

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 10. Januar 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1-6, 17, 18)
Anwander (TOP 7-16)

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	X		(Vertreter für Bernhard Spötzl)
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		(Vertreter für Christoph Münch)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied		X	
SR Spötzl	Mitglied		X	

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Proske die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Zur nö Sitzung vom 06.12.2022

Sanierung Hallenbad Ebersberg

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für das Zutrittskontrollsystem an die entervo-access GmbH, Velbert, die bei der Ausschreibung nach dem Ausschluss zweier Firmen, Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 105.581,35 € zu vergeben.

Fahrradabstellanlage am Bahnhof Ebersberg

Der Technische Ausschuss beschließt, die Straßen- und Pflasterbauarbeiten für die Fahrradabstellanlage am Bahnhof an den günstigsten Bieter, die Fa. Mayer aus Griesstätt zum Bruttogesamtpreis von 206.098,48 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, die Stahl- und Metallbauarbeiten für die Fahrradabstellanlage am Bahnhof an den günstigsten Bieter, die Fa. Jakob in Waldkirchen zum Bruttogesamtpreis von 174.681,29 € zu vergeben.

Der technische Ausschuss beschließt, die Doppelstockanlage zum Angebotspreis von Brutto 37.235,96 € zu bestellen und die Fa. Orion Bausysteme GmbH in Biebesheim mit der Lieferung und Montage zu beauftragen.

Erneuerung der Wasserleitung in der Rosenheimer Straße – Bauabschnitt 2

Der Technische Ausschuss beschließt, die Planungsleistungen in Höhe von ca. 37.500 € an das IB Gruber-Buchecker, vorbehaltlich der Verpflichtungsermächtigung durch den Stadtrat, zu vergeben.

TOP 2.

Bebauungsplan Nr. 23-Südwest Landhausbau;

Aufstellung eines Änderungsverfahrens zur Zulassung größerer Wandhöhen

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 08.03.2022 (TOP 2, öffentlich) sowie vom 12.07.2022 (TOP 3, öffentlich) Bezug genommen.

Entgegen ursprünglicher Abstimmungsgespräche teilte das Landratsamt am 06.12.2022 mit, dass eine Befreiung für ein drittes Vollgeschoss nicht erteilt werden kann, da die Festsetzungen in dem bisherigen Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde einen Planungsgrundzug darstellen würden.

Im TA Beschluss vom 08.03.2022 war bereits angelegt, bei Nichterreichbarkeit einer Befreiung, soll die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung vorbereiten.

Mit Schreiben vom 14.12.2022 beantragt der Bauwerber der FINr. 750/10, Ringstr. 58 die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Südwest Landhausbau, um sein Bauvorhaben wie beantragt realisieren zu können.

Der o. g. Bebauungsplan setzt u. a. folgendes maßgeblich fest:

2 Vollgeschosse

GRZ 0,4

GFZ 0,7

Traufhöhe 6,0 m

Satteldach 20°

Bei dem Bebauungsplan Nr. 23 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da die Festsetzung der Art der Nutzung fehlt (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB – Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan).

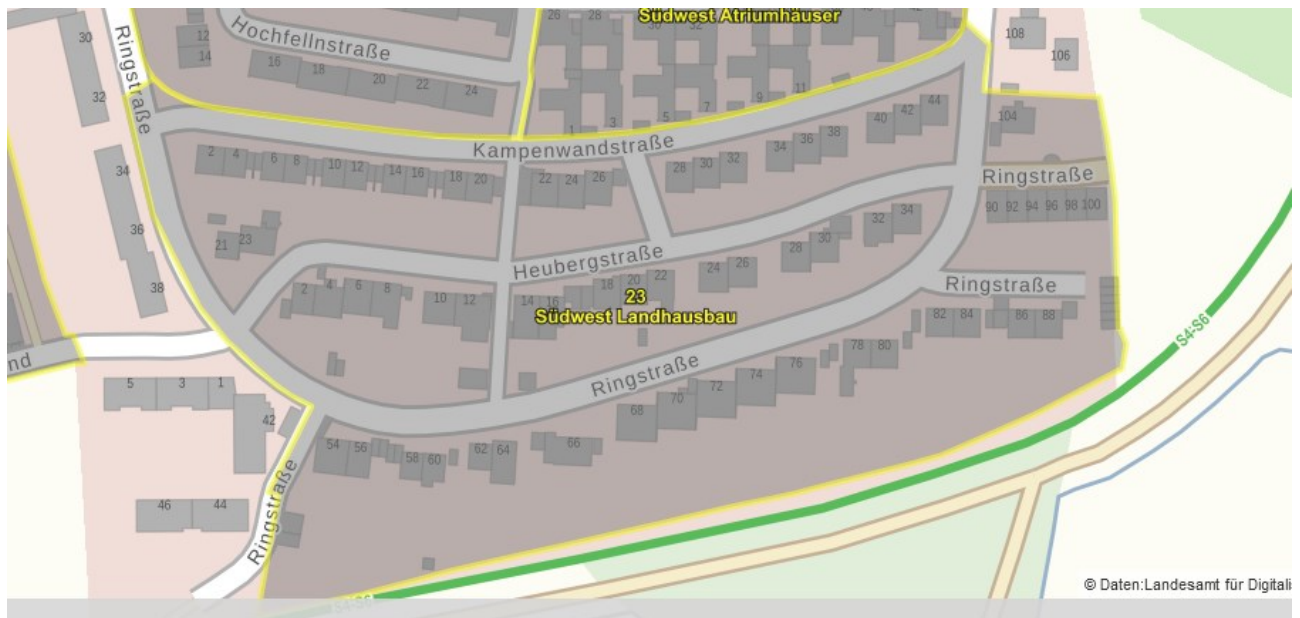
Das gegenständliche Vorhaben erreicht eine Wandhöhe von 7,68 m sowie ein drittes Vollgeschoss.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Bebauungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens lediglich in den maßgeblichen Punkten zu ändern. So kann das Änderungsverfahren möglichst schlank gehalten werden.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Anfang bis Mitte der Sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts entstanden. Die Grundstücke sind, zumindest Richtung Süden, großzügig angelegt. Die durchgeführten Um- und Erweiterungsbauten waren bereits Anlass für Abweichungen und Befreiungen von der Wandhöhe und vom Maß der baulichen Nutzung. Der aktuell vorliegende Bauwunsch auf FINr. 750/10 lässt sich nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht mehr realisieren. Darüber hinaus ist in näherer Zukunft zu erwarten, dass weitere Wünsche nach Aus- und Umbauten der bestehenden Gebäude an die Stadt herangetragen werden. Um diese künftigen Bauwünsche, vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung ermöglichen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 städtebaulich erforderlich (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung daher den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Der Umgriff der Änderung soll den bestehenden Bebauungsplan Nr.23 umfassen:



Quelle: © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Diskussionsverlauf:

StR Otter bedauerte, dass keine Genehmigung erteilt werden konnte. Der Weg der Bauleitplanung ist konsequent und sichert die Nachverdichtung.

StR Riedl bat um Erläuterung des Planungsumgriffs.

Der Umgriff der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-Südwest Landhausbau. Planungsziel sind Regelungen zur Nachverdichtung des Baugebietes. Dabei soll insbesondere eine größere Wandhöhe (7,70m) ein drittes Vollgeschoss sowie eine entsprechend erhöhte GFZ zugelassen werden. Der Planentwurf ist dem TA zur Abstimmung und Beschlussfassung vorzulegen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Einbeziehungssatzung Nr. 223 Traxl-West;

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB;

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Am 13.04.2021 wurde der Beschluss für die Ergänzungssatzung Nr. 223 „Traxl West“ gefasst.

In der TA-Sitzung vom 05.04.2022 wurde der Entwurf in der Fassung vom 23.03.2022 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 08.06.2022 bis 08.07.2022 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.10.2022 bis 02.11.2022 durchgeführt.

B. Behandlung der Stellungnahmen:

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht,
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Kreisbrandinspektion
- 1.3 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.4 Stadt Ebersberg, Klimaschutz- und Energiemanager
- 1.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.6 Wasser- und Bodenverband Grafring
- 1.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ebersberg
- 1.8 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.9 Bayerischer Bauernverband
- 1.10 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.11 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.12 evang.-Luth. Pfarramt
- 1.13 kath. Pfarramt St. Sebastian, Ebersberg
- 1.14 Deutsche Telekom AG

- 1.15 Stadt Grafing
- 1.16 Gemeinde Anzing
- 1.17 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.18 Gemeinde Forstinning
- 1.19 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 31.05.2022
- 1.20 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.21 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.22 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.23 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 07.07.2022
- 1.24 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 04.07.2022
- 1.25 Kreisheimatpflege, Dr. Niemeyer-Wasserer, Schreiben vom 07.07.2022

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 10.10.2022
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 13.10.2022
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 17.10.2022
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.10.2022
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Bodenschutz, Schreiben vom 01.07.2022
- 2.6 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.10.2022
- 2.7 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfall und Umwelt, Schreiben vom 07.10.2022
- 2.8 Gemeinde Kirchseeon, Schreiben vom 21.10.2022
- 2.9 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 11.10.2022
- 2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.10.2022
- 2.11 Bayernwerk netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 06.10.2022
- 2.12 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.10.2022

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.10.2022
- 3.2 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 25.10.2022

C. Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.10.2022 Vortrag:

das gesamte Gebiet muss über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:

- *Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.*
- *Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen*
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden*
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.*
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen*

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Bezüglich des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation ist darauf hinzuweisen, dass der Ortsteil Traxl zu den sogenannten „bezeichneten Gebieten“ gehört. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über biologische Kleinkläranlagen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. In der Begründung ist bereits darauf hingewiesen.

Die Anregungen hinsichtlich der Regenwassernutzungsanlagen werden berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Satzung erfolgt nicht. In der Begründung werden noch die Hinweise bezüglich der Regenwassernutzung als redaktionelle Ergänzung aufgenommen.

3.2 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 25.10.2022

Vortrag:

Kanalisation

Siehe Stellungnahme Tiefbauamt vom 07.06.2022!

Wasserversorgung

Siehe Stellungnahme Tiefbauamt vom 07.06.2022!

Straßenbau

Siehe Stellungnahme Tiefbauamt vom 07.06.2022!

Allgemein

Siehe Stellungnahme Tiefbauamt vom 07.06.2022!

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 07.06.2022 verwiesen. Diese wurde bereits in die Abwägung eingestellt und beschlussmäßig behandelt.

Ergänzungen oder Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Satzung erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Satzungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der erneuten Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.01.2023 zu Eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen Änderungen / Ergänzungen in die Satzung mit Begründung einzuarbeiten.

3.

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 223 „Traxl West“, 1. Änderung, einschließlich Begründung wird in der geänderten Fassung vom 10.01.2023 als Satzung beschlossen.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bebauungsplan Nr. 88.4 - Innenstadt;

Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB;

Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte:

Am 13.07.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 „Innenstadt“ gefasst. In der TA-Sitzung vom 11.10.2022 wurde der Entwurf gebilligt. Auf Grund der Beschlüsse aus der Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 musste der Plan erneut öffentlich ausgelegt werden. Diese zweite öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2022 bis 25.11.2022 statt. Während dieser Zeit haben sich die Öffentlichkeit sowie folgende Behörden geäußert:

B. Behandlung der Stellungnahmen:

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Regionaler Planungsverband
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatl. Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.4 Kreisheimatpflegerin
- 1.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.8 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.9 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.10. Kreisjugendring Ebersberg
- 1.11 Evang.-Luth.Pfarramt Ebersberg
- 1.12 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.13 Erzbischöfliches Ordinariat München
- 1.14 Industrie- und Handelskammer München
- 1.15 Stadt Grafing b. München
- 1.16 Gemeinde Forstinning

- 1.17 Gemeinde Anzing
- 1.18 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.19 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.20 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.21 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt
- 1.22 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr
- 1.23 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung, Schreiben vom 17.11.22
- 2.2 Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08./28.11.22
- 2.3 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 27.10.22
- 2.4 Stadt Ebersberg - Abteilung Abfall & Umwelt, Schreiben vom 23.11.22
- 2.5 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 27.10.22
- 2.6 Energienetze Bayern GmbH & Co KG, Schreiben vom 24.11.22
- 2.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.11.22
- 2.8 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.22
- 2.9 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 11.11.22

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 18.11.2022
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2022
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 17.11.2022
- 3.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 25.11.2022
- 3.5 Landesbund für Vogelschutz-Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 23.11.2022

4. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

C. Behandlung der Stellungnahmen:

- 3.1 **Staatliches Bauamt Rosenheim**
Schreiben vom 18.11.2022

„Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsreich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulasträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch die Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

Zusätzlicher Hinweis in Mail vom 21.11.2022:

„Eine Anmerkung noch, welche nicht zur Stellungnahme gehört. In der schalltechnischen Untersuchung wird die Heinrich-Vogl-Straße als St 2080 bezeichnet und angemerkt, dass die Gemeinde hier keine baulichen Maßnahmen durchführen kann. Nach meinem Kenntnisstand verläuft die St2080 allerdings nördlich von der Heinrich-Vogl-Straße, bei

der es sich um eine Gemeindestraße handelt. Hier können sehr wohl bauliche Maßnahmen (Lärm mindernder Belag) von der Gemeinde durchgeführt werden, um die neue Wohnbebauung zu schützen.

Ebenfalls irreführend ist die Anmerkung, dass an dem neuen Gebäude dann gesundheitsgefährdende Werte vorliegen und daher die Straßenverkehrsbehörden zum Schutz vor Lärm und Abgasen verkehrliche Anordnungen treffen können/müssen. Eine Anordnung könnte hier zwar möglich sein, wenn an den umliegenden Gebäuden ähnliche Werte vorliegen, aber mit den neu in die bestehende Situation gebauten Gebäude(n) ist dies nicht zu rechtfertigen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis aus der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zur Anwendung eines lärmmindernden Belags wird die Stadt zur gegebenen Zeit bei einer Sanierung der Fahrbahn prüfen.

Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros C.Hentschel Consult vom Juni 2022 ist davon auszugehen, dass bei den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden gleiche bzw. ähnliche Lärmwerte vorliegen, da die Baustruktur dem aktuellen Plangebiet im Wesentlichen gleicht. Hierzu verweisen wir auf die unter Ziff. 3.2 folgende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde. Darüber hinaus weist die Stadt daraufhin, dass es sich bei dem Vorhaben im Plangebiet um einen Ersatzbau handelt, der nahezu an gleicher Stelle wie der Altbestand errichtet werden soll. Insofern besteht zwischen dem Neubau, dem Altbestand und der umliegenden Bebauung keine andere Beurteilungsgrundlage für Maßnahmen der Straßenverkehrsbehörden.

Die Verfolgung/Beantragung einer Maßnahme zum Schutz vor Lärm und Abgasen durch die Straßenverkehrsbehörden ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und müsste ggfs. in einem gesonderten Vorgang geführt werden.

3.2 Landratsamt Ebersberg – Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz Schreiben vom 30.11.2022

„Sachverhalt

- *Überplanung eines Teilbereichs des B-Plans Nr. 88 „Innenstadt“ auf Fl.Nr. 74, 74/2, 75 und 76/5 der Gem. Ebersberg Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO*
- *Festlegung von Baugrenzen für einen Gebäudekomplex inkl. eines Bestandsgebäudes (Heinrich-Vogl-Str. 3), sowie einer Tiefgarage*
- *Im Bestandsgebäude (Fl.Nr. 74) befindet sich ein Dentallabor mit mehreren technischen Anlagen an der Außenfassade*
- *Direkt westlich des Plangebiets verläuft die Heinrich-Vogl-Straße (St 2080)*
- *Südöstlich im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 11 Stellplätzen*
- *Eine Schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2544-2022 / Bericht V01-1) der C. Hentschel Consult GmbH vom Juni 2022 liegt vor*

Beurteilung

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Das Bauvorhaben ist den hohen Lärmbelastungen der Heinrich-Vogl-Straße (St 2080) ausgesetzt. Die Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Seite erreichen Werte tags von bis zu 75 dB(A) und nachts von bis zu 67 dB(A).

Ergänzend zu unserer Stellungnahme zum 1. Verfahrensschritt möchten wir noch folgendes ausführen und hoffen, dass dies noch Eingang in Ihre Abwägungen findet:

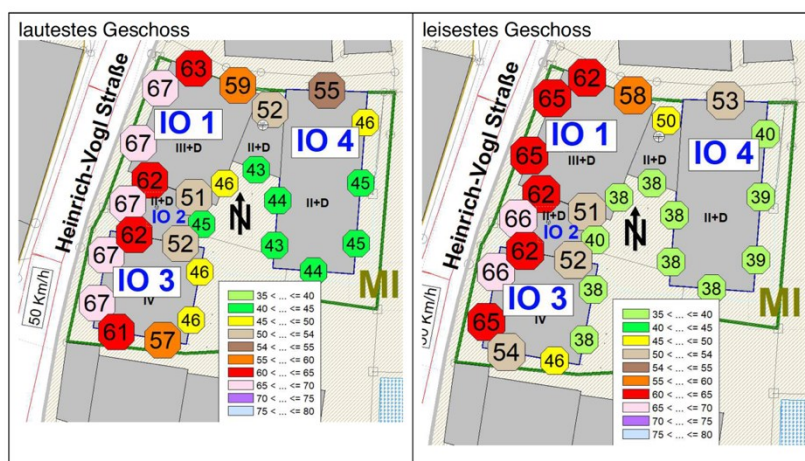
Am Bauvorhaben sind an den Nord-, West- und Südfassaden Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Die Planungshoheit und damit auch das Instrumentarium für eine vorausschauende gesundheitsorientierte Planung liegt bei der Gemeinde. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte daher auch die Möglichkeit erörtert und abgewogen werden, dass bei Schlafräumen bereits ab 45 dB(A) Schallschutzvorkehrungen vorzusehen sind.“

Stellungnahme C.Hentschel Consult Ing.-GmbH Immissionsschutz und Bauphysik:
Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.

Auch von Seiten der Stadt Ebersberg wird die Einhaltung des Orientierungswerts eines allgemeinen Wohngebiets von 45 dB(A) nachts für Schlafräume als erstrebenswert erachtet.

Das vorliegenden, bereits heute bebaute Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Ebersberg und steht im Einflussbereich von übergeordneten Straßen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen. Mit der neuen Gebäudeanordnung wird erreicht, dass ruhige Fassaden entstehen an denen auch nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten und unterschritten wird (siehe schalltechnische Untersuchung Abb. 4 für die Nacht).



Andererseits kann dies an dem Standort nicht an alle Fassaden erreicht werden, zumal die Stadt Ebersberg aktive Maßnahmen an der Straße (Geschwindigkeitsreduzierung oder Fahrbahnbelag) nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim durchführen kann und innerstädtisch keine Schallschutzwand errichtet werden kann.

Im Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass in den Schlafräumen ein mittlerer Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten sind. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewahrt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

3.3 Landratsamt Ebersberg – Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz
Schreiben vom 17.11.2022

„Die in der o.a. 4. Änderung des Bebauungsplan 88 angegebenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 74, 75, 74/2, 76/5, der Gemarkung Ebersberg, 85560 Ebersberg sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 25.11.2022

„Die Stadt Ebersberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Neugestaltung und Nachverdichtung im Plangebiet schaffen, sowie die Sicherung einer durchgängigen Verkehrsverbindung zwischen dem nördlichen Ende der Valentingasse und der Heinrich-Vogl-Str.

Wir möchten auf unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 23. August 2022 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die vorausgegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachdem keine neuen Erkenntnisse vorgebracht wurden, wird auf den Beschluss aus der Sitzung vom 11.10.2022 verwiesen.

3.5 Landesverband für Vogelschutz - Kreisgruppe Ebersberg
Schreiben vom 23.11.2022

„Der LBV hat keine Einwände, bittet aber im Sinne des freiwilligen Artenschutzes unseren beigefügten Bauherrnratgeber zu berücksichtigen.“

Beschlussvorschlag:


Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bauwerber werden auf den Bauratgeber hingewiesen.

4. Anmerkung Planer:

5.1 C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik

„In dem Zuge der Abwägung ist aufgefallen, dass unter der Festsetzung zum baulichen Schallschutz auch für Büros keine fensterunabhängige Lüftungsanlagen als alleiniger Schallschutz zugelassen wurde.

In der Festsetzung wurde „**für Wohnräume**“ ergänzt.

c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Die Alternative c. ist nicht zulässig **für Wohnräume** an den mit Planzeichen  gekennzeichneten Fassaden. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.“

Beschlussvorschlag:

Die Änderung wird redaktionell in die Festsetzungen übernommen.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den während der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung von 10.01.2023 zu Eigen.
2. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.
3. Der Bebauungsplan Nr. 88.4 – Innenstadt, einschließlich Begründung wird in der geänderten Fassung vom 10.01.2023 als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Gesamträumliches Konzept Windkraft;

sachlicher Teilflächennutzungsplan-Windkraft;

Klarstellungsbeschluss für die Ausweisung von Konzentrationsflächen für die Aufstellung von Windkraftanlagen;

Festlegung der Flächenkulisse für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB)

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die letzte Stadtratssitzung vom 13.12.2022 (TOP 2, öffentlich) Bezug genommen. Weiterhin wird Bezug auf den Einleitungsbeschlussbeschluss des Stadtrates für den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Konzentrationszonen Windkraft“ vom 27.07.2021, TOP 3 öffentlich, genommen.

Die Stadt hat sich in den letzten Monaten intensiv und mit hohem planerischem Aufwand mit den Steuerungsmöglichkeiten für Windkraftanlagen im Stadtgebiet befasst. Das Ergebnis dieses konsensualen Planungsprozesses wurde im Stadtrat zuletzt (s. o.) einstimmig beschlossen.

Planungsziel der Stadt ist, das vom Stadtrat beschlossene gesamträumliche Konzept Windkraft planungsrechtlich bestmöglich für die Zukunft abzusichern.

In jüngerer Vergangenheit war eine sehr dynamische Entwicklung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich Windkraft feststellbar. Es ist deswegen eine Situation entstanden, die eine erneute Befassung mit dem sachlichen Teilflächennutzungsplan erforderlich macht.

1. Das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (Wind-an-Land-Gesetz) schreibt in § 3 Abs. 1 jedem Bundesland nach Maßgabe der Anlage 1 einen Flächenbeitragswert für die Windenergie an Land vor; für Bayern beträgt dieser Wert 1,1% der Landesfläche bis 31.12.2027 und bis 31.12.2032 dann 1,8% der Landesfläche. Die Ausweisung kann gem. § 3 Abs. 2 entweder durch landesweite oder regionale Raumordnungspläne erfolgen. In dieser Zeit haben die Kommunen nur noch begrenzt eigene Steuerungsmöglichkeiten.

Das Wind-an-Land-Gesetz tritt am 01.02.2023 in Kraft. Gemäß § 249 Abs. 1 BauGB ist ab dem Inkrafttreten des Gesetzes die Anwendung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht mehr anzuwenden, die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes mit Ausschlusswirkung für Vorhaben die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nicht mehr möglich. § 245e Abs. 1 BauGB bestimmt als Ausnahme dazu, dass die Rechtswirkung von Flächennutzungsplänen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (hier ist auch der sachliche Teilflächennutzungsplan gemeint) in der bis zum 01.02.2023 geltenden Fassung für Vorhaben der Windkraft unter dem Vorbehalt des § 249 Abs. 5 Satz 2 BauGB fortgelten, wenn der Plan bis 01.02.2024 wirksam geworden ist.

Für die Stadt Ebersberg besteht aufgrund der intensiven Vorarbeit durch das gesamträumliche Windkraftkonzept und aufgrund des vorliegenden Einleitungsbeschlusses vom 27.07.2021 die Möglichkeit, von der Regelung des § 245e Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen. Da der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde und die wesentlichen vorbereitenden Planungsarbeiten mit dem Stadtratsbeschluss vom 13.12.2022 abgeschlossen wurden, kann die Stadt die Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes weiter voranzubringen und voraussichtlich vor dem 01.02.2024 abschließen. Wegen der guten Vorarbeit geht die Verwaltung davon aus, die Frist einhalten zu können.

Der Einleitungsbeschluss vom 27.07.2021 erfordert noch eine inhaltliche Klarstellung. Planungsziel für den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ ist die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft, also eine Positivplanung, an welcher Stelle im Stadtgebiet von Ebersberg künftig Windkraftanlagen bauplanungsrechtlich zulässig sein sollen. Damit verbunden sein soll die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, wonach die Ausweisung der Zonen der Errichtung von Windkraftanlagen an anderer Stelle als öffentlicher Belang entgegengehalten werden kann (Ausschlusswirkung). Auf diesen gewollten Aspekt geht der Einleitungsbeschluss vom 27.07.2021 nicht ausdrücklich ein. Die Verwaltung empfiehlt daher eine Klarstellung durch Beschluss.

Folgende Formulierung wird daher vorgeschlagen:

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg beschließt zur Klarstellung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.07.2021, TOP 3, öffentlich – Einleitungsbeschluss Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft –, dass mit der positiven Flächenausweisung für Windkraftanlagen die Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB verbunden sein soll.

2. Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss vom 13.12.2022 das Gesamträumliche Konzept Windkraft als Grundlage für die kommunalen Planungen beschlossen und dabei eine Priorisierung der ermittelten Potentialflächen vorgenommen. Die Potentialflächen der Bereiche A – Ebersberg Süd-Ost und B Ebersberg Nord sollen vorrangig für eine Windkraftnutzung weiterverfolgt werden. Bei der Ermittlung der Potentialflächen wurde das gesamte Stadtgebiet nach fachlichen Gesichtspunkten betrachtet. Allerdings wurde die für die Privilegierung maßgebliche neue Abstandsflächenregelung nach Art 82 und 82a BayBO in der Fassung vom 16.11.2022 noch nicht in die Betrachtung einbezogen. Eine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB kann nur durch Ausweisung von Windenergieanlagen erreicht werden, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB iVm Art 82 und 82a BayBO privilegiert sind. Flächen innerhalb der in Art 82 und 82a BayBO bestimmten Abstände können mangels Privilegierung nicht über die Flächennutzungsplanung gesteuert werden. Die als Anlage beigefügten Karte Nr. 15 mit Stand 20.12.2022 berücksichtigt diese Aspekte.

Es wird vorgeschlagen mit dieser Flächenkulisse das Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

3. Soweit Windenergieanlagen auf Flächen innerhalb der in Art 82 und 82a BayBO bestimmten Abstände zugelassen werden sollen, ist dafür mangels derzeitiger Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die dafür ggf. erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren erfolgen. Dies bleibt gesonderten Verfahren vorbehalten.

Beschluss:

Beschlussvorschlag 1:

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg beschließt zur Klarstellung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.07.2021, TOP 3, öffentlich – Einleitungsbeschluss Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft –, dass mit der positiven Flächenausweisung für Windkraftanlagen die Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB verbunden sein soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Stadtrat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage beigefügten Anlage Karte Nr. 15 mit Stand 20.12.2022 durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg;

Antrag des CSU-Ortsverbandes Ebersberg und der CSU-Stadtratsfraktion Ebersberg auf Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Stellplatzsatzung;

TA-Sitzung vom 09.07.2019, TOP13, öffentlich
öffentlich

Sachverhalt:

In der TA-Sitzung vom 11.10.2022 wurde besprochen, das Thema „Neufassung / Überarbeitung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg wieder aufzugreifen.

Ausgehend von einem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion stimmte der TA in seiner Sitzung vom 13.11.2018 mehrheitlich zu, die Garagen- und Stellplatzsatzung zu überprüfen und ggfs. zu überarbeiten.

In der Sitzung vom 12.02.2019 wurde ein erster Entwurf für die neue Stellplatzsatzung vorgestellt und beraten. Nachstehend nochmals die Beschlussvorlage vom Febr. 2019:

Mit dem gestellten Antrag sollen die Regelungen für den Stellplatzschlüssel im Bereich der Stadt Ebersberg zum einen evaluiert und zum anderen bei Bedarf neu gefasst werden.

Rechtsgrundlage zum Erlass von Stellplatzregeln durch die Stadt ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Demnach kann die Stadt durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften über die Zahl, Größe, Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann, erlassen.

Die Ermächtigungsgrundlage berechtigt die Stadt Ebersberg allerdings nicht dazu, örtliche Bauvorschriften über die Lage von Stellplätzen zu erlassen, auch wenn damit gestalterische Ziele verfolgt werden sollen. Die betrifft eine bauplanungsrechtliche Entscheidung, die nur auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen kann und somit nur im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist.

Die Zahl der Stellplätze kann durch die örtliche Bauvorschrift festgeschrieben werden. Ausgangspunkt ist die Anlage zu § 20 GaStellV. Darin sind Mindestanforderungen für Stellplatzzahlen aufgeführt. Die Anforderungen dürfen auch höher sein bzw. dahinter zurückbleiben. Insbesondere bei höheren Stellplatzanforderungen sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht für eine bestimmte Nutzungsart, z. B. nur aufgrund der allgemeinen Erhöhung des PKW-Bestandes in der Gemeinde, ist von der Rechtsprechung nicht gedeckt (vgl. Würfel in Simon/Busse, BayBO, Stand, Okt. 2018, RdNr. 117 zu Art. 47 BayBO).

Eine generelle Erhöhung der Stellplatzpflicht steht auch in Konkurrenz zum erhöhten Bedarf an Wohnraum und wirkt sich auch steigernd auf die Baukosten aus. Möglicherweise besteht dann die Gefahr, dass aufgrund einer verschärften Stellplatzanforderung dringend benötigte Wohnungen nicht gebaut werden. Andererseits besteht die Verpflichtung des jeweiligen Bauherrn im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, den von seinem Grundstück ausgehenden Kraftfahrzeugverkehr selbst aufzunehmen und somit die erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Die verkehrlichen Fragen, die durch eine voranschreitende Nachverdichtung ausgelöst werden, sind eher auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären (wie viel Verdichtung ist an welcher Stelle sinnvoll). Im Rahmen dieses Verfahrens müssen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange, hierzu gehören auch die Belange des Verkehrs (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die Stellplatzsatzung ist als Instrument für die Lösung der Verkehrsproble-

me, die die Zunahme von Wohnbebauung im Innenbereich zweifellos mit sich bringt, nur sehr eingeschränkt geeignet.

Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z. B. mit Duplex-, Triplex-Mechanismus oder Parklifte) können in die künftige Satzung mit einem reduzierten Ansatz angerechnet werden, um damit die Akzeptanzschwierigkeiten von solchen Stellplatzangeboten angemessen abzubilden. Beispielsweise könnte so ein Stellplatz mit dem Faktor 0,75 in die Berechnung einbezogen werden.

Eine Änderung wurde im Satzungsentwurf bei den Besucherstellplätzen vorgenommen. Diese dürfen nicht mehr in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung der Besucherparkplätze muss ganztägig möglich sein und darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden. Doppel- oder Mehrfachparkplätze sind zum Nachweis von Besucherstellplätzen unzulässig.

Recherchen bei anderen Gemeinden und Städte haben ergeben, dass zu den bestehenden Richtzahlen nach der GaStellV kaum Abweichungen nach oben vorhanden sind. Die Tendenz geht eher aufgrund des Belangs nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und baulicher Nachverdichtung in Kombination mit angestrebten bzw. geforderten Mobilitätskonzepten für einzelne Stadtquartiere, zu einer im Einzelfall reduzierten Stellplatzanforderung.

Hier können z. B. Carsharing-Modelle eingebaut werden. Diese können im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen zu einer gewissen Reduzierung des Stellplatzschlüssels herangezogen werden. Angemessen wäre hier nach Recherchen der Verwaltung eine Reduzierung um 20% (vgl. Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg). Zu berücksichtigen ist dabei allerdings die Gefahr der Verlagerung des Parkdrucks in den öffentlichen Verkehrsraum und allgemein der Grundsatz der Gleichbehandlung. Deshalb wären ergänzende Kriterien aufzustellen, bei deren Vorliegen davon auszugehen ist, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr im konkreten Einzelfall verringert ist. Als Mindestvoraussetzung für eine Verringerung des Stellplatzbedarfs bei Wohnnutzungen sollte folgendes gegeben sein:

1. Ein Wohnbauvorhaben mit mindesten 10 Wohneinheiten.
2. Gute Anbindung an den ÖPNV – dauerhafte Bewältigung des Alltags ohne eigenes Auto in unterschiedlichen Lebenslagen und Haushaltskonstellationen
3. Der Antragsteller/Antragstellerin legt mit dem Baugenehmigungsantrag ein plausibles Mobilitätskonzept vor. Um die Funktionsfähigkeit des Mobilitätskonzeptes dauerhaft sicherzustellen, ist die Verpflichtung zur Umsetzung und dauerhaften Bereithaltung der entsprechenden Angebote auf Privatgrund durch die Baugenehmigung verbindlich festzulegen. Welches Mobilitätskonzept Anwendung finden soll, wäre im Baugenehmigungsverfahren mit dem Antragsteller/Antragstellerin zu verhandeln.
4. Die herzustellenden Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Damit kann erreicht werden, dass die Eigentümergemeinschaft insgesamt über die Vergabe der Stellplätze entscheiden kann.
5. Geeignete Sicherungsmaßnahmen sind im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde mit dem Bauherrn festzulegen. Dies könnte z. B. das Vorhalten einer teilweisen Nachrüstmöglichkeit für Stellplätze und/oder Ersatzzahlungen (Ablöse).

Diese Kriterien müssen, sollte man dieser Regelung nähertreten wollen, noch genauer ausgearbeitet werden. Dies erfordert einen eigenen Tagesordnungspunkt und würde inhaltlich den Rahmen der Stellplatzsatzung deutlich überschreiten.

Zum Thema Mobilitätskonzept hat sich der TA im Zuge der Beratungen zur Entwicklung des Hölzerbräu-Geländes am 12.01.2021 und 04.05.2021 ausführlich befasst (siehe hierzu die entsprechende Beschlussvorlage).

Im Ergebnis wurde für diese Planung ein Mobilitätskonzept, das die Reduzierung des Stellplatzschlüssels zum Inhalt hat, mehrheitlich abgelehnt.

Die Verfolgung dieses Ansatzes bleibt der weiteren Beratung im Rahmen der Stellplatzsatzung bzw. im Rahmen des Integrierten Mobilitätskonzeptes vorbehalten.

Die Stellplatzsatzung kann daher auch ohne die Festsetzung einer Reduzierungsmöglichkeit für Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept erlassen werden. Sollten sich aus dem Gutachten vom Büro BVR geeignete Maßnahmen ergeben, können diese auch nachträglich durch eine Änderungssatzung aufgenommen werden. Alternativ dazu wäre der Abschluss des BVR-Gutachtens abzuwarten und die Satzungsänderung bis dahin zurückzustellen.

Weitere Untersuchungen der Verwaltung zu diesem Thema haben ergeben, dass Mobilitätskonzepte mit der Möglichkeit der Stellplatzreduzierung als wichtige Grundvoraussetzung eine gute Lage an Haltepunkten des Öffentlichen Nahverkehrs haben müssen. Erfahrungsgemäß soll beim schienengebundenen ÖV ein Radius von 600 m und beim Bus ein Radius von 300 m um die Haltestelle nicht überschritten werden.

In nachfolgender Karte wurden die Radien des S-Bahn-Haltepunktes sowie der städtischen Bushaltestellen eingezeichnet.



Mobik Konzept Radien ÖV.pdf

Die Mobilitätskonzepte stehen im Spannungsfeld zwischen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Nutzung von privaten Kraftfahrzeugen bzw. Dienstwagen. Solche Konzepte können bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. verdichteten Geschosswohnungsbau u. U. ein zweites oder weiteres Tiefgaragengeschoss verzichtbar machen. Bei kleineren Wohnanlagen könnten u. U. eine Tiefgarage ganz entfallen. Gerade für den Bereich des geförderten oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus könnte dies eine attraktive Möglichkeit darstellen. So können v. a. Sprungkosten für die weiteren TG-Geschosse vermieden werden. Dabei sollte beachtet werden, dass in etwa die Hälfte der Ersparnis in ein solches Mobilitätskonzept fließen sollte.

Schwierigkeiten bei der Umsetzung von solchen Konzepten bereiten erfahrungsgemäß die rechtliche Ausgestaltung der Tiefgaragen bei Bauträgerobjekten. Mit einem Mobilitätskonzept müsste die TG im Gemeinschaftseigentum verbleiben; in den Teilungserklärungen gibt es hier häufig abweichende Regelungen. Ein weiteres Problem stellen Dienst- bzw. Firmenwagen dar, die nicht auf die Bewohner zugelassen sind, so dass doch wieder mehr Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind. Seitens der Wohnungswirtschaft bestehen auch Zweifel an der Wirtschaftlichkeit wegen der zusätzlichen Flächenbereitstellung für Stellplätze, für den Fall, dass das Mobilitätskonzept scheitert oder aufgegeben wird.

Mobilitätskonzepte ohne Stellplatzreduzierung können unabhängig davon im Rahmen der Bauleitplanung als öffentliche Belange (z. B. § 1 Abs. 6 Nr. 9

BauGB), als Maßnahme des Klimaschutzes und in städtebaulichen Verträgen festgelegt werden. So dass es hier keiner besonderen Regelung in der Stellplatzsatzung bedarf.

Das Büro BVR aus Innsbruck, das für die Stadt das Integrierte Mobilitätskonzept erarbeitet nimmt zum Thema Mobilitätskonzepte mit Schreiben vom 20.12.2022 wie folgt Stellung:

Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten

Um bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen die Errichtungs- und damit letztlich auch die Mietkosten zu reduzieren und zudem im Sinne einer Förderung nachhaltiger Mobilität das Angebot an Kfz-Stellplätzen zu begrenzen, sollte in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt eine teilweise Reduzierung des anhand der Stellplatzsatzung errechneten Bedarfs grundsätzlich möglich sein. Voraussetzung dafür wäre jeweils die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Mobilitätskonzept), in dem die räumlichen Voraussetzungen (Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Lage im Radverkehrsnetz etc.) zu beurteilen und spezifische Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen (Car-Sharing, Radinfrastruktur etc.) für das jeweilige Objekt zu empfehlen sind.

Eine räumliche Unterteilung des Stadtgebietes ist hierfür nicht erforderlich, da sich die Möglichkeiten für eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs ohnehin aus der jeweils projektspezifischen Begutachtung ergeben.

Für die konkrete Ausformulierung im Rahmen der Stellplatzsatzung kann exemplarisch auf die ähnlich große Kreisstadt Altötting verwiesen werden.

Recherchen der Verwaltung ergaben, dass die Stadt Altötting bei der Anwendung von Mobilitätskonzepten nach der dort geltenden Stellplatzsatzung keine Mindestgrößen von Wohnanlagen vorgibt.

Aus Sicht der Verwaltung sollten solche Konzepte (mit Stellplatzreduzierung) erst ab einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten (mind. 10) in Erwägung gezogen werden.

In den Satzungsvorschlag wurde neu eine verbindliche Regelung über die Schaffung von Fahrradstellplätzen aufgenommen. Es ist weiterhin möglich, die Fahrradstellplätze hinsichtlich der Größe und der Beschaffenheit in der Satzung genauer zu beschreiben. Die Recherchen der Verwaltung haben ergeben, dass einige Kommunen dies nutzen, andere wiederum nicht. Eine einheitliche Linie ist hier nicht abzulesen. Um für die Bauantragsteller möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Vorschlag zunächst auf eine genauere Beschreibung der Fahrradstellplätze verzichtet.

Hier wäre anzumerken, dass es auch Sicht der Verwaltung sinnvoll und sachgerecht ist, gewisse Mindeststandards für Fahrradstellplätze, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, festzuschreiben. Im Bauvollzug zeigte sich, dass eine Durchsetzung von gut zugänglichen Fahrradabstellplätzen ohne eine Regelung in der Stellplatzsatzung bei einigen Antragstellern schwer zu vermitteln ist.

