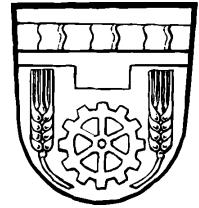


# Markt Thüngen



Niederschrift über die 10. Sitzung des Marktgemeinderates am Montag, 14. Juli 2025 im Sitzungssaal des Rathauses Thüngen

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung:

1. **Erneute Nachbarbeteiligung im Bauleitplanverfahren der Stadt Arnstein Ortsteil Müdesheim gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**  
**11. Änderung Flächennutzungsplan mit Aufstellung Bebauungsplan "SO Soziale Anlagen Müdesheim" im Parallelverfahren;**  
**Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die erste Beteiligung zur 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein mit Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ im Ortsteil Müdesheim fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.11.2024 bis 10.12.2024 statt. Der Marktgemeinderat Thüngen wurde in seiner Sitzung am 09.12.2024 bereits über das geplante Bauleitplanverfahren der Stadt Arnstein informiert und erhob keine Einwendungen.

Gegenstand der Änderung bzw. der Aufstellung ist die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Sondergebietsflächen bzw. die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“. Auf den überplanten Flächen soll der neue Kindergarten des Ortsteils Müdesheim errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung werden hierdurch die Belange des Marktes Thüngen nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ im Ortsteil Müdesheim erneut keine Einwendungen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ im Ortsteil Müdesheim erneut keine Einwendungen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

2. **Erneute Nachbarbeteiligung im Bauleitplanverfahren der Stadt Arnstein Ortsteil Gänheim gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**  
**12. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein mit Aufstellung Bebauungsplan "SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim" im Parallelverfahren;**

## **Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die erste Beteiligung zur 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein mit Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ im Ortsteil Gänheim fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.11.2024 bis 10.12.2024 statt. Der Marktgemeinderat Thüngen wurde in seiner Sitzung am 09.12.2024 bereits über das geplante Bauleitplanverfahren der Stadt Arnstein informiert und erobt keine Einwendungen.

Gegenstand der Änderung bzw. der Aufstellung ist die Umwandlung von Sonderbauflächen bzw. einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ in Sonderbauflächen bzw. in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Kinderkrippe vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung werden hierdurch die Belange des Marktes Thüngen nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ im Ortsteil Gänheim erneut keine Einwendungen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Arnstein und Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ im Ortsteil Gänheim erneut keine Einwendungen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### **3. Nachbarbeteiligung im Bauleitplanverfahren der Stadt Arnstein gemäß § 4 BauGB; 9. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung"; Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Der Stadt Arnstein liegt von einem Grundstückseigentümer ein Antrag vor, den Bebauungsplan „Siedlung“ dahingehend zu ändern, dass auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3538 in Arnstein die bestehende Maschinenhalle mit einer Wohnung aufgestockt werden darf. Dieses Grundstück ist aktuell als Spielplatz festgesetzt und soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Für die derzeit beantragte Baugenehmigung wurde gemeinsam mit dem Landratsamt Main-Spessart festgelegt, dass der Bebauungsplan für dieses Grundstück entsprechend in einem neunten Änderungsverfahren geändert werden soll, um dem Grundstückseigentümer Baurecht zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet dar, somit muss dieser nicht geändert werden.

Das betroffene Grundstück liegt nordwestlich der Michael-Wenz Straße.

Aus Sicht der Verwaltung werden hierdurch die Belange des Marktes Thüngen nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ der Stadt Arnstein keine Einwendungen.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Thüngen erhebt gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ der Stadt Arnstein keine Einwendungen.

**Abstimmungsergebnis:** **11 : 0**

**4. Novellierung der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz zum 01.01.2025:  
Änderungen bei der Stellplatzpflicht ab 01.10.2025:  
Neuerlass einer Stellplatzsatzung  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Durch das erste Modernisierungsgesetz wurde die Bayerische Bauordnung zum 01.01.2025 novelliert.

