Juli-September 25	Fertigstellung 17 KW
Grundwasseruntersuchung	Juli/August 25	erledigt
Sicherungsmaßnahme	ab Baubeginn	Bauzaun, erledigt
Bodenuntersuchungen	September 25	Baugrundgutachten/erledigt

Beheb. Schäden Abbruch
Bauantrag
Abstimmung Regierung

Aug. -September
Mitte September 25
September 25

Mauer- u. Fundamentschäden
in Bearbeitung
erledigt



Erläuterungen

Die Baumaßnahme bzw. die Abbrucharbeiten wurden im geplanten Zeitraum August bis Mitte September 2025 ausgeführt und fertig gestellt. Die hierfür erforderliche Abbruchgenehmigung wurde vom LRA erteilt. Derzeit laufen noch die Untersuchungen für die geplante Heizung. Der Kostenrahmen wurde bisher eingehalten. Die erforderlichen Nachträge konnten mit den günstigeren Abbruchkosten ausgeglichen werden. Mit dem Bau soll dann im nächsten Jahr ab März/April begonnen werden. Die Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke sollen nach endgültiger Abstimmung der Baumaßnahme mit der Regierung im Zeitraum Dezember bis Februar auf dem Weg gebracht werden.

Jürgen Bauch
Bauamt

Anfrage zur Hundesteuer

Die Hundesteuer ist eine sogenannte Jahressteuer. Sie fällt in voller Höhe an, wenn der Steuertatbestand während des Jahres verwirklicht wird. Eine anteilige Berechnung findet nicht statt. Allerdings wird die Hundesteuer nur

fällig, wenn ein Hund mindestens drei Monate innerhalb eines Jahres gehalten wird. Andere Steuern wie die KFZ-Steuer sind keine Jahressteuer, diese werden spitz abgerechnet. Warum die Hundesteuer als Jahressteuer ausgestaltet ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Da die Hundesteuern bis vor einigen Jahren meist sehr gering waren, ist es eventuell eine Frage des Verwaltungsaufwands.

Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Mietpreisbremse)

Wir erhielten kürzlich ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zur Aktualisierung der Mieterschutzverordnung (MiSchuV). In dieser wird u.a. bestimmt, in welchen Gemeinden in Bayern die Mietpreisbremse gilt. Die bisherige Mieterschutzverordnung stammt aus dem Jahr 2021. Damals wurden im Landkreis Erlangen-Höchstadt nur Bubenreuth, Eckental, Herzogenaurach und Uttenreuth als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

Nach der dem Schreiben beigefügten Tabelle wird nun auch die Stadt Baiersdorf als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Im Landkreis Erlangen-Höchstadt kommen einige Gemeinden neu hinzu (Adelsdorf, Hemhofen, Möhrendorf, Röttenbach, Buckenhof und Heßdorf).

Die Geltung der Mietpreisbremse in Baiersdorf hat folgende Auswirkungen:

- Anfangsmiete neu abgeschlossener Mietverhältnisse wird auf ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10% begrenzt
- Die Höchstgrenze für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 20 auf 15% in drei Jahren herabgesetzt
- Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt gilt bei Veräußerungen eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren (sonst: 3 Jahre)

Bedarfsfeststellung Ganztagesausbau

Der Rechtsanspruch auf eine Betreuung in einer Tageseinrichtung im Umfang von täglich acht Stunden bis zum Beginn der fünften Klassenstufe ist bundesrechtlich im § 24 Abs. 4 SGB VIII geregelt. Das SGB VIII regelt die Kinder- und Jugendhilfe. Zuständig für den Vollzug sind grundsätzlich die Jugendämter. Im Bereich der Kindertagesbetreuung ist Aufgabe des Jugendamtes in erster Linie die Feststellung des Bedarfs.

Bei unserem Termin Anfang Juli bei der Regierung von Mittelfranken erhielten wir den Auftrag, den Bedarf zu ermitteln und mit der Jugendhilfeplanung am Kreisjugendamt Erlangen-Höchstadt abzustimmen. Wir hatten uns bereits bei Erstellung des Baukonzepts Gedanken über den Bedarf gemacht und diesen dann mit den Ergebnissen der Bedarfsumfrage im Juli abgeglichen (siehe Info in der Juli-Sitzung).

