



Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS-, BAU-, UMWELT- UND ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 07.07.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Koschek, Norbert

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang

Bräuer, Jürgen

Reiter, Nina

Scheiderer, Klaus

Ziegler, Christoph

Vertretung für Herrn MGR Burgis

Schriftführung

Wilhelm, Milena

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Auerochs, Peter

Burgis, Wolfgang

entschuldigt

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- 1.1 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) **BA/1222/2
020-2026**
- 1.2 Bauantrag für die Umnutzung einer Einliegerwohnung zu Büroräumen auf dem Grundstück FINr. 638/78 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 8) **BA/1223/2
020-2026**
- 1.3 Tektur zum Bauantrag für den Anbau einer Außen-Stahltreppeanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) **BA/1224/2
020-2026**
- 1.4 Bauantrag für die Errichtung eines eingeschossigen Modulhauses mit freistehender Doppelgarage sowie Rückbau des bestehenden Wochenendhauses auf dem Grundstück FINr. 33/4 Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf 19) **BA/1225/2
020-2026**
- 1.5 Bauantrag für die Errichtung einer Winkelstützmauer zur Abstützung von Garage und Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29) **BA/1226/2
020-2026**
- 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Mülltonnen-Einhausung auf dem Grundstück FINr. 634/1 Gemarkung Dietenhofen (Martin-Renz-Straße 12) **BA/1229/2
020-2026**
- 1.7 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 692/13 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 9) **BA/1232/2
020-2026**
- 2 Neuerlass einer Stellplatzsatzung (StS) zum 01.10.2025 **BA/1227/2
020-2026**
- 3 Neuerlass einer Spielplatzsatzung (SpS) zum 01.10.2025 **BA/1228/2
020-2026**
- 4 Verschiedenes
- 4.1 Aktueller Stand zu Straßenbaumaßnahmen um Dietenhofen
- 5 Wünsche und Anträge
- 5.1 Glasfaserausbau im Gemeindegebiet

2. Bürgermeister Norbert Koschek eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 1.1 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28)

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung (zulässig: 1,5 m; geplant: 1,75 m)

Bezüglich der Überschreitung der zulässigen mittleren Gebäudehöhe der Grenzgarage wurde dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO beigelegt. Die Entscheidung hierüber obliegt der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ansbach.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) wird erteilt.

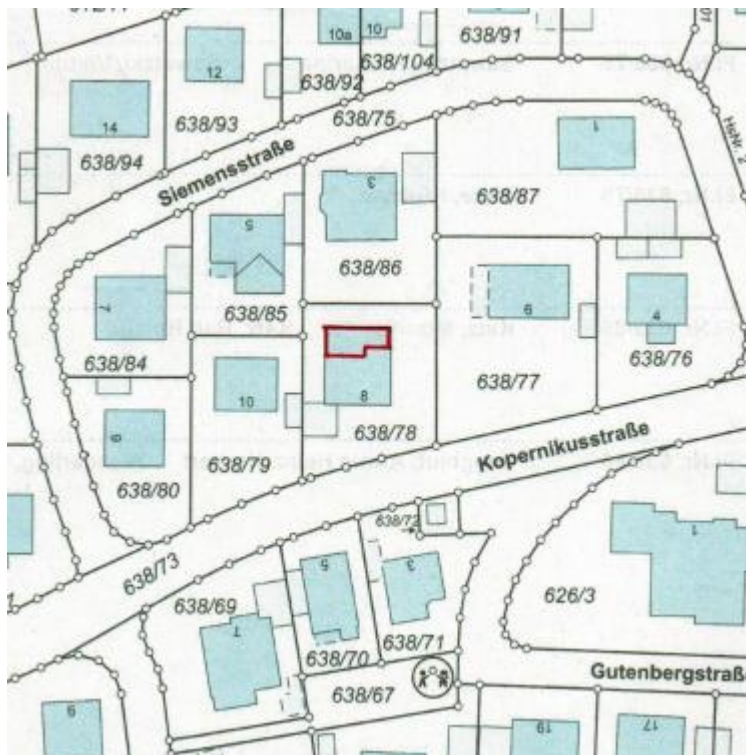
Des Weiteren wird das Einvernehmen zur ausnahmsweisen Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der überschrittenen Auffüllung des natürlichen Geländes von 1,00 m auf 1,50 m sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der

- Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung (zulässig: 1,50 m; geplant: 1,75 m)

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.2 Bauantrag für die Umnutzung einer Einliegerwohnung zu Büroräumen auf dem Grundstück FINr. 638/78 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 8)

Für die Umnutzung einer Einliegerwohnung zu Büroräumen auf dem Grundstück FINr. 638/78 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 8) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Dietenhofen „Nord-West“ und liegt im Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Geplant ist, die Büroräume für ausschließlich organisatorische, administrative und verwaltungstechnische Tätigkeiten eines Haus- und Gartenservice zu nutzen. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne handwerklicher Tätigkeiten oder Lagerhaltung ist am Standort in Dietenhofen nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- bauliche Nutzung (zulässig: allgemeines Wohngebiet; geplant: sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Umnutzung einer Einliegerwohnung zu Büroräumen auf dem Grundstück FINr. 638/78 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 8) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Dietenhofen „Nord-West“ hinsichtlich der

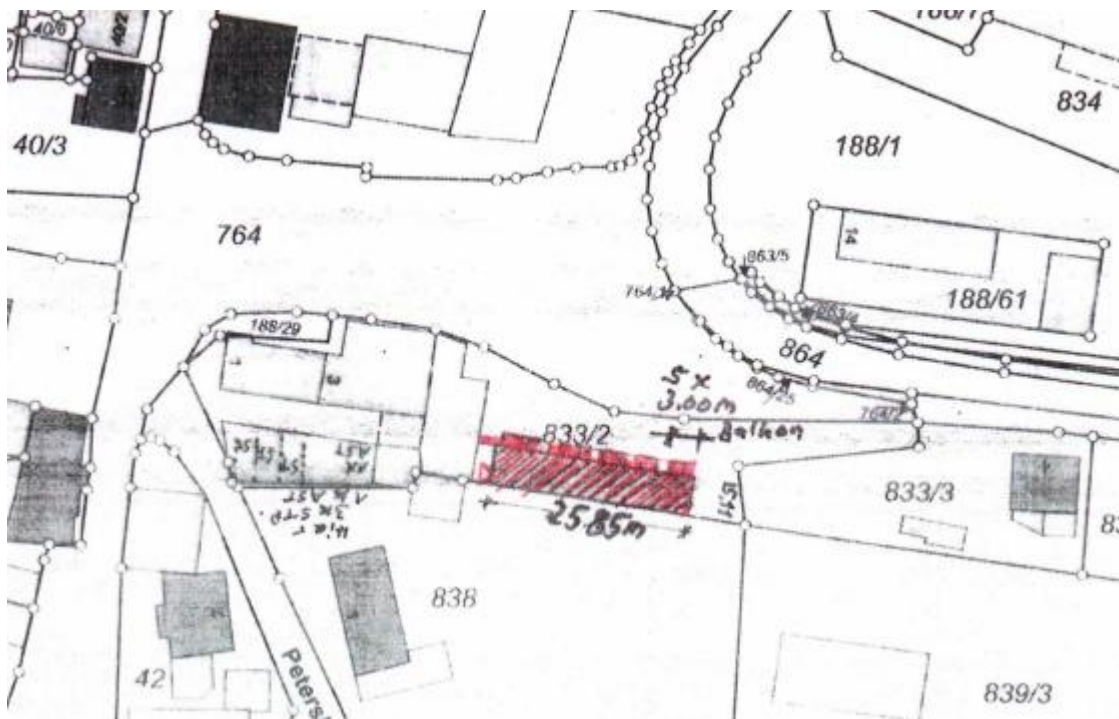
- baulichen Nutzung (zulässig: allgemeines Wohngebiet; geplant: sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.3	Tektur zum Bauantrag für den Anbau einer Außen-Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3)
----------------	--

Für den Anbau einer Außen-Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) wurde ein Tekturantrag zum ursprünglichen Bauantrag für die Teilaufstockung eines neuen Obergeschosses für weitere Pensionsräume sowie die Errichtung einer Stahltreppenanlage eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Anbau einer Außen-Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.4 Bauantrag für die Errichtung eines eingeschossigen Modulhauses mit freistehender Doppelgarage sowie Rückbau des bestehenden Wochenendhauses auf dem Grundstück FINr. 33/4 Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf 19)