Einer der Schwerpunkte des Modernisierungsgesetzes ist ein Systemwechsel im gemeindlichen Satzungsrecht, welcher zum 01. Oktober 2025 stattfinden wird.

Mit diesem Systemwechsel werden Stellplatz- und Spielplatzpflicht kommunalisiert, Freiflächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen treten außer Kraft und können künftig nicht mehr erlassen werden.

Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung angeordnet hat. (Stellplatzsatzung).

Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt künftig eine Obergrenze, die sich aus dem überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt.

Der Markt Thüngen hat aktuell keine Stellplatzsatzung.

Sofern der Markt Thüngen ab dem 01.10.2025 daran gelegen ist, dass bei Bauvorhaben Stellplätze nachgewiesen werden, müsste er eine entsprechende Satzung beschließen, da der Gesetzgeber hierzu keine Regelung mehr getroffen hat.

Die Gemeinde muss sich also zunächst folgende Fragen stellen:

Will die Gemeinde überhaupt eine Stellplatzpflicht in ihrem Gemeindegebiet haben ?

- Wenn nein:  
keine Veranlassung, es werden keine Stellplätze bei Bauvorhaben gefordert.
- Wenn ja:  
müsste der Markt Thüngen für sein Hoheitsgebiet eine entsprechende Stellplatzsatzung erlassen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte auf eine Stellplatzpflicht nicht verzichtet werden, und zwar aus folgenden Gründen:

Sofern künftig keine Verpflichtung zum Nachweis entsprechender Stellplätze bei Bauvorhaben mehr besteht, wird sich das Stellplatz- bzw. Parkplatz-Problem noch mehr als bisher in den öffentlichen Raum verlagern.

D.h., dass sich in Gebieten, in denen der Parkdruck ohnehin bereits recht hoch ist (beispielsweise Altort), die Situation noch verschärfen wird, wohingegen zu erwarten ist, dass auf den Baugrundstücken selbst nur sehr wenige Stellplätze geschaffen werden, da die Herstellung eines jeden Stellplatzes neben dem Platz-Verbrauch auch finanziellen Aufwand für die Bauherren bedeutet.

Um eine entsprechende Ordnung im Straßenverkehr, insbesondere für den ruhenden Verkehr zu gewährleisten, wird seitens der Verwaltung empfohlen, eine entsprechende Stellplatzsatzung zu erlassen.

Der Bayerische Gemeindetag hat hierzu ein Satzungsmuster herausgegeben, das als Orientierung beim Satzungserlass herangezogen werden kann. Das Satzungsmuster sieht sehr viele optionale Regelungen, die mit aufgenommen werden können, vor.

Die in der Anlage zur GaStellV (neu) festgelegten Stellplatzzahlen dürfen beim Neuerlass einer entsprechenden Satzung nicht überschritten werden, sie können jedoch unterschritten werden. Die Festlegung der Stellplatzschlüssel „nach unten“ liegt im Ermessen der jeweiligen Gemeinde.

Der vorliegende Beschlussvorschlag unterstellt den in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Stellplatzschlüssel.

Sofern hiervon abgewichen werden soll, müsste alternativ eine andere Anlage der neuen Satzung beigefügt werden.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, eine Stellplatzsatzung gemäß dem nachfolgend abgedruckten Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetages (Inkrafttreten zum 01.10.2025) neu zu erlassen.

Die braun eingefärbten Passagen können optional eingefügt oder auch – falls der Gemeinderat keinen entsprechenden Passus wünscht – weggelassen werden.

Das Satzungsmuster sieht auch eine Ablöse von Stellplätzen – wenn diese nicht nachgewiesen werden können – vor. Über die Höhe der Ablöse (Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes) müsste der Gemeinderat entscheiden. (Passage ist nachfolgend in roter Farbe hervorgehoben).

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

Der Markt Thüngen 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 [optional ggf. zu ergänzen: 1 und 5] der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert 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) 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 des Marktes Thüngen. 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.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 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) 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.
- (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.<sup>2</sup>

## **§ 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<sup>4</sup>. 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.