Wir haben der Jugendhilfeplanung schließlich u.a. die Auswertung der Bedarfsumfrage, die aktuellen Belegungszahlen, die Schülerprognose und die Geburtenzahlen zur Verfügung gestellt und um Beurteilung des von uns ermittelten Bedarfs gebeten.

Mit Schreiben vom 17.09.2025 hat das Landratsamt die von uns vorgelegten Daten (Neubau Mittagsbetreuung mit 264 Plätzen) als bedarfsnotwendig festgestellt um den Rechtsanspruch nach § 24 Abs. 4 SGB VIII gerecht zu werden.

In dem Schreiben wird festgestellt, dass aktuell bereits 71,14 % unserer Grundschulkinder die vorhandenen Angebote besuchen. Hier darf man feststellen, dass die Stadt in den letzten Jahren bereits vorbildlich tätig war. Allerdings wird diese Versorgungsquoten bei den voraussichtlich noch bis 2029/30 steigenden Schülerzahlen auf 63,66 % sinken, wenn die Stadt nicht tätig wird. Wir haben hierfür bereits geprüft, weitere Container auf das Schulgelände zu pflanzen und auch bereits eine Baugenehmigung dafür erhalten.

Es ist aber gemeinsamer Wille von Schulleitung, Mittagsbetreuung, Elternbeirat und der Stadtverwaltung den Neubau zügig umzusetzen, um keine weitere teuren Interimslösungen errichten zu müssen. Bereits jetzt führen die über das ganze Gelände verteilten Räumlichkeiten der Mittagsbetreuung zu Schwierigkeiten in den Abläufen, die auch immer wieder Beschwerden nach sich ziehen. Elternschaft und das Schulkollegium sind bereit die Einschränkungen (auch für den Schulbetrieb) zu tragen im Hinblick auf die zügige Umsetzung einer zukunftsfähigen Raumlösung.

Das Schreiben des Landratsamtes ist im Stadtrat-Login eingestellt. Für die Stadtratssitzung im Oktober bereiten wir einen Durchführungsbeschluss für den Neubau einer Mittagsbetreuung vor. Dieser ist nötig, um das weitere Genehmigungsverfahren starten zu können (schulaufsichtliche Genehmigung).

3. Bericht über den Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Sachverhalt

Abwägung Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Die Abwägungsergebnisse wurden den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den privaten Einwendungsführern zugesandt.

Vollzug des Ortsrechts

Die Garagen- und Stellplatzsatzung muss leider heute noch einmal in der Sitzung behandelt werden. Die Verordnung für den verkaufsoffenen Sonntag wurde am 01.08.2025 ausgefertigt und am 31.08.2025 im Amtsblatt veröffentlicht.

Die Spielplatzsatzung wurde am 22.08.2025 ausgefertigt. Sie wird im Amtsblatt am 30.09.2025 veröffentlicht und tritt am 01.10.2025 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt treten die alten Satzungen aufgrund des 1. Modernisierungsgesetzes des Freistaats Bayern außer Kraft.

4. **Änderung der Unternehmenssatzung der Stadtwerke Baiersdorf Kommunalunternehmen**

Sachverhalt

Der Verwaltungsrat der Stadtwerke Baiersdorf Kommunalunternehmens hat in seiner Sitzung vom 14.07.2025 unter TOP 3: Vorschlag für Satzungsänderung (Regelung nach Änderung vom 28.11.2024 der Gemeindeordnung) zugestimmt.

Hintergrund der Gesetzesänderung ist, das am 28.11.2024 der Bayerische Gesetzgeber Änderungen an der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung (EBVO) und der Kommunalunternehmensverordnung (KUV) beschlossen hat. Demnach gilt für die Jahresabschlüsse von kommunalen Unternehmen in Privatrechtsform und für Eigenbetriebe bzw. Kommunalunternehmen ein Rechtsgrundverweis auf die Regelungen des Handelsgesetzbuches und die entsprechenden Größenklassen des §§ 267, 267a HGB.

