

NIEDERSCHRIFT

über die 65. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oberdachstetten
am Montag, 28. Juli 2025 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19.30 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.
Die Niederschrift über die letzte Sitzung wurde genehmigt.

Anwesend waren:

1. Bürgermeister Martin Assum
2. Bürgermeisterin Gerda Eder
- Gemeinderätin Anja Baumann
- Gemeinderätin Karin Brenner
- Gemeinderat Sebastian Fetz
- Gemeinderätin Helga Käser
- Gemeinderat Reiner Krämer
- Gemeinderätin Brigitte Krug
- Gemeinderat Andreas Moßmeyer
- Gemeinderat Erich Oberfichtner
- Gemeinderätin Birgit Reiner
- Gemeinderat Johannes Schlichting
- Gemeinderat Helmut Wieder

TAGESORDNUNG:

- öffentliche Sitzung -

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge
3. Ergebnis der Gebührenkalkulation Wasser und Abwasser
4. Überlegungen zum Erlass einer Stellplatzsatzung
5. Beteiligungsverfahren zur 33. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (8)
6. Anfragen, Sonstiges

Zu 1: Bekanntgaben

Entfällt!

Zu 2: Bauanträge

Errichtung eines Carports und einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze

Es liegt ein Bauantrag für die Errichtung eines Carports und einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze auf der FlNr 520/5 Gemarkung Oberdachstetten (Birkenbachtal 6) vor. Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplans und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Daher werden Befreiungen bzw. Abweichungen beantragt.

Carport:

Vor dem Carport wird entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans kein Stauraum von 5 m eingehalten. Die Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung entsprechen ebenfalls nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. In ähnlichen Fällen wurde auf die Einhaltung des Stauraums verzichtet, sofern am Carport keine seitlichen Wände angebracht werden, die die Sicht auf den Verkehrsraum einschränken. Am Carport ist jedoch ein seitlicher Sichtschutz vorhanden. Ferner ist der Carport 7,50 m lang und 3,12 m hoch. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Grenzgarage mit 7,99 m Länge. Somit wird mit einer Gesamtlänge von 15,49 m auch die zugelassene Grenzbebauung von insgesamt 15 m überschritten. Grenzbauten dürfen zudem im Mittel eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Der Carport entspricht somit in Länge und Höhe nicht den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO.

Einfriedung:

Die Einfriedung aus Stützmauer und darauf gebauten Zaun ist im Mittel 2,70 m hoch. Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO gibt eine Höhe von 2 m vor.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Nachbarunterschrift des von der Grenzbebauung betroffenen Grundstückseigentümers nicht vorliegt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ansbach kann unter diesen Voraussetzungen auch nicht davon ausgegangen werden, dass das Landratsamt eine Genehmigung aussprechen würde.

Beschluss:

Den Anträgen auf Befreiungen vom Bebauungsplan und Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen kann nicht zugestimmt werden. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

- 13 zu 0 Stimmen –

Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage

Es liegt ein Bauantrag für den Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage auf der FINr 520/100 Gemarkung Oberdachstetten (Birkenbachtal 109) vor. Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. Die Dachneigung soll 22° statt 38°-48° betragen. Zudem sind laut Bebauungsplan als zulässige Vollgeschosse ein Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss vorgegeben und nicht wie geplant ein Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Obergeschoss ohne Kniestock als Vollgeschosse. Dadurch soll auf kleiner Fläche möglichst viel Wohnraum geschaffen werden. Die geplante Bauweise ist durch das vorhandene Gelände bedingt und fügt sich in die Optik der umliegenden Häuser ein. Die im Vorfeld von der Gemeinde vom Bauherrn geforderten drei Stellplätze sind eingepplant. Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

Es werden entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgesprochen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

- 13 zu 0 Stimmen –

Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Anbau Stall, Kälberüberdachung, Güllegrube

Es liegt ein Bauantrag für den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Anbau Stall, Kälberüberdachung, Güllegrube auf der FINr 1336 Gemarkung Mitteldachstetten (Berglein 1) vor. Das Vorhaben wurde bereits im Jahr 2017 beantragt und auch vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung am 28.08.2017 behandelt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde unter Berücksichtigung der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt konnte bisher jedoch keine Genehmigung erteilen, da der Bauherr notwendige Unterlagen nicht vorgelegt hat. Nachdem das Landratsamt mit bauaufsichtlichem Einschreiten gedroht hat, wurden die Unterlagen nun eingereicht. Das Landratsamt hat die Gemeinde um erneute Stellungnahme gebeten, da die ursprüngliche Stellungnahme schon knapp acht Jahre alt ist.