- (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) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.
- (4) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind *ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>* 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 anzurichten.
- (5) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

## § 5 Abweichungen

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

## § 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 22.02.2019 außer Kraft.

### Beschlussvorschlag:

#### Alternative 1:

Der Markt Thüngen beschließt, dass ab dem 01.10.2025 bei Bauvorhaben keine Stellplatzpflicht im Zuständigkeitsbereich des Marktes Thüngen gelten soll.

#### Alternative 2:

Der Markt Thüngen sieht aufgrund des Systemwechsels im gemeindlichen Satzungsrecht zum 01.10.2025 und der damit verbundenen Kommunalisierung der Stellplatzpflicht Handlungsbedarf gegeben.

Für den Zuständigkeitsbereich des Marktes Thüngen soll ab dem 01.10.2025 eine Stellplatzpflicht bestehen, da befürchtet wird, dass sich ansonsten das Stellplatz- bzw. Parkplatz-Problem noch mehr als bisher in den öffentlichen Raum verlagern wird.

Um einer Verschärfung dieser - gerade im Altort bereits bestehenden Situation – entgegenzuwirken, soll im Zuständigkeitsbereich des Marktes Thüngen künftig eine Stellplatzpflicht bei Bauvorhaben gelten.

Die Ablöse von Stellplätzen soll ermöglicht werden, als Ablösebetrag wird ein Betrag in Höhe von **5.000 Euro** je Stellplatz festgelegt.

Der Markt Thüngen beschließt daher folgende Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) mit Wirkung vom 01.10.2025:

### **Der Beschlussvorschlag (Alternative 2) für die Satzung ist textgleich mit Beschluss Nr. 6**

#### **Diskussionsverlauf:**

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky informiert den Marktgemeinderat über die Möglichkeit, eine Satzung zur Stellplatzregelung zu erlassen oder auf eine solche zu verzichten.

Marktgemeinderätin Kathrin Schilling ergänzt, dass laut Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellIV) eine tabellarische Übersicht existiert, nach der bisher ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen war. Abweichungen davon seien grundsätzlich möglich. Der Gesetzgeber beabsichtige, die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen zu erleichtern. Künftig soll ab Oktober die Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit auf zwei erhöht werden, wobei Gemeinden durch Satzung eigene Regelungen treffen können.

Frau Schilling weist außerdem darauf hin, dass ein Stellplatz bestimmte Mindestmaße erfüllen muss. Für eine mögliche Ablöse sei zudem die Bodenwerttabelle als Orientierung für die Preisfestsetzung heranzuziehen.

2. Bürgermeister Wolfgang Heß bringt den Vorschlag ein, analog zur Gemeinde Himmelstadt eine Stellplatzabköle in Höhe von **5.000 Euro** pro Stellplatz festzulegen.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky bringt alternativ den Vorschlag ein, eine Ablöse in Höhe von **7.000 Euro** pro Stellplatz festzusetzen.

#### **Beschluss:**

##### Beschluss 1

Der Markt Thüngen beschließt, dass ab dem 01.10.2025 bei Bauvorhaben keine Stellplatzpflicht im Zuständigkeitsbereich des Marktes Thüngen gelten soll.

**Abstimmungsergebnis:** **0 : 11**

Somit ist dieser Antrag abgelehnt.

Der Marktgemeinderat Thüngen möchte eine eigene Stellplatzpflicht festlegen.

#### **Beschluss:**

##### Beschluss 2

Der Markt Thüngen beschließt, dass **§4 Absatz 3, 4 und 5 in der Satzung gestrichen** werden sollen

**Abstimmungsergebnis:** **11 : 0**

**Beschluss:****Beschluss 3**

Der Markt Thüngen beschließt, dass eine Ablöse von 7.000 Euro je Stellplatz festgelegt wird.

**Abstimmungsergebnis:** **5 : 6**

Somit ist dieser Antrag abgelehnt.

**Beschluss:****Beschluss 4**

Der Markt Thüngen beschließt, dass eine Ablöse von 5.000 Euro je Stellplatz festgelegt wird.