Die Stadtwerke Baiersdorf KU weisen für die Jahre 2022 und 2023 folgende Kennzahlen auf:

Jahr	Umsatz (€)	Bilanzsumme (€)	Arbeitnehmer
2023	8.931.021,04	14.061.971,13	8
2022	6.530.546,99	13.766.701,84	8

Nach den Werten der Jahre 2022 und 2023 sind die Stadtwerke Baiersdorf KU damit Klein im Sinne des § 267 HGB und fallen damit in die Kategorie „Kleine Gesellschaft“ gemäß § 267 HGB.

Eine Satzungsänderung hätte zur Folge, dass der Jahresabschluss unter zahlreichen formalen Erleichterungen aufzustellen und nicht mehr prüfungspflichtig wäre.

Für kleine Gesellschaften gelten folgende Erleichterungen:

- Bilanz und GuV nach EBVO-Formblatt
- Vereinfachter Anhang (§ 288 Abs. 1 HGB)
- Kein Lagebericht
- Kein Nachhaltigkeitsbericht
- Keine Prüfungspflicht nach § 316 HGB

Beschluss

Auf Grund von Art. 23 Satz 1 und Art. 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Baiersdorf folgende Änderungssatzung:

§ 1

§ 11 Absatz 2 erhält folgenden Wortlaut:

Für den Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres sind ein Jahresabschluss und ein Lagebericht nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufzustellen und prüfen zu lassen. Der Vorstand hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und ggf. nach Durchführung der Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen (§ 27 KUV). Der Jahresabschluss, ggf. der Lagebericht, ggf. die Erfolgsübersicht und ggf. der Bericht über die Abschlussprüfung sind der Stadt Baiersdorf zuzuleiten.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Baiersdorf, den

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

5. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf - Neufassung bzw. Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben seit dem 01.01.2025 - erneute Behandlung aufgrund notwendiger rechtlicher Anpassungen

Sachverhalt

Aufgrund von weiteren Hinweisen durch den Bay. Gemeindetag, die Staatsregierung und das Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur rechtlich korrekten Formulierung für die in den Bestand zu übernehmenden Satzungen im Anschluss an die Sitzung vom 31.07.2025 mussten noch kleinere Anpassungen an dem bisherigen Satzungsentwurf vorgenommen werden.

Der überarbeitete Satzungsentwurf dient nachfolgend abgedruckt zur Kenntnis:

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)

Präambel

Die Stadt Baiersdorf 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, BayRS 2132-1-B)), zuletzt geändert durch die ~~§§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)~~ folgende Satzungsänderung der Garagen- und Stellplatzsatzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Stadtgebiet von Baiersdorf. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, ~~Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.~~ *Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden.*
- (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 3 2 ~~Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze~~ 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 **Anlage 1** zur Satzung. **Anlage 1** 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 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.
Im Falle einer Aufrundung dürfen die Höchstzahlen aus der Anlage zur Stellplatzverordnung jedoch an keiner Stelle überschritten werden dürfen.
- (4) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.
- (5) ~~Für Freiflächenbewirtschaftung (im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb) wird kein zusätzlicher Stellplatz gefordert, soweit die Fläche für die Freiflächenbewirtschaftung 50 % der Innenbewirtschaftungsfläche nicht übersteigt, da in diesem Fall von einer wechselnden Belegung auszugehen ist. Darüber hinaus wird pro angefangene 20 m² Freiflächenbewirtschaftung 1 Stellplatz gefordert. In Anlage 1 unter 6.3 eingearbeitet~~
- (6) 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.

§ 2 3

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen, Garagen und Carports (offene Garagen)

- (1) Stellplätze in Garagen sind entsprechend den 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 herzustellen.*
- (2) Stellplätze sowie die Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen und Carports sind ökologisch verträglich mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belag (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, Rasenwaben etc.) anzulegen.*
- (3) Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.*
- (4) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander anfahrbar und nutzbar sein (keine gefangenen Stellplätze).*
- (5) Stellplatzanlagen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 0,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Vorschriften des AGBGB sind hierbei zum Pflanzenabstand zu beachten.*
- (6) Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mindestens 3,00 m Länge einzuhalten.*

Bei Carports ist eine Reduzierung des Stauraums auf weniger als 3,00 m möglich, sofern keine Bedenken bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen.