Für die Errichtung eines eingeschossigen Modulhauses mit freistehender Doppelgarage sowie den Rückbau des bestehenden Wochenendhauses auf dem Grundstück FINr. 33/4 Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf 19) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines eingeschossigen Modulhauses mit freistehender Doppelgarage sowie den Rückbau des bestehenden Wochenendhauses auf dem Grundstück FINr. 33/4 Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf 19) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.5 Bauantrag für die Errichtung einer Winkelstützmauer zur Abstützung von Garage und Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29)

Für die Errichtung einer Winkelstützmauer zur Abstützung von Garage und Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Winkelstützmauer (zulässig: 0,50 Meter hohe sichtbare Teile der Einzelelemente; geplant: 0,80 Meter hohe sichtbare Teile der Einzelelemente)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Winkelstützmauer zur Abstützung von Garage und Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenh-

ofen (Am Schwanenring 29) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ hinsichtlich

- Höhe der Winkelstützmauer (zulässig: 0,50 Meter hohe sichtbare Teile der Einzelelemente; geplant: 0,80 Meter hohe sichtbare Teile der Einzelelemente)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.6	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Mülltonnen-Einhausung auf dem Grundstück FINr. 634/1 Gemarkung Dietenhofen (Martin-Renz-Straße 12)
----------------	---

Für die Errichtung einer Mülltonnen-Einhausung auf dem Grundstück FINr. 634/1 Gemarkung Dietenhofen (Martin-Renz-Straße 12) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Die Errichtung einer Mülltonnen-Einhausung stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO dar, da sie einen Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ nicht übersteigt und eine Höhe von unter 2 Meter aufweist (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Dietenhofen „Nord-West“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Mülltonnen-Einhausung als Einfriedung (zulässig: 1,20 Meter; geplant: 1,80 Meter).

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Mülltonnen-Einhausung auf dem Grundstück FINr. 634/1 Gemarkung Dietenhofen (Martin-Renz-Straße 12) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 8 Dietenhofen „Nord-West“ hinsichtlich

- Höhe der Mülltonnen-Einhausung als Einfriedung (zulässig: 1,20 Meter; geplant: 1,80 Meter).

erteilt.

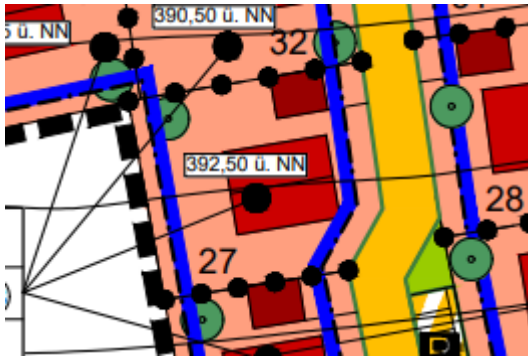
einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 1.7	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 692/13 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 9)
----------------	---

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 692/13 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Die Errichtung des Gartenhauses stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO dar, da es einen Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ nicht übersteigt.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Westen

Die Bauherren haben vom Landratsamt Ansbach bereits eine Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO erhalten.
Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 692/13 Gemarkung Dietenhofen wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“ hinsichtlich

- Überschreitung der Baugrenze im Westen
- erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 2 Neuerlass einer Stellplatzsatzung (StS) zum 01.10.2025

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert, was bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Für Städte und Gemeinden, die eine entsprechende Stellplatzsatzung einführen möchten, wurde ein Satzungsmuster durch den Bayerischen Gemeinde- und Städtetag zur Verfügung gestellt. Dieses basiert auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der ab dem 01.10.2025 gültigen Fassung.

Für Gemeinden, die bislang über keine eigene Stellplatzsatzung verfügen und eine solche Satzung erlassen möchten, empfiehlt sich grundsätzlich die Übernahme der Stellplatzschlüssel der GaStellV.

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

Die Stadt/ Gemeinde ... 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 ... <entsprechend Bayern.Recht einsetzen> 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 Stadt-/Gemeindegebiet ... 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 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.

*[alternativ: ...nach **Anlage x** zur Satzung. **Anlage x** 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.]¹*

- (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.²

§ (...)

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

... [optional] vgl. Anhang ergänzende Mobilitätsbausteine

§ 3

Herstellung und Ablöse³ 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.