**Abstimmungsergebnis:** **6 : 5****Beschluss:****Beschluss 5**

Der Markt Thüngen beschließt, dass die Anzahl der Stellplätze bei zwei Plätzen (ab Oktober) beibehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:** **7 : 4****Beschluss:****Beschluss 6**

Der Markt Thüngen entscheidet sich für die Alternative 2 und beschließt **folgende Satzung** zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) mit Wirkung vom 01.10.2025:

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

Der Markt Thüngen 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 [optional ggf. zu ergänzen: 1 und 5] der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert 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) 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 des Marktes Thüngen. 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.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 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) 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.
- (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.

## **§ 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<sup>4</sup>. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.  
Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz **5.000 Euro**.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

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

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

## **§ 5 Abweichungen**

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

## **§ 6 Schlussbestimmungen**

Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** **9 : 2**

### **5. Straßenbeleuchtung Untere Buchenhölle; Rechnungsgenehmigung; Beratung und Beschlussfassung;**

#### **Sachverhalt:**

In der Unteren Buchenhölle wurde im Zuge der Straßenumbaumaßnahme die Straßenbeleuchtung erneuert. Es wurden 10 neue LED-Straßenlampen von der Energieversorgung Lohr-Karlstadt errichtet, und die zugehörigen Tiefbauarbeiten erledigt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 49.216,01 € brutto.

Die Kosten sind im Haushalt 2025 berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat Thüngen genehmigt die Rechnung der Energieversorgung Lohr-Karlstadt, Zum Helfenstein 4 in 97753 Karlstadt, in Höhe von 49.216,01 € brutto für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Unteren Buchenhölle.

#### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Punkt ist Herr Martin Eisenbacher vom techn. Bauamt der VG anwesend. Marktgemeinderat Ralf Reuter fragt, ob es ein weiteres Angebot zu diesem Auftrag gab. Herr Eisenbacher verneint dies. 2. Bürgermeister Wolfgang Heß schlägt noch folgende Ergänzung vor: „inklusive der Tiefbauarbeiten“. Marktgemeinderat Patrick Druschel schlägt deshalb ergänzend vor, bei der nächsten Angebotseinholung auch zwei Vergleichsangebote einzuholen.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Thüngen genehmigt die Rechnung der Energieversorgung Lohr-Karlstadt, Zum Helfenstein 4 in 97753 Karlstadt, in Höhe von 49.216,01 € brutto für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung und inklusive der Tiefbauarbeiten in der Unteren Buchenhölle.

**Abstimmungsergebnis:** **11 : 0**

## **6. Rechnungsgenehmigungen; Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

#### **a) Ausstattung Feuerwehr Markt Thüngen**

Im Rahmen der Digitalisierung der Alarmierung ist ein Austausch der Funkmeldeempfänger erforderlich. Für die Feuerwehr des Marktes Thüngen wurden 15 Pager bestellt und durch die Fa. Motorola Solutions Germany GmbH, Idstein, geliefert.

Die Kosten belaufen sich auf 12.389,69 € brutto. Die Pager werden von der Regierung von Unterfranken mit ca. 80 % gefördert.

#### **b) Wehranlage an der Wern**

Für die neue Wehranlage an der Wern wurden am 11.06.2025 von der Fa. „Die Treppenwerkstatt“, Thüngen 4.282,45 € brutto in Rechnung gestellt.

Die Arbeiten wurden ordnungsgemäß ausgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

- a)** Der Marktgemeinderat stimmt der nötigen Rechnungsanweisung in Höhe von 12.389,69 € an die Fa. Motorola Solutions Germany GmbH im Nachhinein zu.
- b)** Der Marktgemeinderat stimmt der nötigen Rechnungsanweisung in Höhe von 4.282,45 € an die Fa. „Die Treppenwerkstatt“ im Nachhinein zu.

### **Diskussionsverlauf:**

Marktgemeinderat Patrick Druschel wünscht, dass die Auswirkung der 80%igen Förderung zuerst geklärt werden müsste, da sonst der Beschlussvorschlag aktuell unklar formuliert ist. 1. Bürgermeister Lorenz Strifsky antwortet, dass er diesen Punkt im Nachhinein klären möchte und deshalb doch über den Tagesordnungspunkt abgestimmt werden sollte.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt der nötigen Rechnungsanweisung in Höhe von 12.389,69 € an die Fa. Motorola Solutions Germany GmbH im Nachhinein zu.

**Abstimmungsergebnis:**                   **8 : 3**

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt der nötigen Rechnungsanweisung in Höhe von 4.282,45 € an die Fa. „Die Treppenwerkstatt“ im Nachhinein zu.

**Abstimmungsergebnis:**                   **11 : 0**

## **7. Verbindungsweg Kies II; Regulierung des Zustandes der Asphaltfläche; Beratung und Beschlussfassung;**

### **Sachverhalt:**

Der Verbindungsweg Kies II wurde nicht ordnungsgemäß asphaltiert. Das gewünschte negative Dachprofil ist an einer Stelle nicht vorhanden.

Bei einer Besprechung vor Ort wurde ein Kompromissvorschlag ausgearbeitet.

Die beauftragte Firma fräst die nicht ordnungsgemäßen Stellen ab, und bringt eine Deckschicht auf den kompletten Weg neu auf.

Diese Maßnahme bringt der Marktgemeinde einen großen Mehrwert, den die Firma zur Hälfte bezahlt haben möchte.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Asphaltsteinbaufirma bietet uns den Einbau der gesamten Wegfläche mit einer Asphaltdeckschicht AC 5 DN, abgesplittet, für 7.437,50 € brutto an.

Aus Kulanzgründen übernimmt die Firma 50 % der Kosten.

Der Anteil für den Markt Thüngen beläuft sich auf 3.718,75 €.

**Beschlussvorschlag:**

Der Markt Thüngen stimmt dem Sanierungsvorschlag für den Verbindungsweg Kies II von der Baufirma zu.

Die 50 % Mehrkosten in Höhe von 3.718,75 € werden vom Markt Thüngen übernommen.

**Diskussionsverlauf:**

Marktgemeinderat Patrick Druschel wünscht die Streichung des Wortes „großen..“ Mehrwert im Sachverhalt. 1. Bürgermeister Lorenz Strifsky stimmt dem zu.

**Beschluss:**

Der Markt Thüngen stimmt dem Sanierungsvorschlag für den Verbindungsweg Kies II von der Baufirma zu.

Die 50 % Mehrkosten in Höhe von 3.718,75 € werden vom Markt Thüngen übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**                   **11 : 0**

**8. Friedhofsgestaltung einschließlich Beschaffung von Sitzgelegenheiten; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky erläutert, dass Marktgemeinderat Sebastian Heidenfelder ein Konzept zur Friedhofsgestaltung vorstellen möchte, dieser aber heute leider nicht anwesend ist.

**Der Punkt wird deshalb auf eine der nächsten Marktgemeinderatssitzungen vertragen.**

**Abstimmungsergebnis:**                   **o. A.**

**9. Förderverein Grundschule: Antrag auf Wasserspender in der Grundschule; Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Anne Mareike Strifsky vom Förderverein anwesend.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky informiert, dass das Thema am 7. August 2025 im Schulverband vorgestellt und darüber abgestimmt wird.

Frau Anne Mareike Strifsky stellt verschiedene Angebote für Wasserspender samt Kostenvergleich vor.

### Leasingvergleich:

Beim Leasingmodell bietet der **Anbieter Culligan** ein Tischgerät für 89 Euro monatlich an, der passende Unterschrank kostet zusätzlich 5 Euro monatlich. Die einmaligen Installationskosten betragen 225 Euro. Daraus ergeben sich über drei Jahre Gesamtkosten in Höhe von 3.703 Euro.

Der **Anbieter welltec** bietet ein Leasingmodell mit einer monatlichen Rate von 112,34 Euro an. Die Gesamtkosten über drei Jahre belaufen sich damit auf 4.044,24 Euro. In diesem Preis sind Service, Wartung, Ersatzteile und Reparaturen innerhalb von 48 Stunden enthalten.

