**GEMEINDE LEIBLFING**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES LEIBLFING

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, 03.09.2026 |
| Beginn: | 19:00Uhr |
| Ende | 19:49 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses Leiblfing, Schulstraße 6 |

## ANWESENHEITSLISTE

**1. Bürgermeister**

Emer, Georg

**3. Bürgermeister**

Gruber-Reitberger, Elisabeth

**Gemeinderatsmitglieder**

Bachner, Alois
Beck, Alois
Bumes, Gerhard
Geier, Martin
Graubmann, Annemarie
Lermer, Paul
Murr, Benedikt
Reichl, Ludwig
Scheib, Josef
Weinfurtner, Manfred
Wurm, Georg

**Ortssprecher**

Löffler, Markus

**Schriftführer**

Haider, Hans

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**2. Bürgermeister**

Ismair, Anton

**Gemeinderatsmitglieder**

Feldmeier, Anna-Maria
Hien, Franz
Schnabel, Josef

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

**1** Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.07.2026

**2** Personalwesen; Vorstellung von Frau Vera Löw, Hauptverwaltung

**3** Kommunalwesen: Erlass einer Geschäftsordnung ab 01.05.2026 für die Gemeinde Leiblfing

**4** Bauwesen: Antrag auf Gewährleistung der Zufahrt sowie Antrag auf Zulassung einer Abweichung der Stellplatzsatzung hinsichtlich Flst. 78 und 79 je der Gemarkung Leiblfing

**5** Bauwesen; Nutzung der Containeranlage auf dem Schulgelände und einhergehend des fr. "Emer-Hauses", Schulstr. 8, Leiblfing

**6** Informationen/Sonstiges

Georg Emer eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Leiblfing, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Leiblfing fest.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## 1 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.07.2026

**Beschluss**

Der Gemeinderat Leiblfing nimmt Kenntnis von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 23.07.2026 und genehmigt diese wie vorliegend.

**beschlossen Ja 13 Nein 0**

## 2 Personalwesen; Vorstellung von Frau Vera Löw, Hauptverwaltung

**Beschluss**

Der Gemeinderat Leiblfing nimmt wohlwollende Kenntnis von der Vorstellung von Frau Vera Löw.
Frau Vera Löw wurde vom Ersten Bürgermeister und dem Gemeinderat die Stellvertretung der Geschäftsleitung übertragen.
Nach einer umfassenden Einarbeitung im gesamten Bereich der Gemeindeverwaltung wird ihr Hauptaufgabengebiet die Hauptverwaltung und das Kinderbetreuungs- mit dem Schulwesen sein.

**Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 13**

## 3 Kommunalwesen: Erlass einer Geschäftsordnung ab 01.05.2026 für die Gemeinde Leiblfing

**Beschluss**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Der Gemeinderat Leiblfing beschließt die 1.Änderung zur Geschäftsordnung für den Gemeinderat Leiblfing, wie sie als Anlage und Bestandteil der Niederschrift beigefügt ist.
Inhaltich werden die Aufgabengebiete für die gemeindlichen Ausschüsse, nach vorheriger Beratung in denselben, festgelegt.
Bei den Aufgaben für den Finanz- und Wirtschaftsausschuss werden die vorgeschlagenen Alternativen nicht berücksichtigt.

**beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## 4 Bauwesen: Antrag auf Gewährleistung der Zufahrt sowie Antrag auf Zulassung einer Abweichung der Stellplatzsatzung hinsichtlich Flst. 78 und 79 je der Gemarkung Leiblfing

**Sachverhalt**

**Unter Dokumente**

**Antrag der Fa. Hirtreiter Immobilien GmbH vom 25.08.2026**
**auf Gewährleistung der Zufahrt sowie**
**auf Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung**

**Stellplatzsatzung der Gemeinde Leiblfing**
Gültig ab 01.10.2025 Je Wohnraum 2 Stellplätze
(Diverse Möglichkeiten vorgestellt)
Stellplatzsatzung „harte" Linie
Spielplatzsatzung für Mehrfamilienhäuser wurde dagegen abgelehnt