Eine Reduzierung des Stauraums ist insbesondere dann denkbar, wenn die Carports seitlich offen sind. Die Entscheidung über eine Reduzierung des Stauraums wird nach den örtlichen individuellen Verhältnissen ausgesprochen. Ein Anspruch auf eine Reduzierung des Stauraums besteht nicht.

Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.

- (7) Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein und können grundsätzlich nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.*

§ 4

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

(1) Eine Ermäßigung der notwendigen Stellplätze kann auch durch ein Mobilitätskonzept erfolgen, welches geeignet ist, den Bedarf der Nutzer der baulichen Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept ist gegenüber der Stadt Baiersdorf durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.

(2) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

§ 5 Ablöse der notwendigen Stellplätze

(1) Die nach 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) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden.

Zur Berechnung der Ablösungssumme für einen KFZ-Stellplatz wird ein Pauschalbetrag -ermittelt durch durchschnittliche Bodenrichtwerte der Grundstücksflächen, den Herstellungskosten und Nebenkosten- festgesetzt (siehe hierzu das Berechnungsmodell in Anlage 2).

§ 6 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Baiersdorf, in den Fällen des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Stadt Baiersdorf erteilt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzungsänderung tritt zum 30.09.2025 in Kraft.

Baiersdorf, 19.09.2025

*Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste Bürgermeisterin*

Anlage 1 (Richtzahlenliste)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten	2 Stellplätze je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen	Bei Mehrfamilienhäusern ohne Bindung nach Bay. Wohnraumförderungsgesetz - für Wohnungen bis 60 m ² je 1 Stellplatz - für Wohnungen ab 61 m ² je 2 Stellplätze Bei Mehrfamilienhäusern mit Bindung nach Bay. Wohnraumförderungsgesetz - 0,5 Stellplätze je Wohnung	-
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.4	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.5	Schwestern-/Pflegerwohnungen, Arbeitnehmerwohnheim u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.6	Altenheime, Altenwohnheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 2 Stellplätze	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mind. 2 Stellplätze	10
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzungsfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzungsfläche mindestens 3 Stellplätze	75
3	Läden, Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser, Bau- und Gartenmärkte, Getränkemärkte	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mind. 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² 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. Kino, 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. Trainingsplatz)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	-
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 Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, 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-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Fitnessstudio	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	-
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten ab 35 m ² Gastfläche oder 13 Sitzplätze	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Kleingastronomie/Imbiss bis max. 35 m ² Bruttogastrauraumfläche und nicht mehr als 12 Sitzplätze	1 Stellplatz	75
6.3	Freiflächenbewirtschaftung in Zusammenhang mit einer Gaststätte nach 6.1 und 6.2	Entspricht die Gastfläche im Außenbereich bis zu 50% der Gastfläche im Innenbereich = kein zusätzlicher Stellplatz Entspricht die Gastfläche im Außenbereich mehr als 50% der Gastfläche im Innenbereich = 1 Stellplatz je 20 m ² Gastfläche im Außenbereich	75
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, zusätzlich bei Gastronomie Stellplätze nach Ziffer 6.1	75
7	Bildungseinrichtungen und Einrichtungen der Jugendförderung		
7.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen,	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
7.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende;	-
7.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je Gruppe 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
7.4	Tageseinrichtungen für bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	-
8	Gewerbliche Anlagen		
8.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte	10
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte	-
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
8.5	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
8.6	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage	-

		(zusätzlich muss ein Stauraum für mind. 10 Kfz vorhanden sein)	
9	Verschiedenes		
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
9.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze	-

Anlage 2 (Kalkulationsbeispiel Stellplatzablöse)

Fläche pro Stellplatz: 2,50 m x 5,00 m = 12,5 m²
Bodenrichtwert (je nach
Gebietseinordnung: 400,00 €

Grunderwerb
400,00 € x 12,5 m² = 5.000,00 €

Herstellung der Stellplätze:

Erdaushub T= 45 cm
60 €/m³ x 5,6 m³ = 336,00 €

Einfassung aus Betonleistensteinen 8 cm x 20 cm x 100 cm in Beton versetzen
50 €/m x 16 m = 800,00 €

Schottertragschicht D= 30 cm
70 €/m² x 12,5 m² = 875,00 €

Betonpflaster versickerungsfähig 20 cm x 20 cm x 10 cm auf Splitt setzen
80 €/m² x 12,5 m² = 1.000,00 €

Zwischensumme 8.011,00 €

15 % Notar- und Nebenkosten 1.201,65 €

Kalkulierte Ablösesumme: 9.212,65 €

Alle Preise sind Bruttopreise und aus der Ausschreibung
"Unterhaltsausschreibung 2024/2026" entnommen.