(...) *[optional] Ablöse zur Förderung alternativer Mobilitätskonzepte
vgl. Anhang ergänzende Mobilitätsbausteine*

(3) *[optional]*

[Alternative 1: Ablöse im Ermessen der Gemeinde] 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 Gemeinde⁴. 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 ... Euro⁵.

[Alternative 2: Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung auf dem Baugrundstück] 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.

- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 [... ggf. ergänzen] 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 Herstellung⁶

- (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.
- (...) *[optional] Verbot eintöniger Flächennutzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO oder weitere Anforderungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, vgl. Anhang „Weitere Bausteine“*

§ 5

Abweichungen

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

§ 6

Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum ... in Kraft⁷. *[ggf. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom... außer Kraft.]*

Ergänzende Bausteine für alternative Mobilitätsformen („Mobilitätsbausteine“)

Über die Zahl der notwendigen Stellplätze und über die Möglichkeiten der Ablöse können alternative Verkehrskonzepte berücksichtigt bzw. gefördert werden. **Optional** können folgende Bausteine **einzeln** oder **kombiniert** in die Satzung integriert werden:

§ (...)

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze

- (1) *[Mobilitätsbaustein 1: lagebedingte Ermäßigung]* Für Nutzungen in den Geltungsbereichen der Zone ... (**Anlage xx**) sind nur ... Prozent der nach § 2 dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätze nachzuweisen. **Anlage xx** ist Bestandteil der Satzung. Von der Ermäßigung 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.
- (2) *[Mobilitätsbaustein 2: Fahrrad ersetzt Pkw]* Bis zu ... Prozent der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei werden für einen notwendigen Stellplatz ... Abstellplätze für Fahrräder oder ... Abstellplätze für Lastenfahrräder angerechnet, soweit diese auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zu erreichen sind. § 4 Abs.1 Satz 2 gilt entsprechend [ggf: Sätze 1 und 2 gelten nicht in Bereichen der **Anlage xx**.] Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt davon unberührt.
- (3) *[Mobilitätsbaustein 3: Qualifiziertes Mobilitätskonzept]* 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/Gemeinde durch eine Verpflichtungserklärung abzusichern.
- (4) § 2 Absatz 4 Satz 1 dieser Satzung gilt entsprechend.

Hinweise:

Alternative Mobilitätsformen können den Bedarf an Kfz-Stellplätzen senken. Insoweit kann ein eigenständiger Paragraph zur Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze eingefügt werden. Zusätzlich sollte ein Verweis auf die Rundungsregelung des § 2 Absatz 4 Satz 1 der Satzung aufgenommen werden.

Zu Mobilitätsbaustein 1 „lagebedingte Ermäßigung“

Durch vorhandene Verkehrsinfrastruktur wie beispielsweise sehr gute oder gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine hervorragende Erschließung des jeweiligen Gebiets für Fahrräder, etwa durch Radwege oder gut ausgestattete Fahrradabstellplätze im Öffentlichen Raum, kann sich ein bestimmter Anteil des Verkehrs auf alternative Mobilitätsmittel verlagern. So können beispielsweise mit den Einzugsbereichen von Haltestellen des ÖPNV, der Anzahl und der Taktfrequenz von Haltestellen Stadtgebiete im Hinblick auf ihre Erreichbarkeit und damit im Hinblick auf ihren Stellplatzbedarf kategorisiert werden. Auch die Lage eines Grundstücks in verkehrsberuhigten oder bewirtschafteten Bereichen des öffentlichen Raums oder im Wirkungsbereich eines intelligenten Parkleitsystems kann eine grundsätzliche Reduktion des Stellplatzbedarfs begründen. Entsprechendes kann auch für Wohnnutzungen in einer guten Nahversorgungslage für Güter des täglichen Bedarfs gelten.

Zu Mobilitätsbaustein 2: „Fahrrad ersetzt Pkw“

Dieser Mobilitätsbaustein bietet sich insbesondere an, wenn auf die Nutzung des Fahrrads ohne die Einführung einer Fahrradabstellplatzsatzung hingewirkt werden soll. Bei Bestehen einer rechtsverbindlichen Fahrradabstellplatzsatzung muss bei Verwendung des Mobilitätsbausteins ergänzend das Verhältnis zur Fahrradabstellplatzsatzung geregelt werden.