### Kaufangebot:

Beim Kaufmodell von **Culligan** kostet das Tischgerät 1.975 Euro, der Unterschrank 200 Euro, die Installation 225 Euro. Hinzu kommen monatliche Wartungskosten in Höhe von 35 Euro. Über drei Jahre ergeben sich daraus Gesamtkosten in Höhe von 3.660 Euro.

Beide Gerätetypen sind bereits in Schulen in Arnstein und Karlstadt im Einsatz.

Marktgemeinderat Patrick Druschel spricht sich für das Leasingangebot von welltec aus, da dieses einen umfassenden Service mit schneller Reaktionszeit beinhaltet. Marktgemeinderat Ralf Reuter weist auf die Notwendigkeit regelmäßiger Desinfektion hin und stellt die Frage, wer für den Austausch und die Reinigung der Flaschen zuständig sei. Marktgemeinderätin Irina Strifsky erklärt, dass derzeit Geräte ohne Filterung im Einsatz sind, man künftig aber besser auf UV-Filterung setzen sollte. Sie betont, dass Leasing wegen der hohen Beanspruchung der Geräte klar zu bevorzugen sei. Die Reinigung und der Flaschentausch werden vom Hausmeister übernommen. Die Nutzung durch die Kinder sei sehr hoch und werde positiv angenommen. 2. Bürgermeister Wolfgang Heß weist ergänzend darauf hin, dass auch verschiedene Flaschengrößen berücksichtigt werden sollten.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky erklärt abschließend, dass der entsprechende Antrag offiziell eingegangen ist und man sich bei anderen Gemeinden informieren werde, welche Geräte dort verwendet werden. Er kündigt an, das Thema in einem nächsten Schritt mit dem Schulverband zu besprechen.

Anschließend fragt Bgm. Strifsky nach einem Stimmungsbild zur möglichen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde. 2. Bürgermeister Wolfgang Heß betont, dass die Kosten dem Schulverband zuzuordnen seien, da die Kommune bereits das Wasser zur Verfügung stelle. Marktgemeinderat Laurent Viglione hält eine Teilkostenübernahme durch die Kommune grundsätzlich für vorstellbar.

**Abstimmungsergebnis:** o. A.

## **10. Spielplatz an der Freizeitanlage; Verbesserung des Spielgeräteangebotes; Beratung und Beschlussfassung;**

### **Sachverhalt:**

Am Spielplatz an der Freizeitanlage sind Spielgeräte altersbedingt zurückgebaut worden. Hier könnte man das Angebot wieder vergrößern.

### **Beschlussvorschlag:**

Es werden Angebote für verschiedene Spielgeräte eingeholt.

**Diskussionsverlauf:**

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky erläutert, dass Marktgemeinderat Sebastian Heidenfelder ein Konzept zur Geräteanschaffung vorstellen möchte, dieser aber heute leider nicht anwesend ist.

**Der Punkt wird deshalb auf eine der nächsten Marktgemeinderatssitzungen vertagt.**

Marktgemeinderat Patrick Druschel wünscht, dass Herr Scharf zu diesem Tagesordnungspunkt mit hinzugezogen werden sollte.

**Abstimmungsergebnis:** o. A.

**11. Informationen des 1. Bürgermeisters****Sachverhalt:****a) Termine**

- Nächste Marktgemeinderatssitzung am 28. Juli
- Nächste Kulturausschusssitzung ebenfalls am 28. Juli
- Die Vertretung im August von 1. Bürgermeister Lorenz Strifsky übernimmt  
2. Bürgermeister Wolfgang Heß (04.08 – 17.08) und  
3. Bürgermeisterin Ursula Schmidt-Finger (18.08-22.08).

**Abstimmungsergebnis:** o. A.

**12. Kurze Anfragen****Sachverhalt:**

- Keine -

Nichtöffentliche Sitzung: