

Auszüge aus dem Protokoll

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Dammbach vom Donnerstag, 18.09.2025 um 19:00 Uhr im Rathaus, Wintersbacher Str. 141, Dammbach

1. Begrüßung und Protokollanerkennung

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.08.2025 wird einstimmig mit 8:0 Stimmen, bei Enthaltung der Gemeinderäte, die in der Sitzung nicht anwesend waren, anerkannt.

2. Behandlung von örtlichen Baugesuchen - Beratung und Beschlussfassung

Es liegen keine Bauanträge vor, daher entfällt der Punkt.

3. Stellplatzsatzung Gemeinde Dammbach - ggf. Erlass vor 01.10.2025. Beratung und Beschlussfassung (Anlage)

In der Sitzung am 17.07.2025 hat der Gemeinderat Dammbach den Erlass einer Stellplatzsatzung ab 01.10.2025 beschlossen.

Nach der Beschlussfassung haben unter anderem der Bayerische Gemeindetag und das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mehrere Rundschreiben zur rechtlichen Einordnung der Stellplatzsatzungen an die Gemeinden versendet.

In den Schreiben wird erstmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Stellplatzsatzungen, die aufgrund der aktuellen Rechtslage vor dem 01.10.2025 erlassen werden, fortgelten, wenn sie die ab 01.10.2025 in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Sonstige Regelungen, die aufgrund der Rechtslage ab 01.10.2025 nicht mehr getroffen werden dürften, bleiben bestehen.

Das wurde erst nach den Beschlussfassungen in den Gemeinderäten so klar an die Gemeindeverwaltungen kommuniziert.

Für die Gemeinde ist diese neue Information deshalb relevant:

Ab 01.10.2025 darf die Gemeinde in den Stellplatzsatzungen keine Stellplätze mehr fordern für Nutzungsänderungen im Bestand und Wohnhausaufstockungen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen.

Wenn die Satzung aufgrund der derzeitigen Rechtslage erlassen wird, kann die Gemeinde weiterhin Stellplätze fordern.

Es kann zwar sein, dass die Stellplätze für Nutzungsänderungen und Wohnhausaufstockungen mit Änderung der Rechtslage ab 01.10. auch dann wegfallen, wenn die Gemeinde sie in der Satzung nicht von der Pflicht freistellen, das ist nach Ansicht der Verwaltung aber eher eine Anwendungs- bzw. Auslegungssache, da sie nicht explizit in der neuen Fassung der BayBO steht. Darin steht lediglich, dass in Satzungen, die ab 01.10.2025 erlassen werden, keine Stellplätze dafür gefordert werden dürfen. Wie das zukünftig gehandhabt wird, muss sich zeigen. Da sich, wie in der Verwaltung festgestellt wurde, die Auslegungen zwischen Behörden und auch dem Bayerischen Gemeindetag teilweise grundlegend unterschieden haben, sollte die

Gemeinde zumindest die Möglichkeit offenhalten, für Aufstockungen und Umnutzungen Stellplätze zu fordern. Sollte sich in der zukünftigen Praxisanwendung dann zeigen, dass die Gemeinde trotzdem keine Stellplätze fordern kann, hat sich die Grundlage im Vergleich zum ersten vorgelegten Satzungsentwurf auch nicht verschlechtert.

Für den Ausbau von Dachgeschossen kann auch in einer Satzung nach aktueller Rechtslage keine Stellplätze gefordert werden, da in der Bayerischen Bauordnung ab 01.10.2025 festgehalten ist, dass örtliche Bauvorschriften (= Stellplatzsatzung) auf Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken nicht anwendbar sind.

Um für Nutzungsänderungen und Aufstockungen zu Wohnzwecken möglicherweise weiterhin Stellplätze zu fordern, muss nur ein Satz in der beschlossenen Stellplatzsatzung gestrichen werden und die Satzung bis spätestens 30.09.2025 in Kraft gesetzt werden.

Wegfallen wird in der Stellplatzsatzung der §1 Absatz 1 Satz 2:

„Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81. Abs. 1 Nr. 4 b, zweiter Halbsatz BayBO“.

Um die Satzung rechtzeitig in Kraft zu setzen, wird § 6 mit Schlussbestimmungen auch leicht geändert.

Statt

„Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft“

muss er lauten

„Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft“.

Außerdem wird nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag der § 2 Absatz 3 ersatzlos gestrichen:

„Die Wohnfläche im Sinne des § 2 Abs. 2 ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln“.

Wie sich die Fläche berechnet ist gesetzlich festgelegt, ändert sich mit der Gesetzesänderung ab 01.10.2025 nicht und sollte daher nicht in einer Satzung stehen.

Daher wird dieser Absatz gestrichen.

Dadurch werden im § 2 die bisherigen Absätze 4 bis 6 zu den Absätzen 3 bis 5.

Die übrigen Bestandteile der beschlossenen Satzung bleiben gleich.

Um für die Zukunft je nach Anwendungspraxis zumindest die Möglichkeit offenzuhalten, Stellplätze für Nutzungsänderungen und Aufstockungen von Gebäuden (jeweils zu Wohnzwecken) zu fordern, wird empfohlen, die vorgenannten Änderungen in die beschlossene Stellplatzsatzung zu übernehmen und diese vor dem 01.10.2025 in Kraft zu setzen.

Sollte die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bei Nutzungsänderungen und Aufstockungen "per Gesetz" wegfallen, bleibt die Stellplatzsatzung trotzdem in den übrigen Bestandteilen wirksam (So zumindest Rechtsstand 01.09.2025).

Die zu beschließende Satzung lautet damit wie folgt:

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

Die Gemeinde Dammbach 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) 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 Dammbach.

(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 wird für Gebäude mit Wohnungen wie folgt ermittelt:

1. 1 Stellplatz je Wohnung bis maximal 50 m² Wohnfläche
2. 2 Stellplätze je Wohnung über 50 m² Wohnfläche
3. 0,5 Stellplätze je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht

(3) Für Verkehrsquellen (Nutzungen), die in § 2 Abs. 2 nicht erfasst sind, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(4) 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.

(5) 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) 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.

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 7.500,00 € 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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) 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 am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Der Beschluss vom 17.07.2025 zum Erlass einer Stellplatzsatzung wird aufgehoben.
Der Gemeinderat beschließt die Stellplatzsatzung in der jetzt vorgelegten Form.**

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

Einstimmiger Beschluss 11:0.

4. Bestellung eines Wahlleiters/einer Wahlleiterin und dessen/deren Stellvertreter/in für die Kommunalwahlen 2026 (Anlage)

Für die Kommunalwahlen 2026 sind von der Gemeinde wieder ein Wahlleiter/eine Wahlleiterin sowie eine Stellvertretung zu bestellen.

Die Verwaltung schlägt Frau Renate Günther als Wahlleiterin und Herrn Alexander Mayer als ihren Stellvertreter vor.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu – einstimmiger Beschluss (11:0).

5. Stellenumfang der JaS an der Grundschule Dammbach

2021 wurde der Antrag für eine JaS-Stelle an der Grundschule Dammbach gestellt, Mitte 2022 wurde die Stelle besetzt. Es handelt sich hierbei um eine halbe Stelle, ¼ Grundschule Mespelbrunn / ¼ Grundschule Dammbach.

Frau Held wechselt die Arbeitsstelle, die JaS-Stelle an den Grundschulen Dammbach und Mespelbrunn ist nun frei und kann ausgeschrieben werden.

Seitens des Jugendamtes wurde folgendes angeboten: Die Stelle wird in der jetzigen Form als ½ Stelle ausgeschrieben, könnte jedoch als Vollzeitstelle aufgestockt werden mit der Aufteilung ½ Dammbach, ½ Mespelbrunn. Die Erhöhung des Stundenumfangs kann gefördert werden, wenn die Stelle ein Jahr vakant ist.

Die Mehrkosten für eine halbe Stelle würden für die Gemeinde Dammbach ca. 5.600,00 €/Jahr betragen.

Man einigt sich auf folgendes Vorgehen:

Die Stelle wird über das Jugendamt ausgeschrieben. Nach dem ersten Schulhalbjahr soll nach Rücksprache mit der Grundschule über eine Erhöhung der Stunden entschieden werden.

Auch die Grundschule Mespelbrunn steht einer Erhöhung der Stundenzahl positiv gegenüber. Seitens der Schule wird der Bedarf der JaS-Stelle bestätigt, auch der Gemeinderat befürwortet den Einsatz einer JaS-Kraft.

Da es derzeit einen massiven Problemfall an der Grundschule gibt, wird angeregt evtl. eine männliche Kraft für die Stelle zu finden. Der Bürgermeisterin ist das akute Problem derzeit nicht bekannt, sie wird diesbezüglich Rücksprache mit der Schulleitung halten.

19.14 Uhr – Herr Kempf-Blatt (Vertreter der Presse) trifft ein.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen zu.

6. Aktuelles aus der Interkommunalen Allianz Spessartkraft

Fortschreibung ILEK:

Die Fortschreibung des Konzepts wird vom Büro TOPONEO begleitet. Hierzu startet in Kürze eine Online-Umfrage rund um die SpessartKraft. Es wird um rege Teilnahme gebeten.

Regionalbudget 2025:

Das Projekt neigt sich dem Ende zu, d.h. Projektträger müssen ihr Projekt bis zum 20.09.2025 beenden und den Durchführungsnachweis bis 01.10.2025 einreichen.

Regionalbudget 2026:

Hierzu liegen der Allianz SpessartKraft noch keine weiteren Details vor. Sobald die Informationen bekannt werden, startet die Bewerbungsfrist.

Der Gemeinderat wird gebeten, sich Gedanken über ein passendes Projekt zu machen.

19.19 Uhr – Georg Zwiesler verlässt den Raum.

Projekt „SPIELräume“:

Alle Spielplätze der neun Gemeinden sind erfasst.

Austauschtreffen der Verwaltungen:

Aktuell werden die Termine für die Austauschtreffen der einzelnen Ämter (z.B. Vorzimmer, Bauämter, Kasse/Kämmerei, Personal) geplant.

19.20 Uhr – Georg Zwiesler betritt den Raum.

Erweiterung Kommunale Allianz SpessartKraft:

Die Gemeinde Hausen berät derzeit den Beitritt zur Allianz.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

7. Informationen der 1. Bürgermeisterin

7.1. Starkregenereignisse - Verbesserung Situation Schmiedshohle

Seit Jahrzehnten wird über die Schmiedshohle bei Regenereignissen, vor allem bei Starkregen, viel Wasser in den Ort geleitet. Begleitet wird dies von Schwemmmaterial, vor allem Schlamm. Dies führt regelmäßig zu Straßensperrungen und aufwendigen Reinigungsmaßnahmen sowie Feuerwehreinsätzen.

Das Büro Jung hat hierzu bereits erste Betrachtungen angestellt, sowie auch das Bauamt der VGem. Maßnahmen zur Verhinderung von Starkregenbeeinträchtigungen können unter Umständen auch über das ALE gefördert werden. Aus diesem Grund fand am 28.08.2025 ein Treffen mit Vertretern aus Wasserwirtschaft, Naturschutz und dem Amt für ländliche Entwicklung statt. Seitens des Gemeinderates nahm Martin Schmitt an diesem Termin teil.

Im ersten Schritt wurde die bestehende Problematik erläutert. Derzeit erfolgt eine Terminabstimmung, um im zweiten Schritt nach einem Vor-Ort-Termin entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung der finanziellen Mitteln sowie möglicher Förderungen festzulegen.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

7.2. Umstellung Digitalfunk

Die Arbeiten für den Digitalfunk sind nun abgeschlossen, die Sirenen werden künftig digital angesteuert.

Der Verwendungsnachweis kann nun eingereicht werden.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

7.3. Standortkonzept für Freiflächen-PV

Herr Wienand vom Energiewerk Landkreis Aschaffenburg (ELA) wurde informiert, dass seitens des Gemeinderates die Erstellung eines Standortkonzeptes für Freiflächen-PV gewünscht wird.

Auf Rückfrage aus dem Gemeinderat, sagt die Bürgermeisterin zu, mit ihm abzuklären, ob die Standortanalyse identisch mit der Potenzialflächenanalyse ist.

Zudem wird sie die Unterlagen der Präsentation aus der Gemeinderatssitzung im Mai bei ihm anfordern und dem Gemeinderat zur Verfügung stellen.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

7.4. Sachstand Wasserversorgung Neuhammer

Die Arbeiten schreiten gut voran. Derzeit erfolgen die Spülbohrarbeiten im Bereich der alten Kreisstraße, nach Abschluss Arbeiten in offener Bauweise wird die Verbindung zwischen alter Kreisstraße und Radweg hergestellt. Die Leitung liegt an dieser Stelle relativ tief.

Es wurden Maßnahmen getroffen, damit der Brunnen an der Straße erhalten bleibt.

Die Arbeiten sollen in ca. 6 Wochen abgeschlossen sein.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

7.5. Terminabsprache 2026

Die Terminabsprache für 2026 findet am 07.10.2025 um 19.00 Uhr nicht im Haus der Vereine statt, wie ursprünglich vorgesehen, sondern im Gasthaus Hubertus („Baumann“). Termine können vorab der Bürgermeisterin per Mail mitgeteilt werden.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

8. Anfragen des Gemeinderates (§ 30 der Geschäftsordnung)

8.1. Festsitzende Hydrantendeckel

Beim letzten Brandeinsatz der Feuerwehr wurde auf Höhe Krausenbacher Straße 27 festgestellt, dass sich der Hydrantendeckel nicht öffnen ließ. Eine Antwort des ZV AMME bezüglich der regelmäßigen Überprüfung der Deckel auf Gangbarkeit stehe noch aus, so die Bürgermeisterin. Sie werde diesbezüglich nachfragen.

Die Bürgermeisterin fügt hinzu, dass der Vorarbeiter des Bauhofes am nächsten Tag diesen Deckel geprüft habe und sich dieser problemlos öffnen ließ.

Aus dem Gemeinderat wird ergänzt, dass festsitzende Hydrantendeckel ein generelles Problem seien.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

8.2. Sanierung Friedhofsmauer Wintersbach

Auf Rückfrage aus dem Gremium erläutert ein Mitglied des Gemeinderates, dass die Friedhofsmauer nicht komplett neu verfugt wurde. Lediglich im Bereich der zwei Bäume, die zurückgebaut wurden, wurde die Mauer neu verfugt. Der Rest ist Bestand. Dies erklärt auch eine abweichende Optik.

Der Zaun ist fast fertig gestellt, anschließend erfolgt die Bepflanzung der Böschung.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

8.3. Abgestelltes Auto Staatsstraße 2317 Richtung Rohrbrunn

Seit geraumer Zeit steht an der Staatsstraße 2317 von Rohrbrunn kommend ein verunfalltes Auto. Die Stelle wurde zwischenzeitlich mit Absperrband gekennzeichnet. Der Fall ist Rettungsleitstelle und Polizei bekannt.

Aus dem Gremium wird berichtet, dass der Unfallverursacher das Land verlassen hat. Zwischenzeitlich wurden die Zuständigkeiten zwischen Polizei und Landratsamt geklärt, das Auto soll zeitnah entfernt werden.

Zu diesem Fall ist auf der Seite des Main-Echos am 18.09.2025 ein Online-Artikel erschienen.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

8.4. Sachstand PV-Anlage Feuerwehrhaus

Aus dem Gremium wird der Sachstand zur Beauftragung der Arbeiten PV-Anlage auf dem Feuerwehrhaus angefragt.

Hierzu erläutert die Bürgermeisterin, dass die Unternehmen mit den geänderten Anforderungen angeschrieben und um Abgabe eines neuen Angebotes gebeten wurden.

Sie werde die Vergabe mit dem Bauamt abstimmen und anschließend dem Gemeinderat berichten.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

9. Wortmeldung der Zuhörer

9.1. Pflege der unbebauten Grundstücke in der Gundelweinstraße

Ein Bürger moniert die zwei unbebauten Grundstücke in der Gundelweinstraße. Mittlerweile sei die Rinne komplett zugewachsen, Dörner ragen in die Straße.

Die Bürgermeisterin berichtet, dass der Grundstückseigentümer bereits mehrfach von ihr auf den desolaten Zustand der Grundstücke angesprochen worden sei. Dieser habe versichert, entsprechende Angebote bei Fachfirmen zur dauerhaften Pflege der Grundstücke eingeholt zu haben und die Arbeiten entsprechend zu vergeben.

Ein Mitglied des Gemeinderates regt an, die Verwaltung mit der Prüfung folgender Sachverhalte zu beauftragen:

- Rechtliche Handhabung bezüglich Sauberhalten/Freihalten der Rinne?
- Ist eine entsprechende Satzung vorhanden?
- Kann diese auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden?

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

Ende der Sitzung 19:45 Uhr

Waltraud Amrhein
1. Bürgermeisterin

Carolin Goldhammer
Schriftführerin