*die vorstehend aufgeführten Werte gelten als Beispielwerte zur Darstellung der Berechnung. Die tatsächliche Ablöse wird zum Zeitpunkt der Beantragung einer Ablöse anhand der zu diesem Zeitpunkt tatsächlich geltenden Werte ermittelt.

Beschluss

Der Stadtrat stimmt dem überarbeiteten Satzungsentwurf zu und beauftragt die Verwaltung erneut mit der Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

6. Bebauungsplan Igelsdorf - 1. Änderung; Fassung des

Aufstellungsbeschlusses

Sachverhalt

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Igelsdorf liegenden und bislang noch unbebauten Flächen in der „Siedler- und Neuweiherstraße“ sollen einer Bebauung zugeführt werden.

Nachdem der in den 60er Jahren aufgestellte Bebauungsplan „Igelsdorf“ die heutigen Rahmenbedingungen für ressourcenschonendes und flächensparendes Bauen nur noch bedingt erfüllt, ist auf diesen Flächen nun eine zweckmäßig dichtere Art von Bebauung vorgesehen.

Nachdem für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben etliche Befreiungen vom derzeit geltenden Bebauungsplan notwendig wären, welche in dieser Zahl und diesem Umfang jedoch aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde nicht mehr genehmigungsfähig sind, ist die einzige Lösung für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben eine entsprechende Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans.

Aus aktueller Sicht der Stadt Baiersdorf besteht kein Handlungsbedarf für eine großflächigere Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplans „Igelsdorf“. Die Änderung begrenzt sich deshalb lediglich auf die o. g. Grundstücke.

Nachdem es sich hier um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung handelt, soll das Änderungsverfahren in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der genaue Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 2744, 2744/3, 2744/4, 2744/5, 2744/6, 2744/7, 2744/8, 2744/9, 2744/10, 2744/11, 2744/12, 3103, 3103/1, 3103/2 und 3103/3 der Gemarkung Baiersdorf

7. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Siedlerstraße" mit 2. Änderung Bebauungsplan "Igeldorf"

Sachverhalt

Die ehemalige Hofstelle des Anwesens „Bubenreuther Straße 3“ soll abgebrochen und die Fläche einer verdichteten Bebauung zugeführt werden. Hierdurch soll eine ressourcenschonende und flächensparende Schaffung von Wohnraum erzielt werden, ohne neue Bauflächen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

Ein Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Igeldorf“. Die Teilfläche soll aus dem Bebauungsplan „Igeldorf“ herausgenommen und dem neuen Bebauungsplan „Siedlerstraße“ zugeschlagen werden, weshalb eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Igeldorf“ notwendig ist.

Der genaue Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 2696 und 2697/7 der Gemarkung Baiersdorf



Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 3.409 m².

Nachdem es sich hier um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung handelt, soll das Änderungsverfahren in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bau- und Verkehrsausschuss fasste folgenden Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:

Der Stadtrat der Stadt Baiersdorf beschließt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Siedlerstraße“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Igelsdorf“ im gleichnamigen Stadtteil mit dem Ziel, auf den im o. g. Geltungsbereich befindlichen Grundstücken die Voraussetzungen für modernes Bauen und eine gewisse Nachverdichtung zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Beschluss

Der Stadtrat der Stadt Baiersdorf beschließt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Siedlerstraße“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Igelsdorf“ im gleichnamigen Stadtteil mit dem Ziel, auf den im o. g. Geltungsbereich befindlichen Grundstücken die Voraussetzungen für modernes Bauen und eine gewisse Nachverdichtung zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