Die Ermäßigung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen setzt voraus, dass die Abstellplätze für Fahrräder tatsächlich auch angenommen werden. Hierbei sind die unmittelbare fußläufige Nähe und leichte Zugänglichkeit entscheidend. Die LBO für Baden-Württemberg lässt einen Ersatz von bis zu 25% der notwendigen Stellplätze zu. Die konkrete Zahl der ersatzweise zu errichtenden Abstellplätze muss der konkreten Situation vor Ort und der möglichen Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf das Fahrrad Rechnung tragen. Grundsätzlich können je nach Ausrichtung vier Fahrradabstellplätze oder zwei bis drei Lastenfahrräder auf der Größe eines Stellplatzes untergebracht werden.

Zu Mobilitätsbaustein 3: „Qualifiziertes Mobilitätskonzept“:

Individuelle qualifizierte Mobilitätskonzepte können den Stellplatzbedarf senken. Sie konzentrieren sich auf Maßnahmen, die den Fußgängerverkehr, die Nutzung des Fahrrads und ÖPNV anstelle des Pkw fördern. Bestandteile qualifizierter Mobilitätskonzepte können etwa die Teilnahme an einem Carsharing-Konzept, Sharing-Angebote für E-Bikes und Lastenpedelecs, die Einrichtung zusätzlicher und sicherer Abstellflächen für Fahrräder, das dauerhafte Angebot eines fußläufigen Nahversorgers, vergünstigte Mieter- bzw. Jobtickets für den ÖPNV, Gemeinschaftslösungen für Anlieferungen, intelligente Parkleitsysteme oder die Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen auf dem Baugrundstück sein. In der Begründung sollten die Rahmenbedingungen aufgelistet werden oder sollte darauf verwiesen werden, dass die Rahmenbedingungen mittels Beschluss des Stadtrats bzw. Gemeinderats festgelegt und fortentwickelt werden. Weiterführende Beispiele für neue Wohnquartiere https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/220507_brosch%C3%BCre_mobilitaetskonzepte_in_neuen_wohnquartieren.pdf

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) ...

(2) ...

(...) *[Mobilitätsbaustein 4: lagebedingte Ablöse]* Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze **kann** im Geltungsbereich der Zone ... (**Anlage xxx**) auf bis zu ...Prozent der nach §§ 2 [ggf. und 3] dieser Satzung notwendigen, gerundeten Stellplätze abgelöst werden. **Anlage xxx** ist Bestandteil der Satzung. Es ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen.

(...) *[Mobilitätsbaustein 5: verbindliche Ablöse]* Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze **ist** im Geltungsbereich der Zone ... (**Anlage xxx**) abzulösen. **Anlage xxx** ist Bestandteil der Satzung.

Hinweise:

Über die Ablöse können Investitionen in alternative Verkehrskonzepte getätigt werden, die insbesondere der Entlastung der Grundstücke und des öffentlichen Raums vom ruhenden Verkehr beitragen. Beispielsweise können bestimmte Ortsteile und Quartiere über eine Quartiersgarage, Parkleitsysteme, Mobilitäts-hubs oder den Ausbau des ÖPNV erschlossen werden, um den Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kfz zu reduzieren. **Zu Mobilitätsbaustein 5 „verbindliche Ablöse:** Nach dem Wortlaut der neuen Rechtsgrundlage scheint eine solche Regelung möglich, wenngleich hierzu keine gefestigte Rechtsprechung existiert. Die Übernahme der Kosten für die nicht hergestellten notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe wird auch im Falle einer verbindlichen Ablöse in einem Ablösevertrag mit der Gemeinde geregelt

Ergänzende Bausteine zur Herstellung von Stellplätzen („Weitere Bausteine“)

Soweit keine eigenständige Satzung zur Gestaltung von baulichen Anlagen oder zum Verbot der Bodenversiegelung und eintönigen Flächennutzung vorliegt bzw. erlassen werden soll, können in § 5 der Satzung folgende Regelungen optional **einzeln** oder **kombiniert** aufgenommen werden:

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

(1) ...

(2) ...

(...) *[Weiterer Baustein 1: Verbot eintöniger Flächennutzung]* Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

(...) *[Weiterer Baustein 2: Begrünung der Dächer von Stellplatz- und Garagenanlagen]* Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind *[ab einer Gesamtfläche von 50 m²]* 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.