Die Verwaltung hat die nachgereichten Unterlagen geprüft und kommt zum selben Ergebnis wie im Jahr 2017. Die von der Gemeinde zu wertenden Belange (Privilegierung und Erschließung) sind gegeben. Andere öffentliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt zu prüfen, insbesondere die Oberflächenentwässerung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

- 12 zu 0 Stimmen –
(ohne GRin Reiner)

Zu 3: Ergebnis der Gebührenkalkulation Wasser und Abwasser

Die Kommunalberatung Schulte/Röder, Veitshöchheim hat im Auftrag der Gemeinde die Gebührenkalkulation im Wasserversorgungsbereich erstellt und im Bereich der Entwässerungseinrichtung fortgeführt.

Der bestehende vierjährige Kalkulationszeitraum für die Wasserversorgungseinrichtung endet zum 31.12.2025. Der vorherige Kalkulationszeitraum wurde aufgrund eines Defizites in der Wasserversorgung zum 31.12.2021 abgebrochen. Die Wassergebühr musste zum 01.01.2022 von 0,86 €/m³ auf 2,08 €/m³ erhöht werden. Bereits damals wurde seitens der Kommunalberatung Schulte/Röder kommuniziert, dass es vermutlich im nächsten Kalkulationszeitraum dadurch zu einer Senkung der Wassergebühr kommen könnte. Die Gebührenkalkulation hat im Wasserversorgungsbereich im Kalkulationszeitraum 2022 – 2025 einen Überschuss in Höhe von rund 26.000 € ergeben. Seitens der Verwaltung wurde die Möglichkeit geprüft, aus den Mehreinnahmen der Kostenüberdeckung eine Sonderrücklage zu bilden, diese für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der neuen

Kläranlage zu verwenden und die Bürger dadurch zu einem späteren Zeitpunkt zu entlasten. Dies ist rechtlich nicht zulässig, da diese Sonderrücklage ausschließlich der Einrichtung zugeführt werden darf, in der sie gebildet worden sind. Nachdem aktuell für die nächsten Jahre keine größeren Investitionen im Wasserversorgungsbereich absehbar sind, ist die Bildung einer Sonderrücklage für diesen Bereich nicht erforderlich. Da es sich nach den Vorgaben des Kommunalabgabenrechts bei der Wasserversorgung um eine kostendeckende Einrichtung handelt, ist eine Kostendeckung notwendig und die Senkung der Wassergebühr rechtlich in voller Höhe vorgeschrieben. Die Wassergebühr ist zum 01.01.2026 von 2,08 €/m³ auf 1,83 €/m³ zu senken.

Im Bereich der Abwasserbeseitigung endet der aktuelle Kalkulationszeitraum zum 31.12.2026. Aufgrund dessen wurde die Gebührenkalkulation fortgeschrieben. Im Ergebnis ist die bisherige Kalkulation weiter zutreffend. Der Gebührensatz bleibt aufgrund der rechtlich vorgeschriebenen und notwendigen Kostendeckung aktuell gleichbleibend bei 4,53 €/m³.

Die Gebühren sind weiterhin jährlich von der Verwaltung gemeinsam mit der Kommunalberatung Schulte/Röder zu beobachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Gebührenkalkulation im Wasserversorgungsbereich und die damit verbundene Senkung der Wassergebühr auf 1,83 €/m³ zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, für die nächste Sitzung einen entsprechenden Satzungsentwurf vorzubereiten.

- 13 zu 0 Stimmen –

Zu 4: Überlegungen zum Erlass einer Stellplatzsatzung

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung entfällt durch die Änderung des Art. 47 BayBO zum 30.09.2025 die bisherige gesetzliche Vorgabe des Freistaats zur Herstellung von Stellplätzen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist es Aufgabe der Kommunen, Stellplatzpflichten zu regeln. Es wird empfohlen, eine entsprechende Satzung zu erlassen, um bei Neubauten, Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen den Nachweis von Stellplätzen einzufordern. Ohne eine solche Satzung ist zu befürchten, dass Anwohner ihre Fahrzeuge vermehrt auf öffentlichen Straßen parken. Der Bayerische Gemeindetag hat eine Mustersatzung zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Anzahl notwendiger Stellplätze wird auf die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Letztmals wurde diese Verordnung am 23.12.2024 aktualisiert. Diese Zahlen dürfen durch eine gemeindliche Satzung nicht überschritten werden. In der Satzung ist auch die Ablöse von Stellplätzen zu regeln, die nicht auf dem Grundstück errichtet werden können. In solchen Fällen wäre ein Ablösevertrag abzuschließen, der einen jeweils zu beschließenden und regelmäßig fortzuschreibenden Ablösebetrag beinhaltet. Die Verwaltung hat eine Satzung vorbereitet. Erster Bürgermeister Assum verliest den Text.