Hinweis mit direkter Abhandlung zum Mehrfamilienwohnhaus „Penzkofer"

Durch Bebauungsplan „Kelheimer Feld" wurde dort die Mindestzahl der Stellplätze entgegen der damals gültigen Satzung verringert auf
Je Wohnraum 1 ½ Stellplätze

Gesetzliche Vorgabe ( in Bayern § 20 Garagenstellplatzverordnung) mit Anlage Festlegung der „Höchstgrenze" für die Nutzungsart

**Bestätigung des Bayer. Gemeindetag:**
**Es gehen immer mehr Gemeinden den Weg**
**Stellplätze in Bezug zur Wohnraumgröße zu setzen.**

Dieser Vorschlag wurde identisch von der **Stadt Geiselhöring** umgesetzt.

**Inhalt:**
Wohnraum bis zu 60 m² 1 Stellplatz
Wohnraum von 60 – 100 m² 1 ½ Stellplätze
Wohnraum über 100 m² 2 Stellplätze.

Gemeinde **Rain** (die Regelung im BG Kelheimer Feld)
Je Wohnraum 1 1/2 Stellplätze

Nachbargemeinde
**Gemeinde Mengkofen**
Je Wohnraum bis zu 75 m² 1 1/2 Stellplätze
Je Wohnraum über 75 m² 2 Stellpätze

**ARGE-Geschäftsleiter Bayern** (mehrheitliche Antwort)
Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen:

„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.

(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.

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze
(1) Für Gebäude mit Wohnungen ist abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) für Wohnungen **unter 50 m²** Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit erforderlich. Im Übrigen gilt ..... dieser Satzung."

**Anderes Modell:**
Bei Wohnungen in Wohnanlagen, die nach dem Sozialen oder Kommunalen Wohnungsbau gefördert werden, ist 0,5 Stellplatz je Wohneinheit zu berechnen.

**Besondere Situation:**
Zwischen der Fa. Hirtreiter Immobilien und der Gemeinde Leiblfing
laut Betrachtung durch unsere Vergabekanzlei Rauch

**Vergabeverfahren**
Mit bestimmten Anforderungen an die Erwerber

„Passende" Konzept vorgelegt mit fast identischen Gebäuden
wurde angenommen vom Gemeinderat und Gegenzeichnung vom damaligen Bürgermeister J. Moll

Die Gemeinde muss die eigene Satzung kennen, und auf die notwendige Anzahl hinweisen oder bei der Gebäudegröße einwirken;
Ev. konkludentes Handeln ableitbar, Gebäude somit etwaige Flächen bekannt, stilles Zugeständnis.

**Vorschlag der Verwaltung und Abstimmung in der Fraktionsführerbesprechung am 31.08.2026:**

**Stellplatzsatzung generell anpassen und auch für das Bauvorhaben „Penzkofer", Leiblfing anwendbar machen.**

| | |
|---|---|
| Wohnraum bis zu 50 m² | 1 Stellplatz |
| Wohnraum von 51 – 100 m² | 1 ½ Stellplätze |
| Wohnraum über 100 m² | 2 Stellplätze. |

**Vorschlag der Verwaltung und Abstimmung in der Fraktionsführerbesprechung am 31.08.2026:**

**Stellplatzsatzung generell anpassen und auch für das Bauvorhaben „Penzkofer", Leiblfing anwendbar machen.**

| | |
|---|---|
| Wohnraum bis zu 50 m² | 1 Stellplatz |
| Wohnraum von 51 – 100 m² | 1 ½ Stellplätze |
| Wohnraum über 100 m² | 2 Stellplätze. |

**2.Teil des Antrags der Fa. Hirtreiter Immobilien**
Zusage für eine Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz in den Stellplatzbereich der Fa. Hirtrei-

ter Immobilien GmbH
Zusage erfolgt beim Vergabeverfahren durch den fr. Bürgermeister der Gemeinde und in den Skizzen so oder ähnlich dargestellt.

**Beschluss**

Der Gemeinderat Leiblfing nimmt Kenntnis vom Sachverhalt, insbesondere vom Antrag der Fa. Hirtreiter Immobilien eGbR, Obersunzing, Wolfgangistraße 1, 94339 Leiblfing.

Der Gemeinderat Leiblfing beschließt die Änderung der Satzung der Gemeinde Leiblfing über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPlS) vom 11.09.2025.

Hierbei wird § 2 Abs. 2 „Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen" wie nachstehend geändert.
**„Bei Wohnungen/Wohnräume wird folgende Sonderregelung bestimmt:**

| | |
|---|---|
| Wohnraum bis zu 50 m² | 1 Stellplatz |
| Wohnraum von 51 – 100 m² | 1 ½ Stellplätze |
| Wohnraum über 100 m² | 2 Stellplätze." |

Die Änderungssatzung wird rückwirkend zum 01.01.2026 rechtskräftig und umfasst explizit das Bauvorhaben der Fa. Penzkofer Bau, Regen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 127 Gemarkung Leiblfing (Straubinger Straße 28).

Zum Thema Zufahrt zu den Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 78 und 79 Gemarkung Leiblfing im Eigentum der Fa. Hirtreiter Immobilien eGbR wird zur Klarstellung per Beschluss bestätigt, dass ein Zufahrtsrecht über das Grundstück Fl.-Nr. 79/8 oder alternativ über Fl.-Nr. 80 Gemarkung der Gemeinde Leiblfing (geplanter Kfz.-Parkplatz) unbefristet gestattet wird.
Hier ist eine grundbuchrechtliche Sicherung vorzunehmen, wenn die Parkplätze auf Fl.-Nr. 79/8 und 80 nicht als öffentlich-rechtlicher Verkehrsraum gewidmet werden.

**beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 1**

## 5 Bauwesen; Nutzung der Containeranlage auf dem Schulgelände und einhergehend des fr. "Emer-Hauses", Schulstr. 8, Leiblfing

**Beschluss**

Der Gemeinderat Leiblfing nimmt Kenntnis.
Der Gemeinderat Leiblfing beschließt die errichtete Containeranlage auf dem Schulgelände Leiblfing (östlicher Bereich) für die Kinderbetreuung durch die KiTa Aitrach-Arche zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu nutzen.

Die KiTa Aitrach-Arche wird mit den beiden Gruppen das Schulgebäude West (Erdgeschoss) und das Gebäude „Leiblfing, Schulstraße 8" verlassen.

Voraussetzung hierfür ist neben der Baugenehmigung auch die Genehmigung durch das Amt für Jugend und Familie beim Landratsamt Straubing-Bogen. Eine Besichtigung und Besprechung der Umsetzung mit Vertretern des Amts für Jugend und Familie hat bereits stattgefunden.
Ebenso sind noch bauliche und technische Arbeiten zu erledigen.

Der Bezug ist eventuell in den Herbstferien 2026 geplant.

Die Räume im Schulgebäude West stehen ab dem Auszug der KiTa Aitrach-Arche, wieder der GS/MS Leiblfing zur Verfügung; die Trockenbauwand im Flurbereich wird deswegen wieder abgebaut.

Das Gebäude „Leiblfing, Schulstraße 8“ (fr. Emer-Haus) wird beiden KiTa-Einrichtungen Aitrach-Arche und St. Josef für die Betreuung im Vorschulbereich bereitgestellt.
Deswegen wird damit der dringende Bedarf für Einzelbetreuung im Rahmen der Frühförderung oder Logopädie ebenso abgedeckt.

Für den öffentlichen Verkehrsraum im Umgriff, vor allem für einen Hof- und Bringbereich der KiTa-Kinder ist im Rahmen einer Verkehrsschau die fachliche Stellungnahme der Polizeiinspektion Straubing einzuholen.

**beschlossen Ja 10 Nein 3 Anwesend 13**

## 6 Informationen/Sonstiges

**Sachverhalt**

**ILE-Gäubodenlauf**

am 27.09.2026 in Oberschneiding

**Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 13**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Georg Emer um 19:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Leiblfing.

Georg Emer
Erster Bürgermeister

Hans Haider
Schriftführung