(...) *[Weiterer Baustein 3: Begrünung der Fassaden von Garagenanlagen]* 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.

Hinweise:

Zum Baustein 1 „Verbot eintöniger Flächennutzung“

Nach § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz haben Gemeinden bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele der Klimaanpassung integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eintretenden als auch zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere die Erzeugung und Verstärkung eines lokalen Wärmeinseleffektes sowie die Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert verboten werden. Solche Lasten können insbesondere bei größeren, unbedachten Stellplatzanlagen entstehen. Gestalterisch können diese Lasten verhindert werden, beispielsweise durch Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzen und mit der Pflanzung von Bäumen. Einschlägige Rechtsprechung liegt bezüglich der Regelungsmöglichkeiten der neuen Satzungsermächtigung nicht vor, ein Regelungsvorschlag wurde auf vielfachen Wunsch der Mitglieder aufgenommen.

Zu den Bausteinen 2 und 3 „Begrünung von Stellplatz- und Garagenanlagen“

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 können bauliche Anlagen aus gestalterischen Gründen begrünt werden. Gerade Dächer von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind in Gebieten mit mehrgeschossiger Bebauungen von oben gut einsehbar. In dicht bebauten und infolge dessen gestalterisch „eintönigen“ innerstädtischen Bereichen kann es daher gerechtfertigt sein, aus gestalterischen Gründen eine Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung zu fordern. Ebenso können solche Regelungen in Bereichen, deren Ortsbild sich auf Grundlage einer langjährigen Gestaltungspflege beispielsweise durch eine Freiflächengestaltungssatzung entsprechend geprägt hat, gerechtfertigt sein. Je nach Ausprägung des Ortsbildes ist der Geltungsbereich solcher Regelungen ggf. räumlich näher einzugrenzen. Mittelbar können hierdurch auch positive mikroklimatische Effekte erzielt werden, dies kommt den Zielen des § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz zugute. Gleichzeitig ist der Ausbau Erneuerbarer Energien als vorrangiger Belang in die Abwägung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang ist in Bayern für Dächer und Schutzdächer sogar die Solardachpflicht des Art. 44a Bayerische Bauordnung für Nichtwohngebäude ab einer Dachfläche über 50m² Dachfläche zu beachten. Grundsätzlich schließen sich die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen auf dem Dach sowie eine extensive Dachbegrünung nicht aus. Im Einzelnen und zu den für die Abwägung ebenfalls wichtigen wirtschaftlichen Aspekten wird auf den [Steckbrief zur Dachbegrünung des Instituts für Wirtschaftsforschung \(IÖW\) und Institut für Soziologie der LMU München](#) verwiesen.

Die Mustersatzung ist entsprechend auf den Markt Dietenhofen anzupassen.

Bezüglich einer möglichen Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze einigen sich die Ausschussmitglieder darauf, eine Ermäßigung nicht zu gewähren.

Hinsichtlich der optionalen Ablöse wird sich darauf geeinigt, die Alternative 2 zu wählen.

MGR Ziegler weist darauf hin in diesem Zusammenhang in der Satzung zu erwähnen, dass bei der Ablöse kein Parkplatz fest zugeteilt wird.

Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze sollen nicht geschaffen werden.

MGR Scheiderer erkundigt sich, ob die Anzahl der Stellplätze Wohngebäude auf 3 Stellplätze je Wohnung erhöht werden kann.

Frau Wilhelm verneint dies. Die festgelegten Höchstzahlen dürfen nicht überschritten werden. Demnach sind 2 Stellplätze bindend.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat den Neuerlass einer Stellplatzsatzung (StS) in Form der Mustersatzung des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages zum 01.10.2025.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 3 Neuerlass einer Spielplatzsatzung (SpS) zum 01.10.2025
--

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert, was bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Für Städte und Gemeinden, die eine entsprechende Spielplatzsatzung einführen möchten, wurde ein Satzungsmuster durch den Bayerischen Gemeinde- und Städtetag zur Verfügung gestellt.

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Die Stadt/ Gemeinde ... 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. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert ... *<entsprechend Bayern.Recht einsetzen>* folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung¹ von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadt-/Gemeindegebiet
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren² geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können³.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend schattenspendenden Elementen⁴ auszustatten.