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

Die Gemeinde Oberdachstetten erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 08.07.2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- 1. Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Oberdachstetten. 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 der 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.*
4. *Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.*

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

1. *Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.*
2. *Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.*
3. *Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Die Höhe des Ablösungsbetrages je Stellplatz wird zu gegebener Zeit vom Gemeinderat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben.*
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 eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Die Gemeinde Oberdachstetten erlässt die eben vorgetragene Stellplatzsatzung.

- 13 zu 0 Stimmen –

Zu 5: Beteiligungsverfahren zur 33. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (8)

Den Unterlagen zur 33. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (8) ist unter anderem zu entnehmen, dass ein Teilbereich des Gemeindegebiets Oberdachstetten als Vorbehaltsgebiet für Windenergie ausgewiesen werden soll.

Textauszug aus dem Änderungsentwurf:

„Vorbehaltsgebiet WK 132 (Lkr. NEA: Markt Obernzenn; Lkr. Ansbach: Gemeinde Oberdachstetten, Markt Flachslanden):

Das Vorbehaltsgebiet WK 132 ist eine Neuausweisung im RP8. Das zugrundeliegende Potentialgebiet Nr. 141 wurde im Rahmen der Planerstellung zur 31. Änderung als mögliches Vorranggebiet diskutiert, jedoch aufgrund von militärischen Restriktionen zunächst zurückgestellt. Zwar haben sich die militärischen Restriktionen im Planbereich im weiteren Verfahrensverlauf bestätigt, doch ist auf regionalplanerischer Ebene nicht abschließend feststellbar, wo, in welcher Form und in welcher Schwere diese wirken. Um – vor dem Hintergrund des hohen Potentials des Plangebietes – eine nötige Einzelfallbetrachtung möglicher Windkraftplanungen vor dem Hintergrund der militärischen Restriktionen zu ermöglichen, soll der Planbereich im Kontext des Ziels RP8 6.2.2.7 als Vorbehaltsgebiet in den Regionalplan aufgenommen werden.“

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Ausschlusskriterien nicht vorhanden sind und Konfliktkriterien weitgehend nicht vorhanden sind. Zwar bestehen innerhalb des Gebietes militärische Höhenbeschränkungen in Form eines hochrangigen Konfliktkriteriums, doch liegen diese weitgehend bei > 200 m über Boden. Zudem wirken als planbegünstigend insbesondere die Kriterien „sehr gute Windhöflichkeit“, „gute Erschließbarkeit“ und „Nähe zu potentiellen Einspeisemöglichkeiten“. Aufgrund der militärischen Einschränkungen wird jedoch auf eine Ausweisung als Vorranggebiet verzichtet.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken ist festzuhalten, dass neue ausgewiesene Vorbehaltsgebiete nicht zu den privilegierten Windenergiegebieten zählen und somit zu 100 % der Planungshoheit der Gemeinden unterliegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die 33. Änderung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (8) und insbesondere die Aufnahme des neuen Vorbehaltsgebiets WK 132 zur Kenntnis. Einwände werden nicht erhoben.

- 13 zu 0 Stimmen –

Zu 6: Anfragen, Sonstiges

Wassersperrung Ortsteile Mitteldachstetten, Berglein und Dörflein

Gemeinderat Wieder fragt nach, warum eine zweimalige Wassersperrung durchgeführt wurde. Die erste Wassersperrung war erforderlich, um in Möckenau einen Hydranten zu reparieren. Der Reparaturvorgang musste abgebrochen werden, da Ersatzteile bestellt werden mussten. Daher war eine zweite Sperrung notwendig. Im Rahmen der Reparaturarbeiten wurde festgestellt, dass ein Schieber vorhanden ist. Sofern wieder Reparaturen am Hydranten vorgenommen werden müssten, kann zukünftig der dortige Schieber betätigt werden. Eine Wassersperrung in den Ortsteilen wäre dann nicht mehr erforderlich.

Ende der öffentlichen Sitzung:

20.50 Uhr