8. Gehweg Sanierung Point 2025 - Auftragsvergabe

Sachverhalt

Im Jahr 2022 wurde im Baugebiet „Point“ begonnen die Gehwege in mehreren Teilabschnitten zu sanieren. Für 2025 wurde der nördliche Gehweg der Ludwig-Thoma-Straße sowie der angrenzende Bereich der Goethestraße bis zur Höhe der Hausnummer 22 als Sanierungsbereich festgelegt. Die Kostenberechnung lag bei ca. 85.000,00 € brutto.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden insgesamt sechs Firmen in Form einer beschränkten Ausschreibung am Verfahren beteiligt. Zum Zeitpunkt der Submission am 20.08.2025 um 14:00 Uhr lagen Angebote von zwei Firmen vor:

Firma A	84.139,55 € brutto
Firma B	87.397,85 € brutto (2% Nachlass bereits abgezogen)

Beide Angebote wurden bereits aus technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Hinsicht geprüft und als Vergabevorschlag wurde die Firma A angegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste folgenden Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:

*Die Verwaltung wird angewiesen das Angebot von der Firma A in Höhe von **84.139,55 € brutto** zu beauftragen.*

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Finanzielle Auswirkungen

Für die Maßnahme der Gehwegsanierung „Point“ stehen 100.589,36 € im Haushalt für Notfallreparaturen an Straßen und Gehwegen (HHSt. 630/5100) zur Verfügung.

Beschluss

Die Verwaltung wird angewiesen das Angebot von der Firma A in Höhe von **84.139,55 € brutto** zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

9. Kanalreinigung und optische Inspektion - Auftragsvergabe

Sachverhalt

Die Stadt Baiersdorf beabsichtigt die Reinigung von Kanälen innerhalb Baiersdorf-Mitte / Ost.

Im Leistungsverzeichnis enthalten, war die Untersuchung für ein Teilbereich des Stadtnetzes. Hierzu gehören Hauptkanäle, Schächte und Anschlussleitungen für Straßenabläufe und Grundstücksanschlüsse.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden insgesamt 11 Firmen in einer beschränkten Ausschreibung am Verfahren beteiligt. Zum Zeitpunkt der Submission am 04.09.2025 um 10:00 Uhr lagen Angebote von drei Firmen vor:

Firma A	61.930,81
Firma B	64.259,99
Firma C	72.396,74

Alle Angebote wurden bereits aus technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Hinsicht geprüft und als Vergabevorschlag wurde die Firma A angegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste folgenden Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:

*Die Verwaltung wird angewiesen das Angebot von der Firma A in Höhe von **61.930,81 € brutto** zu beauftragen.*

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

11. Handlungsempfehlung für den Umgang mit Spenden, Einzelspenden

Sachverhalt

Nach den beschlossenen Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Spenden hat der Stadtrat bei Spendeneingängen ab 1.000 € jeweils einen Einzelbeschluss zu fassen.

Bei der Stadtkasse ist am 18.08.2025 eine Spende vom Gewerbehof Baiersdorf GmbH für die Finanzierung des Seniorenbusses in Höhe von 5.000 € eingegangen.

Empfehlungsbeschluss des Haupt-, Finanz- und Jugendausschusses vom 17.09.2025:

Der Haupt-, Finanz- und Jugendausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einzelspende in Höhe von 5.000 € anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Beschluss

Der Stadtrat beschließt, die Einzelspende in Höhe von 5.000 € anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

12. Anfragen

Sachverhalt

SRM Baader möchte wissen, warum beim Aufbringen der Deckschicht in der Fritz- Hartmann-Str. nicht bis zum Anwesen Kamin Betz asphaltiert wurde.

SRM Maiß fragt nach wegen der Baumaßnahme Sonnenhall. Laut Bürgermeisterin habe die beauftragte Baufirma den Baubeginn immer wieder verzögert. Nun konnte aber mit der Firma der Baubeginn am 06.10.2025 festgelegt werden. Dies hat allerdings zur Folge, dass bis Dezember 2025 nur die Kanal- und Wasserleitungsbauarbeiten abgeschlossen werden können. Der Straßenbau erfolgt dann erst 2026.

Nachdem keine weiteren Anfragen erfolgten, beendete die Sitzungsleiterin die öffentliche Sitzung.

Sitzungsleiterin

Schriftführer

Eva Ehrhardt-Odörfer

Klaus Hutzler

Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste Bürgermeisterin

Klaus Hutzler