¹Nutzungsänderungen sind nicht von der Satzungsermächtigung umfasst.

² Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück.

³ In der Satzungsbegründung kann dies weiter konkretisiert werden: Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, Abfallentsorgungseinrichtungen.

⁴ Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher;

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) [optional Variante 1: Ablöse im Ermessen der Gemeinde]

Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt/Gemeinde... übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen⁵ der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² ... Euro⁶. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.⁷

[optional Variante 2: Ablöse bei Unmöglichkeit der Herstellung]

Soweit die Herstellung des Spielplatzes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung, Ausstattung und den Unterhalt des Spielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Stadt/Gemeinde ... übernommen werden (Ablösevertrag). Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse.

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

⁵ Bei der Ermessensausübung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten, vor diesem Hintergrund kann es sich empfehlen in der Satzungsbegründung Regelbeispiele für eine Ablöse aufzuführen.

⁶ Der Ablösebetrag wird nur einmal fällig. Dies bedeutet, dass Kosten des Unterhalts nur als Pauschale in die Höhe der Ablöse eingerechnet werden können. Es kann sich etwa bei stark schwankenden oder örtlich sehr unterschiedlichen Marktlagen und Kostenentwicklungen empfehlen, die Höhe des Ablösebetrags nicht in der Satzung zu regeln. In diesem Fall sollten Festlegung und Fortschreibung der Höhe im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat bzw. Gemeinderat erfolgen. In der Satzungsbegründung sollte ein entsprechender Hinweis auf die Beschlussfassung aufgenommen werden. Zu beachten ist, dass für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, die Höhe des Ablösebetrags je Spielplatz beschränkt ist, vgl. hierzu Fußnote 6.

⁷ Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO besteht ein Anspruch auf Ablöse, wobei der Ablösebetrag 5.000 Euro je Spielplatz nicht übersteigen darf. Diese Sonderregelung gilt nur für Gebäude, die ausschließlich diesen Nutzungszwecken dienen. Anstatt dieser Sonderregelung kann es sich auch anbieten, diese Gebäude gänzlich vom Anwendungsbereich der Satzung (§ 1) auszunehmen.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am ...⁸in Kraft.

Die Mustersatzung ist entsprechend auf den Markt Dietenhofen anzupassen.

MGR Ziegler ist der Meinung, dass eine Spielplatzsatzung erstmal nicht eingeführt werden sollte und fragt nach, wie viele Spielplätze im Gemeindegebiet vorhanden sind.

MGR Arlt antwortet, dass es 34 Spielplätze im Gemeindegebiet gibt.

MGR Ziegler regt an, dass die Herstellungskosten des Spielplatzes bei einer Pflicht zur Herstellung mit großer Wahrscheinlichkeit auf die monatliche Miete umgelegt wird. Durch die Einführung der Spielplatzsatzung würden bei einem größeren Bauvorhaben demnach der Spielplatz sowie die Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden müssen.

Zweiter Bürgermeister Koschek ist der Meinung, dass die Schaffung von Spielplätzen auch durch den Bebauungsplan geregelt werden kann.

Abschließend einigen sich die Ausschussmitglieder darauf, dass eine Spielplatzsatzung erstmal nicht eingeführt werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat den Neuerlass einer Spielplatzsatzung (SpS) in Form der Mustersatzung des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages zum 01.10.2025.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 6

TOP 4 Verschiedenes

TOP 4.1 Aktueller Stand zu Straßenbaumaßnahmen um Dietenhofen

Zweiter Bürgermeister Koschek informiert darüber, dass die Bauarbeiten an der Hochstraße bis zum 31.07.2025 beendet werden. Ab dem 07./08.07.2025 wird die Strecke nach Hirschneuses wegen der Verlegung der neuen Wasserleitung der Dillenberggruppe gesperrt werden. Außerdem ist die Durchfahrt Vincenzenbronn gesperrt.

Beschluss:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Wünsche und Anträge

TOP 5.1 Glasfaserausbau im Gemeindegebiet

MGR Scheiderer erkundigt sich, ob der durch den Glasfaserausbau entstandene Schaden in der Albrecht-Dürer-Straße bereits behoben wurde.

MGR Arlt antwortet, dass hier eine entsprechende Firma derzeit den Schaden behebt.

Beschluss:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Norbert Koschek um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Norbert Koschek
2. Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung