



Gemeinde Laudenbach

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Laudenbach am 03.06.2025 im Sitzungssaal Rathaus Laudenbach.

Nummer:	GRL/005/2025	Dauer:	19:30 - 21:15 Uhr
---------	--------------	--------	-------------------

Personen:	Bemerkungen
-----------	-------------

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Stefan Distler

Gemeinderatsmitglieder

Frau Christine Ahner

Herr Marcel Bauer

Herr Michael Breitenbach (CSU), (Mühlweg)

Herr Michael Breitenbach (DU)

Herr Walter Eck

Herr Daniel Gruß

Herr Sebastian Jacobaschke

Herr Andreas Löffler

Herr Dieter Stahl

Herr Marcus Weiß

Schriftführerin

Frau Anja Schumacher

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Frau Sabine Geutner

Abwesend:

Gemeinderatsmitglieder

Herr Bernd Klein

entschuldigt

Herr Ralf Willert

entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 06.05.2025
3. Haushalt 2025 - Haushaltssatzung
Beratung und Beschlussfassung
4. 2. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung
Beratung und Beschlussfassung
5. Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung auf Fl.Nr. 810/6, Heideweg 10
Beratung und Beschlussfassung
6. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Sanierung des Anwesens Dorfstraße 9, Fl.Nr. 146
Beratung und Beschlussfassung
7. CSU-Ortsverband Laudenbach – Antrag zur Geschwindigkeitsanpassung in Wohngebieten - Vor-Ort Termin 07.05.2025
Beratung und Beschlussfassung
8. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
9. Informationen
- 9.1. Verschiebung öffentliche Sitzung
- 9.2. Feldversuch - Absoluter Halteversuch in der Miltenberger Straße
10. Anfragen
- 10.1. Verschattung der Photovoltaikanlage der KiTa
- 10.2. Transportwagen Friedhof
- 10.3. Einkaufsmöglichkeit in Laudenbach
- 10.4. Bürgerversammlung

Bürgermeister Stefan Distler eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, die Leiterin der Finanzverwaltung Sabine Geutner, sowie den Leiter der Geschäftsstelle Bernd Geutner. Das Protokoll führt Anja Schumacher, für die Presse schreibt Martin Roos. Bürgermeister Stefan Distler stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Vor Beginn der nichtöffentlichen Sitzung stellt Bürgermeister Stefan Distler den Antrag, den Tagesordnungspunkt N2 von der Tagesordnung zu nehmen. Er wird im Informationsteil behandelt.

Beschluss:

Einstimmig beschlossen

I. Öffentliche Sitzung

1 Bürgerfragen

Es werden keine Bürgerfragen gestellt.

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 06.05.2025

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 06.05.2025 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

**3 Haushalt 2025 - Haushaltssatzung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Verwaltungshaushalt und die Investitionsplanung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2025 vorberaten und zugestimmt.

Die Verwaltung hat die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und notwendigen Anlagen ausgearbeitet.

In der Anlage ist der Gesamthaushalt mit Haushaltsplan und Haushaltssatzung und Anlagen beigelegt.

Beschluss:

Die Gemeinde Laudenbach erlässt aufgrund Art. 63 ff der Gemeindeordnung, die in der Anlage beigelegte Haushaltssatzung 2025 einschließlich Haushaltsplan mit Anlagen.

Einstimmig beschlossen

4 **2. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Zweite Modernisierungsgesetz beschlossen. Das Gesetz beinhaltet Änderungen im Stellplatzrecht der Garagen- und Stellplatzverordnung, welche nach einer Übergangsfrist von neun Monaten zum 01. Oktober 2025 in Kraft treten.

Das Modernisierungsgesetz sieht vor, dass die gemeindlichen Stellplatzsatzungen an die geänderten Stellplatzzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (Anlage 1) anzugleichen sind, wenn weiterhin die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen bestehen soll. Eine Reduzierung der Stellplatzzahlen gegenüber der ab 01.10.2025 geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung wäre zulässig, würde aber den bereits vorhandenen Parkdruck noch weiter verschärfen.

Die geänderte Garagen- und Stellplatzverordnung wirkt sich wie folgt auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Laudenbach aus:

§ 3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Absatz (1)

	aktuelle Stellplatzsatzung Gemeinde Laudenbach	Garagen- und StellplatzVO ab 01.10.2025
Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohneinheit	2 Stellplätze je Wohnung
Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohneinheit	2 Stellplätze je Wohnung
Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche mindestens 3 Stellplätze
Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für Kundenverkehr

Absatz (2)

Im Übrigen gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Beratung:

BGM Distler erklärt, dass die Anpassungen an die gesetzlichen Änderungen vor dem 01. Oktober 2025 durchgeführt werden müssen, da sonst die Stellplatzsatzung der Gemeinde Laudenbach nicht mehr greifen kann.

GR Bauer fragt, ob die Änderungen nur für Neubauten oder auch für bestehende Gebäude gelten.

Bernd Geutner erklärt, dass die Änderungen bei Neubauten, Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen von bestehenden Gebäuden greifen.

GRin Ahner erkundigt sich nach dem Unterschied zwischen Wohneinheit und Wohnung. Ihre Recherche hat ergeben, dass eine Wohneinheit ein Haus mit 2 Stockwerken sein kann. Sobald eine Wohnung abgetrennt wird, entspricht das Haus der Wohneinheit, die Wohnung wird als Wohnung definiert. Bernd Geutner erwidert, dass der Begriff Wohneinheit vom Gesetzgeber übernommen wurde, die Begriffe werden aber gleich verwendet.

Im Folgenden wird über verschiedene Regelungen in der aktuellen Stellplatzsatzung diskutiert.

Bernd Geutner erklärt, dass z. B. die 150 m - Regelung weiterhin gilt, wenn die Satzung jetzt geändert wird. Der Verweis auf Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO entfällt, da er in den neuen Änderungen im Stellplatzrecht der Garagen- und Stellplatzverordnung nicht mehr existiert.

Er bekräftigt nochmals, dass es notwendig ist, die Änderungen jetzt zu machen, da eine Änderung nach dem 1. Oktober 2025 nicht mehr möglich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Laudenbach beschließt folgende

2. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, zuletzt geändert durch das Zweite Modernisierungsgesetz vom 10.12.2024) erlässt die Gemeinde Laudenbach folgende
2. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:

§ 1

§ 3 - Anzahl der erforderlichen Stellplätze – erhält folgenden neuen Wortlaut

Es gelten die Stellplatzzahlen gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (nach Art. 80 Abs 1 Nr. 1 und 3 BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 2

§ 5 – Ablösung der Stellplatzpflicht bei Änderungen oder Nutzungsänderung bei bestehenden Gebäuden

Der bisherige Verweis in § 5 Abs. 1 „gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO“ entfällt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Laudenbach, XX.XX.2025

Gemeinde Laudenbach

Stefan Distler

Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen

**5 Antrag auf Verlängerung der erteilten Baugenehmigung auf Fl.Nr. 810/6,
Heideweg 10
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt beim Landratsamt Miltenberg die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses“ auf Fl.Nr. 810/6, Heideweg 10 zu verlängern. Es handelt sich um den 10. Verlängerungsantrag. Mit Bescheid vom 11.04.2023 wurde die Baugenehmigung um zwei weitere Jahre bis 19.03.2025 verlängert.

Im Bescheid des Landratsamtes vom 11.04.2023 ist unter Gründe folgendes vermerkt:
Als Hinweis ist zu beachten, dass eine erneute Verlängerung ab 2025 nicht mehr erteilt werden kann. Hintergrund sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Dieses regelt in § 72, dass eine Ölheizung ohne anteilige Deckung des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien nicht aufgestellt werden darf.

Das Landratsamt bittet mit Schreiben vom 17.03.2025 darum, über die Verlängerung zu beraten und nach Beschlussfassung durch die Gemeinde den ursprünglichen Bauantrag ans Landratsamt weiterzuleiten.

Beratung:

BGM Distler erklärt, dass die Verlängerung nur unter Beachtung des Grüneintrag gilt.

Beschluss:

Die Gemeinde Laudenbach stimmt der Verlängerung der mit Bescheid vom 19.03.2003, AZ B-39-2003-1 erteilten Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf Fl.Nr. 810/6, Heideweg 10, unter der Voraussetzung, dass ein Grüneintrag nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfolgt, zu.

Beschlossen Ja 9 Nein 2

**6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Sanierung des Anwesens
Dorfstraße 9, Fl.Nr. 146
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Das Anwesen „Dorfstraße 9“ ist ein Baudenkmal, welches in der Denkmalliste unter der Nummer **D-6-76-135-11** erfasst ist.

Der Eigentümer beabsichtigt, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Innenrenovierung

- *Wände und Böden: Es erfolgt ein Neuanstrich der Innenwände sowie die Erneuerung der Bodenbeläge. Die Maßnahmen betreffen ausschließlich die Oberflächen und greifen nicht in die historische Bausubstanz ein.*
- *Bad: Das bestehende Badezimmer wird saniert. Die vorhandenen Leitungsführungen für Wasser und Abwasser werden weiterhin genutzt. Die Trennwand (OSB), die bereits zuvor bestand, wird wieder eingezogen. Die vorhandenen Fliesen werden durch neue ersetzt. Es erfolgt der Einbau eines WCs, eines Waschbeckens sowie einer Dusche anstelle der bisherigen Badewanne.*
- *Küche: Zum Schutz der Wand wird ein Fliesenspiegel angebracht.*

2. Fenster

- Die bestehenden Fenster werden durch neue Holzfenster ersetzt. Es erfolgt keine Veränderung der Fensteröffnungen oder der Fassadengestaltung. Ein Angebot einer denkmalerfahrenen Fachfirma wird derzeit eingeholt und voraussichtlich im Sommer nachgereicht.

3. Dachboden

- Zur Sicherung der Begehbarkeit des Dachbodens werden OSB-Platten verlegt. Diese Maßnahme dient ausschließlich der Stabilität/ Statische Sicherung und verändert die historische Substanz nicht.
- Zusätzlich ist eine Innendämmung vorgesehen, ohne Eingriffe in die tragende Struktur oder sichtbare Balken.

4. Elektroinstallation (Stromzähler und Sicherungskasten)

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wird die Elektroinstallation des Anwesens unter Berücksichtigung der geltenden VDE-Vorschriften vollständig erneuert. Dabei wird besonders auf den Erhalt der historischen Bausubstanz und ein denkmalgerechtes Erscheinungsbild geachtet.

- Der Sicherungskasten & Stromzähler wird in einem unauffälligen Bereich des Hauses installiert (neben dem bestehen Strom-Hausanschluss im Keller) der keine gestalterisch oder historisch relevanten Elemente beeinträchtigt. Die Installation erfolgt so, dass sie rückbaubar ist und keine dauerhaften Eingriffe in die historische Substanz erfordert.
- Die Verkabelung erfolgt bevorzugt in bestehenden Leitungsschächten oder in neu eingezogenen Leichtbauwänden.
- Es werden keine Mauerdurchbrüche oder Eingriffe in historisch relevante Bauteile vorgenommen.

Folgende Arbeiten sind nicht vorgesehen:

- Veränderungen an der Fassade oder dem äußeren Erscheinungsbild
- Abrissarbeiten oder strukturelle Veränderungen
- Verwendung nicht denkmalgerechter Materialien (z. B. Kunststofffenster)
- Technische Modernisierungen, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen (z. B. Solarpaneele)

Beratung:

GR Breitenbach (DU) fragt nach dem Baujahr des Gebäudes und ob das Grundstück bis zum Brunnen geht, was BGM Distler bejaht.

Sabine Geutner findet im Internet den Hinweis, dass das Haus im 16. bis 17. Jahrhundert erbaut worden sein soll.

Beschluss:

Die Gemeinde Laudenbach erteilt für die Sanierung des Anwesens „Dorfstraße 9“ die Zustimmung zum denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG.

Einstimmig beschlossen

7 **CSU-Ortsverband Laudenbach – Antrag zur Geschwindigkeitsanpassung in Wohngebieten - Vor-Ort Termin 07.05.2025**
Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Am 07.05.2025 Uhr fand ein Vor-Ort Termin mit der Polizei, Vertreter der einzelnen Fraktionen sowie dem ersten Bürgermeister und der Verwaltung statt.

Folgende Örtlichkeiten wurden in Augenschein genommen:

1. Bachgasse von 50 km/h auf 30 km/h oder sogar auf 10 km/h

Empfehlung:

Ermittlung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten mittels einer Geschwindigkeitsmessanlage mit Archivierung der Daten.

Nach Auswertung evtl. erneute Beratung.

Beobachtung der Situation Brücke Bachgasse zum Brunnenweg bzgl. Radfahrer.

2. Bollersgasse

Empfehlung:

Keine Veränderung der Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereiches.

3. Maingasse

Empfehlung:

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (VZ 274-30) wäre in der Maingasse rechtlich möglich und sinnvoll.

Weiter könnte nach der Unterführung und somit kurz vor dem eingezeichneten Radweg ein Stoppschild (VZ 206) mit einer Haltelinie aufgestellt werden. Die Verkehrsteilnehmer würden somit am Stoppschild halten und hätte einen Blick auf die kommenden Fußgänger oder Radfahrer.

4. Am Scheitplatz

Empfehlung:

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (VZ 274-30) rechtlich möglich, nicht unbedingt notwendig.

Es wird allerdings auch die Haltelinie mit dem Stoppschild als bessere Lösungsmöglichkeit gesehen.

5. Miltenberger Straße / Aufseßring

Eine Empfehlung kann aufgrund der Kreisstraße (Miltenberger Straße) nicht ausgesprochen werden. Die Gemeinde könnte selbst ein Parkraumkonzept (wechselseitiges Parken) entwerfen und darüber beschließen und dann der Straßenbehörde zur Genehmigung vorlegen

Empfehlung Aufseßring:

Die Aufstellung eines Geschwindigkeitsmessgerät könnte sinnvoll sein, um die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten festzustellen.

6. Kreuzung Obernburger-/Miltenberger Straße/Odenwaldstraße

Eine Empfehlung kann aufgrund der Kreisstraße (Miltenberger Straße) nicht ausgesprochen werden.

Die Anwesenden (ohne Polizei) waren grundsätzlich der Auffassung, dass es sich hier um eine gefährliche Kreuzung handelt.

Die eingegangenen Beschwerden aus der Bevölkerung wurden von der Verwaltung an das staatliche Bauamt weitergeleitet.

Beratung:

BGM Distler wurde nach der Bürgerversammlung von einem Bürger, der in der Verwaltung arbeitet, auf die TU Darmstadt aufmerksam gemacht. Die TU Darmstadt ist ein guter Ansprechpartner für die Erstellung eines Parkraumkonzeptes.

GR Breitenbach (DU) teilt seine Erfahrungen über die seit ca. 2 Wochen laufende Geschwindigkeitsmessung in der Bachgasse mit. Die Durchschnittsgeschwindigkeit liegt seiner Meinung nach unter 30 km/h, was sehr positiv ist. Für ihn ist es wichtig, dass das „Anlieger frei“-Schild versetzt wird, da sich immer wieder LKWs in die Bachgasse verirren.

Auch GR Stahl bekräftigt die Aussage von GR Breitenbach und sagt, dass täglich ca. 15 Fahrzeuge mit einer Geschwindigkeit unter 30 km/h die Bachgasse passieren.

BGM Distler erklärt, dass das „Anlieger frei“-Schild, sowie viele andere Schilder in der Begehung begutachtet wurden. Das Schild wird auf jeden Fall erneuert, eventuell auch versetzt.

GR Gruß ist mit den geplanten Änderungen in der Maingasse und Am Scheitplatz einverstanden, lediglich die Erstellung eines Parkraumkonzeptes in der Miltenberger Straße sieht er kritisch, da die Anwohner hiermit teilweise nicht einverstanden sein werden.

GR Bauer macht auf verschiedene Punkte wie eine mögliche Änderung der Anordnung der Parkplätze in der Bachgasse, sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10km/h in der Bollersgasse aufmerksam, da diese Straßen auf dem Schulweg liegen.

BGM Distler erklärt, dass es wichtig ist, alle Verkehrsteilnehmer bei den Anpassungen zu beachten und die Lösungen praktikabel für alle Laudenbacher sein müssen.

GR Stahl nennt zum Abschluss ein paar der Geschwindigkeitsmessungen, wie z.B. bei der Einfahrt nach Laudenbach in der Odenwaldstraße (126 km/h) oder an der Kirche mit 91 km/h. Beide Werte wurden um 5:00 Uhr morgens gemessen. Aber die meisten hielten sich an die Begrenzungen. BGM Distler erklärt, so hohe Überschreitungen seien Vorsatz.

Beschluss:

Maingasse:

Der Gemeinderat Laudenbach beschließt, die Geschwindigkeit in der Maingasse auf 30 km/h zu beschränken und eine Haltelinie anzubringen sowie ein Stoppschild in der Maingasse kurz vor dem eingezeichneten Fahrradweg aufzustellen.

Am Scheitplatz:

Der Gemeinderat Laudenbach beschließt, eine Haltelinie anzubringen und ein Stoppschild in der Gasse Am Scheitplatz kurz vor dem eingezeichneten Fahrradweg aufzustellen.

Miltenberger Straße:

Der Gemeinderat Laudenbach beauftragt die Verwaltung evtl. in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt ein Parkraumkonzept für die Miltenberger Straße zu entwickeln.

Einstimmig beschlossen

8 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

- Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 01.04.2025 wurde zugestimmt.
- Der Gemeinderat Laudenbach hat beschlossen, ein Parkraumkonzept für die Miltenberger Straße und Odenwaldstraße/Ecke Dr. Vits-Straße bei einem Verkehrsplanungsbüro nicht in Auftrag zu geben.
- Der Gemeinderat Laudenbach beauftragte die Verwaltung, beim Landratsamt Miltenberg die Einrichtung eines Parkverbots im Bereich der Einmündung Dr.-Vits-Straße / Odenwaldstraße zu beantragen.

9 Informationen

Bürgermeister Distler informiert:

9.1 Verschiebung öffentliche Sitzung

Die nächste Sitzung des Gemeinderates Laudenbach wird vom 15.07. 2025 auf 16.07.2025 verlegt.

9.2 Feldversuch - Absolutes Halteversuch in der Miltenberger Straße

In der Miltenberger Straße wird probeweise ein Parkverbot getestet. BGM Distler hat das Staatl. Bauamt bezüglich dieses Versuchs kontaktiert. Am 03.06.2025 wurde die Beschilderung aufgestellt. Am 06.06.2025 startet der Versuch, der von der KVÜ überwacht wird. Es werden Geschwindigkeitsmessungen durch einen Blitzer und eine Messanlage mit separaten Messungen von PKW, LKW und Motorrädern vorgenommen.

10 Anfragen

10.1 Verschattung der Photovoltaikanlage der KiTa

GR Eck hat festgestellt, dass die Photovoltaikanlage der KiTa Karolusheim zu bestimmten Tageszeiten von den stark gewachsenen Bäumen im Umkreis um das Gebäude verschattet wird. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung der Anlage führen. BGM Distler gibt die Information an das technische Bauamt weiter.

10.2 Transportwagen Friedhof

GR Eck fragt nach dem Stand der Beschaffung eines Transportwagens für den Friedhof. BGM Distler leitet die Anfrage an Tina Zöller vom Friedhofsamt weiter.

10.3 Einkaufsmöglichkeit in Laudenbach

GR Bauer möchte wissen, wie der Stand bezüglich der Anfrage bei TEO als Einkaufsmöglichkeit für Laudenbach ist. Laut BGM Distler ist eine schriftliche Anfrage an TEO gestellt worden. Bisher ist noch keine Antwort bei der Verwaltung eingegangen.

10.4 Bürgerversammlung

GR Breitenbach (DU) empfindet den Bericht der Presse über die Bürgerversammlung in Laudenbach übertrieben. Seiner Meinung nach war die Bürgerversammlung gut besucht und es war eine entspanntere Atmosphäre nicht wie in der Zeitung beschrieben.

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Anja Schumacher
Verwaltungsangestellte

Stefan Distler
Erster Bürgermeister