Wegen der immer stärkeren Nutzung von Lastenrädern (hier gibt es auch ein städt. Förderprogramm, das die Beschaffung von solchen Fahrzeugen unterstützt) wäre es auch Sicht der Verwaltung sachgerecht, Regelung für Stellplätze von Lastenrädern aufzunehmen. So könnte z. B. in Wohnanlagen jeder 10. notwendige Abstellplatz für Lastenräder mit einer Mindestbreite von 1,2 m vorgesehen werden.

Zu bedenken wäre auch bei Anlagen, die die Anforderungen nach Art. 48 BayBO (barrierefreies Bauen) erfüllen müssen, zusätzlich 3%, mindestens jedoch für 2 mehrspurige Fahrräder geeignete Abstellflächen mit einer Mindestbreite von 1,2 m vorzusehen.

Hier teilt das Büro BVR im Schreiben vom 20.12.2022 folgende Empfehlungen mit:

Höhere Richtzahlen für Fahrrad-Stellplätze:

Als Vorabauswertung der Haushaltsbefragung können abhängig von der Haushaltsgröße für die Stadt Ebersberg folgende Angaben zum Fahrradbesitz je Haushalt festgehalten und der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt werden:

Personen	Fahrräder	Inkl. Besucher	Wohnfläche
1-2	1,6	1,8	≤ 70 m ²
3-4	3,4	3,8	≤ 100 m ²
5+	5,8	6,5	> 100 m ²

Im Detail ist aus der Haushaltsbefragung ersichtlich, dass der Bedarf für Fahrrad-Stellplätze im Wohnbau bei zunehmender Haushaltsgröße die Anzahl der Bewohner*innen übertrifft. Für Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen empfehlen wir ebenfalls die Unterteilung von drei Bereichen und die Angabe des Fahrrad-Stellplatzbedarfs jeweils mit einer Nachkommastelle, der Gesamtwert ist auf eine ganze Zahl aufzurunden. Alternativ dazu wäre auch eine Bemessung auf Grundlage der Anzahl an Zimmern (1FStp je Zimmer) möglich.

Für die Erreichung der Klimaziele (siehe Zielprogramm integriertes Mobilitätskonzept) ist eine angebotsorientierte Bereitstellung an Stellplätzen für Fahrräder erforderlich. Es sollten demnach mehr Stellplätze bereitgestellt werden, als dem Anschein nach im Bestand erforderlich sind. Für die anderen, im Vorschlag für die Neufassung der Anlage 1 genannten Verkehrsquellen wird deshalb empfohlen, die Zahl der Fahrrad-Stellplätze an jener der Kfz-Stellplätze zu orientieren und jedenfalls nicht geringer anzusetzen. Lediglich bei Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung sowie bei Wohngebäuden mit spezifischer Nutzung (Studierendenwohnheime, Gemeinschaftsunterkünfte u.a.) ist von einem deutlich höheren Bedarf an Fahrrad-Stellplätzen als an Kfz-Stellplätzen auszugehen.

Analog zu „§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze“ sollte die Stellplatzsatzung auch ein Kapitel zur fachlich korrekten Ausgestaltung der zu schaffenden Fahrrad-Stellplätze beinhalten. Ebenfalls analog zum Kfz sollten Fahrrad-Stellplätze hinsichtlich Länge und Breite immer als einzelne Stellplätze und nicht als pauschale Fläche aus den Planunterlagen ersichtlich sein.

Seit Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung vom 01.09.2018 ist es auch möglich, durch die Stellplatzsatzung Festlegungen über Elektroladestationen zu treffen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, nachdem hier noch keine Erfahrungen vorliegen (Gespräche mit dem Bayerischen Gemeindetag und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr haben stattgefunden), im Zuge der weiteren Beratungen zur Stellplatzsatzung einen konkreten Vorschlag zu erarbeiten. Der aktuelle Entwurf enthält bislang noch keinen Regelungsvorschlag über Elektroladestationen.

Zwischenzeitlich hat sich hier eine rechtliche Änderung ergeben. Durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18.03.2021 besteht zwischenzeitlich die Verpflichtung bei Neubauten oder im Zuge einer umfangreichen Sanierung

eines Wohngebäudes mit mehr als fünf PKW-Stellplätzen jeden Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen halten wir eine Regelung in der Stellplatzsatzung für nicht erforderlich.

Die von der Stadt Ebersberg festgelegten Ablösebeträge sind im Vergleich zu den Untersuchungen der Verwaltung eher im oberen Bereich anzusiedeln. Änderungsbedarf wird hier seitens der Verwaltung nicht gesehen. Einige Gemeinden lassen überhaupt keine Ablösung zu.

Der nun vorliegende Vorschlag für eine Neufassung der Stellplatzsatzung soll als Arbeitspapier dienen, um die notwendige Diskussion in den städtischen Gremien anzustoßen. Der Entwurf ist im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage offen für Änderungen und Anpassungen.

Diskussionsverlauf:

Der Vorschlag für eine neue Stellplatzsatzung wurde eingehend beraten und mehrheitlich begrüßt.

StR Goldner regte an, bei Wohnungen bis 100 m² in Mehrfamilienhäusern eine weitere Abstufung bei den notwendigen Stellplätzen vorzunehmen. Zwei Stellplätze für eine 30 m²-Wohnung sei aus seiner Sicht nicht angemessen.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass mit der Satzung die Parkprobleme nicht lösbar seien. Hier müssten andere Ideen, wie z. B. eine Buslinie, Leihfahrräder etc. angeboten werden.

StR Schechner schloss sich der Anregung von StR Goldner an. Insgesamt würden die Änderungen Sinn machen. Er regte an künftig über große Stellplatzanlagen (EDEKA, Aldi) mehr nachzudenken. Diese Flächen sollten künftig besser genutzt werden. Er regte an, die Sache in den Fraktionen weiter zu beraten.

StR Otter stand den Änderungen kritisch gegenüber. Er führte aus, dass bereits heute die Möglichkeit bestünde in Bebauungsplänen höhere Anforderungen an Stellplätze festzusetzen. Er wies auf das Missverhältnis hinsichtlich der Stellplatzanforderung bei Ein- und Mehrfamilienhäusern hin. Weiterhin äußerte er Bedenken zur Regelung der Besucherstellplätze. Bei Einkaufszentren sind diese immer in der Tiefgarage. Erster Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass mit dieser Regelung die Besucherstellplätze bei Wohnanlagen gemeint sind.

StR Otter regte weiterhin mehr Selbstdisziplin bei der Begrünung von Parkflächen an.

Ein Beschluss wurde in der heutigen Sitzung nicht gefasst. Die Angelegenheit wird in den Fraktionen weiter beraten.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 09.07.2019 wurde die Sache erneut beraten:

Mit E-Mail vom 20.05.2019 haben wir die Fraktionsvorsitzenden über die weitere Beratungsfolge informiert sowie die Anregungen der Fraktion der Grünen verteilt.

Zum weiteren Vorgehen wird vorgeschlagen, sollte der vorgelegte Satzungsentwurf in der Fassung vom 12.02.2019 einschließlich etwaiger beschlossener Änderungen auf Zustimmung im Ausschuss treffen, würde die Verwaltung eine Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt herbeiführen. Nach erfolgter Abstimmung und Beratung etwaiger Änderungen könnte dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Weiterhin sollten die beschlossenen Änderungen / Neuerungen auf ihre Wirksamkeit hin und auf ihre Auswirkungen im Umfeld der jeweiligen Vorhaben betrachtet und nach drei Jahren eine Evaluierung durchgeführt werden. Dem Technischen Ausschuss ist ein entsprechender Bericht vorzulegen.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde eingehend und streckenweise kontrovers beraten.

StR Gressier bedankte sich bei der Verwaltung für den vorgelegten Entwurf. Der Vorschlag bringt die Ziele der neuen Satzung in Einklang. Es wurden keine überzogenen Forderungen gestellt. Er hob die wichtigsten Punkte hervor. Er stimmte dem Stellplatzschlüssel für Sozialwohnungen (1,0/WE) zu. Bei Mehrfamilienhäusern sei der Schlüssel 1,5 St / Wohnungen bis 100 m² und 2 St. / Wohnungen über 100 m² richtig. Er fragte nach Sicherstellungsmöglichkeiten für die Carsharing-Modelle. Bei 2 Wohneinheiten sei kein Fahrradstellplatznachweis erforderlich. In Kindergärten würden 2-3 Fahrradstellplätze pro Gruppe ausreichen.

StRin Platzer stellte fest, dass neue Regelungen immer komplizierter werden. Sie bezweifelte eine Verbesserung durch die Neuordnung. Die vorgeschlagene Evaluierung begrüßte sie.

StR Goldner hielt die Änderung nicht unbedingt für nötig, es sei aber eine positive Entwicklung im Bereich der Sozialwohnungen und der Fahrradstellplätze erkennbar.

Er schlug folgende Aufteilung der Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern vor:

Bis 50m ² Wohnfläche	– 1 Stellplatz
Zwischen 50m ² und 100 m ² Wohnfläche	– 1,5 Stellplätze
Ab 100m ² Wohnfläche	– 2 Stellplätze

StR Lachner wies daraufhin, dass auch bei kleineren Wohnungen in der Regel zwei Autos vorhanden wären.

StR Goldner schlug daraufhin vor, bis 40m² Wohnfläche einen Stellplatz nachzuweisen.

Nach Ansicht von StR Schechner sollte den Fahrzeugen überhaupt weniger öffentliche Räume zur Verfügung gestellt werden.

Für StR Otter waren die Änderungen nicht nachvollziehbar, sie würden keine Verbesserung bringen. Maßgeschneiderte Lösungen seien über Bebauungspläne möglich. Die Leidtragenden wären nach seiner Ansicht die „Häuslebauer“. Die Regelung in § 2 Abs. 6 führt zur Verunstaltung von Straßenräumen.

StR Gressier entgegnete, dass die Regelung die Frage der Wohnungen, die durch die Nachverdichtung entstehen, kompensieren würde. Nach seiner Ansicht ist der Nachweis von Fahrradstellplätzen erst ab 3 Wohneinheiten sinnvoll.

StR Münch war der Meinung, dass oberirdische Besucherstellplätze in Konkurrenz zur Schaffung von Wohnfläche stehen. Es sei nicht sinnvoll, den Fahrzeugen so viel Raum einzuräumen.

StR Schechner stimmte der Aussage, wonach den Fahrzeugen zu viel Raum gegeben wird zu. Allerdings stellte er fest, dass kein Besucher von Wohnhäusern in eine Tiefgarage fahren würde.

StR Goldner regte an, mehr über Parkraumbewirtschaftung nachzudenken. Man müsse die Leute auf die Parkplätze bringen die schon vorhanden sind.

StR Otter schlug vor, den Punkt entweder zu vertagen oder ganz abzulehnen, nachdem zu viele Punkte noch strittig sind.

Erster Bürgermeister fasste die Diskussion zusammen und stellte einen grundsätzlichen Konsens zum Satzungsentwurf fest. Die Stellplatzregelung für Mehrfamilienhäuser, wonach für Wohnungen bis 40m² Wohnfläche ein Stellplatz, zwischen 40 – 100m² 2 Stellplätze und ab 100 m² auch 2 Stellplätze nachzuweisen sind, wurde angenommen.

Mobilitätskonzepte müssen gesichert werden.

Eine Abstimmung erfolgte über die Anzahl der Fahrradstellplätze für Kindergartengruppen. Der weitergehende Antrag war 6 Fahrradstellplätze/Gruppe vorzuschreiben.

Abstimmungsergebnis: 3: 7

Danach wurde über die Regelung 3 Fahrradstellplätze/Gruppe abgestimmt

Abstimmungsergebnis: 9: 1

Ein weiterer Abstimmungspunkt war die Frage, ob alle Gebäude einen Fahrradstellplatznachweis benötigen.

Fahrradstellplatznachweis für alle Gebäude

Abstimmungsergebnis: 3: 7

Fahrradstellplatznachweis ab 3 Wohneinheiten

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Es soll die Regelung für Duplex-Stellplätze aufgenommen werden (1 Stellplatz entspricht 0,75 bei Duplexparkern)

Abstimmungsergebnis: 7: 3

Die Regelung nach § 3 Abs. 1, wonach Besucherstellplätze nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden dürfen wurde mit 5: 5 Stimmen abgelehnt.

Die Verwaltung wird die Satzung anhand der Beratungen und der beschlossenen Änderungen überarbeiten und voraussichtlich in der Septembersitzung des Technischen Ausschusses erneut vorlegen.

In den Anlagen zur Sitzung liegt der aktuelle Beratungsstand der Garagen- und Stellplatzsatzung einschließlich einer Synopse des Satzungstextes, der die bis zum heutigen Tage beschlossenen Änderungen beinhaltet.

Die Verwaltung hat das Büro BVR, das im Auftrag der Stadt das Integrierte Mobilitätskonzept bearbeitet, gebeten, ob aus den Auswertungsdaten Hinweise für die Gestaltung der Garagen- und Stellplatzsatzung ableitbar sind.

Das Gutachterbüro erstellt im Rahmen des Auftrags eine Untersuchung zum ruhenden Verkehr. In verschiedenen Bereichen der Stadt wird der ruhende Verkehr über einen festgelegten Zeitraum mittels Drohnenflügen erfasst um ein Bild über die Nutzung und die Wechselrate zu erhalten. Vorgesehen ist eine stündliche Erfassung mittels Drohnen Überflug an einem normalen Werktag (nicht Mittwoch) im November. diesbezüglich sind wir auf den Zeitraum zwischen Sonnenauf- und -untergang begrenzt, dennoch gehen wir davon aus, dass sich auch aus diesem Zeitfenster die wesentlichen Aussagen – Anwohner (nacht- und Dauerparker), pendelnde (Tagesparker), Auslastung usw. – ableiten lassen. Für das Parkhaus an der Kreisklinik wäre im Anschluss an den Erhebungstag eine Auswertung der Schrankenanlagen erforderlich.

Hinsichtlich der Richtzahlen für die Kfz-Stellplätze ergaben sich laut Mitteilung des Büros BVR vom 20.12.2022 folgende Erkenntnisse:

Geringere Richtzahlen für Kfz-Stellplätze bei Wohngebäuden

Als Vorabauswertung der Haushaltsbefragung können abhängig von der Haushaltsgröße für die Stadt Ebersberg folgende Angaben zum Motorisierungsgrad (Kfz) je Haushalt festgehalten und der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt werden:

Personen	Kfz	Inkl. Besucher	Wohnfläche
1-2	1,1	1,2	$\leq 70 \text{ m}^2$
3-4	1,4	1,6	$\leq 100 \text{ m}^2$
5+	1,5	1,7	$> 100 \text{ m}^2$

Angaben zur Wohnform und zur verfügbaren Wohnfläche stehen aus der Haushaltsbefragung nicht zur Verfügung. Ergänzend kann die durchschnittliche Wohnfläche für Haushalte aus dem Bericht ‚Wohnverhältnisse privater Haushalte in Bayern‘ des Bayerischen Landesamts für Statistik herangezogen werden. Für Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen empfehlen wir die Unterteilung in drei Bereiche und die Angabe des Kfz-Stellplatzbedarfs jeweils mit einer Nachkommastelle, der Gesamtwert ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Entsprechend dem Bericht ‚Wohnverhältnisse privater Haushalte in Bayern‘ werden Einfamilienhäuser überwiegend von bis zu 2 Personen bewohnt und nur ein kleiner Teil von mehr Personen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 1,3 Kfz-Stellplätzen inkl. Besucher bzw.

sind aufgerundet jedenfalls 2 Kfz-Stellplätze erforderlich.

Nach Ansicht der Verwaltung lässt sich daraus schließen, dass die in der aktuellen Änderungsfassung vorgesehenen Stellplatz-Richtzahlen mit den Untersuchungsergebnissen aus dem Mobilitätskonzept in Einklang stehen. Eine generelle Reduzierung wird aufgrund der Erfahrungen aus dem Bauvollzug nicht befürwortet. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels lässt sich aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen allerdings auch nicht begründen. Es wird daher vorgeschlagen, die Richtzahlen nicht mehr zu verändern.

Diskussionsverlauf vom 10.01.2022:

StR Gressierer führte aus, dass eine pauschale Handhabung der Stellplatzrichtlinien nicht mehr funktionieren würde. Jedes Entgegenkommen bei den Stellplätzen wirke sich negativ auf den Straßenraum aus. Mobilitätskonzepte seien grundsätzlich denkbar, allerdings ohne Stellplatzreduzierung. Sie sollten zunächst in der Praxis ausprobiert werden. Die Regelung zu den Duplex-Parkern wurde begrüßt. Der Entwurf der neuen Satzung könne so fortgeführt werden.

Die Auswertung der Haushaltsbefragung zu KFZ/Haushalt war für ihn nicht nachvollziehbar. Hier sollten eher allgemeine Statistiken herangezogen werden.

Er sprach sich dafür aus, den Satzungsentwurf in den Fraktionen weiter zu besprechen.

StR Otter dankte der Verwaltung für die Zusammenfassung der bisherigen Beratungsergebnisse. Einerseits soll die Nachverdichtung gefördert werden und andererseits steht das günstige Bauen im Vordergrund. Neue Stellplatzregelungen dürfen nicht dazu führen, dass zulasten der Nachbarschaft geparkt wird. Insgesamt ist die vorliegende Satzung ein gutes Werk. Mobilitätskonzepte seien für ihn in der Stellplatzsatzung nachrangig, da sie zu kompliziert sind. Er bevorzugte individuelle Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Neuregelung passte bei den KFZ-Stellplätzen. Die Fahrradstellplätze sind eine gute Ergänzung, über deren Anzahl allerdings noch diskutiert werden kann.

StR Friedrichs stellte fest, dass die Stellplatzzahlen grundsätzlich richtig sind. Das Parken im öffentlichen Raum soll vermieden bzw. stärker reglementiert werden.

Bei Mobilitätskonzepten braucht es objektive Bewertungskriterien.

Die Qualität der Fahrradstellplätze muss mit geregelt werden. Weiterhin sind Kriterien für Besucher, Kinder, Barrierefreiheit etc. aufzunehmen.

Die Regelung zu Duplexparkern ist in Ordnung. Der Platz vor den Garagen soll nicht als Stellplatz zugelassen werden. Die Festsetzung von 3 Fahrradstellplätzen je KITA-Gruppe reicht nicht aus.

Er schlug vor, im Rahmen der Stellplatzsatzung Quartiersgaragen vorzuschreiben.

Erster Bürgermeister Proske teilte mit, dass in der Friedenseiche VIII eine Art Quartiersgarage vorgesehen ist. Die Verwaltung ergänzte, dass die Rechtsgrundlage hierfür nicht ausreiche, da die Lage der Stellplätze eine bauleitplanerische Entscheidung ist.

StR Schechner fragte nach, ob die Regelung wonach Besucherparkplätze auch in der Tiefgarage sein könnten wieder zurückgenommen werden kann. Dies wurde von der Verwaltung bestätigt.

Weiterhin wollte er wissen, ob höhere Ablösebeträge möglich wären.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass aufgrund der statistischen Auswertungen das vorhandene Regelwerk zeitgemäß und passend ist. Durch die vorliegenden Auswertungen besteht eine valide Datengrundlage. Die Satzung müsse mit der Bauleitplanung gekoppelt werden.

Er stellte eine verpflichtende Anwendung vom Mobilitätskonzepten bei größeren Bau- und Ausweisungen in den Raum.

StRin Behounek erkundigte sich nach der Zahl der Ablösefälle. Die Verwaltung teilt mit, dass dies kaum in Gewicht falle.

StR Riedl fand die neue Satzung grundsätzlich in Ordnung, stimmte dem Passus für Duplexparker zu, wollte keine Besucherstellplätze in der Tiefgarage und den Garagenvorplatz nicht als Stellplatz anerkennen. Er hielt Fahrradstellplätze für wichtig. Die Anzahl von zwei Stellplätzen je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus hielt er für zu hoch.

StRin Platzer sah keinen großen Änderungsbedarf an der Satzung; man sollte sie nicht mehr zu oft diskutieren. Der Verwaltungsvorschlag sei aus ihrer Sicht abstimmungsreif.

StR Schechner fasste die Punkte zusammen, die noch einer weiteren Beratung bedürfen:

- Ziff. 1.2.1 – 1.2.3 der Tabelle
- § 2 Abs. 7 der Satzung – hier besteht mit dem Vorschlag zu den Duplexparkern Einverständnis
- § 3 Regelung zu den Besucherstellplätzen
- § 4 Ablösehöhe

Für StR Otter ist die Ablösehöhe ein politischer Preis, der vom TA festgelegt werden muss. Das Bauordnungsrecht gibt auch Befreiungsmöglichkeiten von der Stellplatzpflicht. In manchen Fällen möchte man aus Stadtentwicklungsgründen bestimmte Gebäude haben und könnte hier von der Stellplatzpflicht befreien.

Die Verwaltung erläuterte in diesem Zusammenhang, dass gem. BayBO drei Möglichkeiten zur Erbringung der Stellplatzpflicht bestehen. Einmal die Errichtung auf dem Baugrundstück, auf einem Grundstück in der Nähe, wobei hier eine dingliche Sicherung zugunsten der Bauaufsichtsbehörde bestehen muss. Als dritte Möglichkeit besteht die Ablöse-

se, wobei diese im Ermessen der Stadt steht. Einen Rechtsanspruch auf Ablöse gibt es nicht. Nach aktuellen Erkenntnissen liegt die Stadt Ebersberg mit den Ablösebeträgen im Durchschnitt vergleichbarer Städte. Die Beratungen zu diesem Themenblock werden zum Anlass genommen, die Möglichkeiten der Gestaltung der Ablösehöhe nochmals zu untersuchen.

2. Bürgermeister Obergrusberger bezeichnete den Bodenrichtwert als wichtigen Einflussfaktor für die Ablösehöhe.

Erster Bürgermeister Proske schlug vor, die folgenden Punkte nochmals in den Fraktionen zu beraten:

- Ziff. 1.2.1 – 1.2.3 der Tabelle
- § 2 Abs. 7 der Satzung – hier besteht mit dem Vorschlag zu den Duplexparkern Einverständnis
- § 3 Regelung zu den Besucherstellplätzen
- § 4 Ablösehöhe

Die Sache wird nochmals vorgelegt, sobald die Verwaltung neue Erkenntnisse zu Ablösehöhe von Stellplätzen hat. Hierzu bestand im Gremium Einverständnis.

Ein Beschluss wurde in der Sache nicht gefasst.

TOP 7.

Widmung Geh- und Radweg im Bereich des Baumarktes;

Widmung des Geh- und Radweges im Bereich des Baumarktes in Langwied als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer"
öffentlich

Sachverhalt:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Bau- und Gartenmarkt Ebersberg-Langwied“ Nr. 157 setzt im Bereich des Baumarktes einen Geh- und Radweg fest. Der Weg ist hergestellt. Die Zustimmung zur Widmung hat der damalige Grundeigentümer in § 34 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 - „Bau- und Gartenfachmarkt Ebersberg-Langwied“, UR-Nr. 112/2005/DrW, bereits unwiderruflich erteilt. Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG liegen damit vor.

Der insgesamt 247 m lange Weg ist die Fortsetzung des vorhandenen Geh- und Radweges im Zuge der B304. Er beginnt an der Nordwestseite des Baumarktgeländes an der Grenze zwischen den Grundstücken FINr. 550, Gmkg. Oberndorf (Eigt. BRD). Der Weg liegt auf den Grundstücken FINr. 552 (Eigt. Baumarkt), FINr. 554/2 (Ebrach) und FINr. 555/3 (Eigt. Baumarkt), jeweils Gmkg. Oberndorf. Endpunkt ist die Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 209 „Langwied – Oberndorf“.

Mit Ausnahme des 8 m langen Brückenbauwerkes über die Ebrach obliegt die Baulast gem. Art. 54a BayStrWG der Stadt Ebersberg. Gemäß dem Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 10.01.2005 Az. 44/641-2 Ebersberg/B steht das Brückenbauwerk im Unterhalt des Antragstellers (Baustoff Union GmbH & Co. KG) bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Die Stadt Ebersberg ist lediglich Baulastträger für die Fahrbahn des Geh- und Radweges auf der Brücke.

Die Widmung wird beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des Geh- und Radweges im Bereich des Baumarktes in Langwied als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger und Radfahrer“ zu.

9 Ja : 0 Nein

StR Schechner und StR Otter waren während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 8.

Widmung Geh- und Radweg westlich der Ortsstraße Zum Söll;

Widmung des Geh- und Radweges westlich der Ortsstraße Zum Söll als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer"

öffentlich

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 152 – „Moosstefffeld III“ ist auf der ehemaligen FINr. 122, Gmkg. Ebersberg, ein Geh- und Radweg festgesetzt. Der Weg ist hergestellt. Bei der Vermessung erhielt der Weg die neuen FINrn. 626/37 und 626/38, Gmkg. Ebersberg.

Die Wegeflächen sind im Eigentum der Stadt. Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind gegeben.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Geh- und Radweg westlich Zum Söll“.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 152 wird der Weg als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger und Radfahrer“ gewidmet.

Die Länge des Weges beträgt 71 m. Der Weg beginnt am Abzweig von der Ortsstraße „Zum Söll“ an der Südostecke des Grundstücks FINr. 637/2, Gmkg. Ebersberg, und endet bei der Nordecke des Grundstücks FINr. 629, Gmkg. Ebersberg.

Straßenbaulastträger ist gem. Art. 54a Abs. 1 BayStrWG die Stadt Ebersberg.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des Geh- und Radweges auf den FINrn. 626/37 und 626/38 der Gmkg. Ebersberg westlich der Ortsstraße Zum Söll als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger und Radfahrer“ zu.

9 Ja : 0 Nein

StR Schechner und StR Otter waren während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 9.

Widmung des Geh- und Radweges südlich der Ortsstraße Zum Söll;

Widmung des Geh- und Radweges auf der Südseite des Baugebietes Zum Söll als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer" sowie die Verlängerung des beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 53 - "Weg am Grafinger Platz"

öffentlich

Sachverhalt:

Die im Bebauungsplan Nr. 152 – „Moosstefffeld III“ festgesetzte Verlängerung des vorhandenen beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 53 „Weg am Grafinger Platz“ an der Südseite des Baugebietes Zum Söll ist hergestellt und vermessen. Das Wegegrundstück mit der FINr. 628/30, Gmkg. Ebersberg ist im Eigentum der Stadt.
Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind erfüllt.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 152 wird der Weg als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger und Radfahrer“ gewidmet.

Der zu widmende Weg hat eine Länge von 41 m und liegt zwischen der Westgrenze des beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 53, FINr. 626/5 und der Ostgrenze des Grundstücks FINr. 628 der Gmkg. Ebersberg.

Straßenbaulastträger ist gem. Art. 54a Abs. 1 BayStrWG die Stadt Ebersberg.

Die Bezeichnung des bestehenden Weges Nr. 53 „Weg am Grafinger Platz“ ist im Bestandsverzeichnis mehrfach vergeben. Das sollte vermieden werden, um Verwechslungen auszuschließen. Empfohlen wird daher die Änderung der Bezeichnung in „Weg zum Söll“.

Das neu gewidmete Teilstück auf FINr. 628/30, Gmkg. Ebersberg, erhält als Verlängerung des beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 53 die gleiche Bezeichnung.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des Geh- und Radweges südlich des Baugebietes Zum Söll auf der FINr. 628/30, Gmkg. Ebersberg, als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger und Radfahrer“ zu.

Der Technische Ausschuss stimmt der Änderung der Bezeichnung des beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 53 „Weg am Grafinger Platz“ in „Weg zum Söll“ zu. Das neu gewidmete Teilstück auf FINr. 628/30, Gmkg. Ebersberg, erhält als Verlängerung dieses Weges die gleiche Bezeichnung.

11 Ja : 0 Nein

TOP 10.

**Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet "Hörmannsdorf-Nord";
Widmung der im Bebauungsplan Nr. 199 - "Hörmannsdorf-Nord" festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als Ortsstraße**

öffentlich

Sachverhalt:

Die im Bebauungsplan Nr. 199 – „Hörmannsdorf-Nord“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die FINr. 1950/5, Gmkg. Ebersberg. Auch die FINr. 1950/12, Gmkg. Ebersberg, ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche, auf ihr befinden sich die Straßenbeleuchtung und ein Hydrant.

Im Bebauungsplan sind keine Beschränkungen festgesetzt, die sich auf die straßenrechtliche Widmung auswirken. Bei der öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich deshalb um eine Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG ohne Widmungsbeschränkung.

Die Erschließungsstraße ist hergestellt und benutzbar. Die Straßengrundstücke sind im Eigentum der Stadt.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Bei der vorgenannten Erschließungsstraße handelt es sich um zwei Straßenzüge.

1. Zufahrtsstraße am Abzweig von der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 49 „Münchener Straße – Hörmannsdorf“:
 - a) Bezeichnung: „Hörmannsdorf-Nord 1“
 - b) Anfangspunkt: Abzweigung von der GV Nr. 49 „Münchener Straße – Hörmannsdorf“ an der Südostecke des Grundstücks FINr. 1950/6, Gmkg. Ebersberg
 - c) Endpunkt: Ostgrenze des Grundstücks FINr. 1950/13, Gmkg. Ebersberg
 - d) Grundstück: FINr. 1950/5T, Gmkg. Ebersberg
 - e) Die Länge beträgt 77 m
 - f) Straßenbaulastträger ist die Stadt Ebersberg gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG.
2. Stichstraße nach Norden:
 - a) Bezeichnung: „Hörmannsdorf-Nord 2“
 - b) Anfangspunkt: Abzweigung von der OS „Hörmannsdorf-Nord 1“ zwischen den FINrn. 1950/6 und 1950/11 der Gmkg. Ebersberg
 - c) Endpunkt: Südgrenze der Grundstücke FINr. 1950/8 und 1950/9 der Gmkg. Ebersberg
 - d) Grundstück: FINrn. 1950/5T und 1950/12 der Gmkg. Ebersberg
 - e) Die Länge beträgt 27 m

Straßenbaulastträger ist die Stadt Ebersberg gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung der 77 m langen Stichstraße nach Westen auf der FINr. 1950/5T, Gmkg. Ebersberg, als Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zu. Sie erhält die Bezeichnung „Hörmannsdorf-Nord 1“, die Straßenbaulast obliegt der Stadt Ebersberg.
2. Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung der 27 m langen Stichstraße nach Norden auf den FINrn. 1950/5T und 1950/12 der Gmkg. Ebersberg als Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zu. Sie erhält die Bezeichnung „Hörmannsdorf-Nord 2“, die Straßenbaulast obliegt der Stadt Ebersberg.

11 Ja : 0 Nein

TOP 11.

Widmung der Zufahrtsstraße zum Baugebiet "Gärtnerestraße-West";

Widmung der nördlichen Zufahrtsstraße zum Baugebiet "Gärtnerestraße-West" (Bebauungsplan Nr. 174) gem. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 191 - "Gärtnerestraße-Nord" als Ortsstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge der Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 191 – „Gärtnerestraße-Nord“ hat sich der Bauträger, Fa. Planungsgesellschaft für Anlagen- und Gebäudetechnik mbH (PAG) mit städtebaulichem Vertrag vom 08.08.2013 u.a. verpflichtet, die Zufahrt zum Baugebiet gem. Bebauungsplan herzustellen, der Stadt zu übereignen und als Ortsstraße zu widmen.

Die Straße ist hergestellt, mit der Vermessung hat das Straßengrundstück die FINr. 810/15, Gmkg. Ebersberg erhalten (FN 2704). Die Messungsanerkennung und Auflassung vom 29.10.2013 (UR-Nr. H1811/2013) ist im Grundbuch vollzogen.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG liegen vor, Widmungsbeschränkungen sind nicht erforderlich.

Diese Zufahrt und auch die Fortsetzung durch das Baugebiet bis zur Einmündung in die Dr.-Wintrich-Straße tragen den Straßennamen „Guffertweg“.

Im Straßen- und Wegeverzeichnis soll die Bezeichnung der Straßen und Wege jedoch eindeutig sein. Es wird deshalb für das Straßen- und Wegeverzeichnis die Bezeichnung „Guffertweg-Nord“ vorgeschlagen.

Die Zufahrtsstraße ist 62 m lang und beginnt am Abzweig von der Münchener Straße an der Nordostecke des Grundstücks FINr. 810/12, Gmkg. Ebersberg. Endpunkt ist die Nordgrenze des Grundstücks FINr. 810, Gmkg. Ebersberg.

Straßenbaulastträger ist gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Ebersberg.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des 62 m langen nördlichen Teilstücks des Guffertweges auf FINr. 810/15, Gmkg. Ebersberg, als Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG ohne Widmungsbeschränkung zu. Das Teilstück erhält die Bezeichnung „Guffertweg-Nord“, die Straßenbaulast obliegt der Stadt Ebersberg.

11 Ja : 0 Nein

TOP 12.

**Widmung der südlichen Erschließungsstraße zum Baugebiet "Gärtnerestraße-West";
Widmung der südlichen Erschließungsstraße gem. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 174
- "Gärtnerestraße-West" als Eigentümerweg mit Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer ausgenommen Anliegerverkehr zu den Besucherstellplätzen"**

öffentlich

Sachverhalt:

Nach Nr. 3.2 des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 174 – „Gärtnerestraße-West“ vom 18.11.2010 stellt der Erschließungsträger einen Eigentümerweg nach den Vorgaben der Stadt her. In Nr. 6 des Vertrages hat der Erschließungsträger der Widmung zum öffentlich-rechtlichen Eigentümerweg unwiderruflich zugestimmt. Die Widmung ist zu beschränken auf Fußgänger, Radfahrer und den Anliegerverkehr zu den Besucherstellplätzen.

Der Weg ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes hergestellt.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Der Weg stellt die Verlängerung der nördlichen Zufahrt zum Baugebiet dar und endet an der Einmündung in die Dr.-Wintrich-Straße.

Sowohl die Zufahrt zum Baugebiet, als auch der nun zu widmende Weg durch das Baugebiet tragen den Namen „Guffertweg“.

Im Straßen- und Wegeverzeichnis soll die Bezeichnung der Straßen und Wege jedoch eindeutig sein. Es wird deshalb für das Straßen- und Wegeverzeichnis die Bezeichnung „Guffertweg-Süd“ vorgeschlagen.

Der Eigentümerweg ist 98 m lang und liegt auf der FINr. 810T, Gmkg. Ebersberg. Er beginnt am Endpunkt der Verlängerung der Ortsstraße „Guffertweg-Nord“, FINr. 810/15, Gmkg. Ebersberg, und endet an der Einmündung in die Dr.-Wintrich-Straße, Ortsstraße Nr. 559.

Straßenbaulastträger sind gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG die jeweiligen Eigentümer des Weges.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des 98 m langen südlichen Teilstücks des Guffertweges auf FINr. 810T, Gmkg. Ebersberg, als Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG mit Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr zu den Besucherstellplätzen“ zu. Das südliche Teilstück erhält die Bezeichnung „Guffertweg-Süd“, die Straßenbaulast obliegt gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG den jeweiligen Eigentümern.

11 Ja : 0 Nein

TOP 13.

**Widmung der Stichstraße zum Baugebiet "Kapellenweg II";
Widmung der Stichstraße zum Baugebiet "Kapellenweg II" (Bebauungsplan Nr. 88.1) als
Eigentümerweg**

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge der Bebauung des Grundstückes FINr. 520/2, Gmkg. Ebersberg, am Kapellenweg hat der damalige Grundeigentümer und Vorhabenträger mit der Stadt am 09.11.2018 einen Überlassungs- und Erschließungsvertrag abgeschlossen. Er verpflichtet sich u.a., die im Bebauungsplan Nr. 81.1 – „Kapellenweg II“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße herzustellen und der Widmung als Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zuzustimmen. Widmungsbeschränkungen wurden nicht vereinbart. Der Weg ist inzwischen hergestellt und benutzbar und erhielt die FINr.520/6, Gmkg. Ebersberg.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Kapellenweg - Stichstraße“.

Der Weg beginnt am Abzweig von der Ortsstraße Nr. 527 – Kapellenweg in der Südwestecke von FINr. 520/3, Gmkg. Ebersberg, und endet an der Südostgrenze der FINr. 520/4, Gmkg. Ebersberg).

Die Länge des Weges beträgt 22 m, Straßenbaulastträger sind gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG die jeweiligen Eigentümer des Weges.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung der 22 m langen Stichstraße auf der FINr. 520/6, Gmkg. Ebersberg, als Eigentümerweg gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG ohne Widmungsbeschränkung zu. Der Weg erhält die Bezeichnung „Kapellenweg - Stichstraße“, die Straßenbaulast obliegt nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG den jeweiligen Eigentümern.

11 Ja : 0 Nein

TOP 14.

**Widmung Wohnweg 1 westlich der Karwendelstraße, FINr. 1799/14, Gmkg. Ebersberg;
Widmung des Wohnweges 1 westlich der Karwendelstraße, Grundstück FINr. 1799/14,
Gmkg. Ebersberg, zum Eigentümerweg mit Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer
ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr"**

öffentlich

Sachverhalt:

Mit den Eigentümern des Weges FINr. 1799/14, Gmkg. Ebersberg, wurde bezüglich der Übernahme der Kanal- und Wasserleitungen am 17.06.2021 ein Vergleichsvertrag geschlossen, in dem sie der Widmung zum Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zustimmten.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 1 westlich der Karwendelstraße“.

Die Widmung wird beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer, ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/1 – 1799/9, 1799/22 – 1799/25, 1799/31 – 1799/40 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Der Weg beginnt am Abzweig von der Ortsstraße Nr. 583 – Karwendelstraße und endet bei der Einmündung in die Ortsstraße Nr. 631 – Verbindungsweg von der Breitensteinstraße zur Karwendelstraße (FINr. 1799/13, Gmkg. Ebersberg).

Die Länge des Weges beträgt 67 m, Straßenbaulastträger sind gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG die jeweiligen Eigentümer des Weges.

Die Anordnung von Verkehrszeichen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des 67 m langen Weges auf der FINr. 1799/14, Gmkg. Ebersberg, als Eigentümerweg gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/1 – 1799/9, 1799/22 – 1799/25, 1799/31 – 1799/40 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ zu.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 1 westlich der Karwendelstraße“, die Straßenbaulast obliegt nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG den jeweiligen Eigentümern.

10 Ja : 0 Nein

StR Gressierer war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 15.

**Widmung Wohnweg 3 westlich der Karwendelstraße, FINr. 1799/30, Gmkg. Ebersberg;
Widmung des Wohnweges 3 westlich der Karwendelstraße, Grundstück FINr. 1799/30,
Gmkg. Ebersberg, zum Eigentümerweg mit Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer
ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr"**

öffentlich

Sachverhalt:

Mit den Eigentümern des Weges FINr. 1799/30, Gmkg. Ebersberg, wurde bezüglich der Übernahme der Kanal- und Wasserleitungen am 17.06.2021 ein Vergleichsvertrag geschlossen, in dem sie der Widmung zum Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zustimmten.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 3 westlich der Karwendelstraße“.

Die Widmung wird beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer, ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/20 – 1799/28, 1799/50 – 1799/54, 1799/58 – 1799/67 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Der Weg beginnt am Abzweig von der Ortsstraße Nr. 583 – Karwendelstraße und endet bei der Einmündung in die Ortsstraße Nr. 631 – Verbindungsweg von der Breitensteinstraße zur Karwendelstraße (FINr. 1799/13, Gmkg. Ebersberg).

Die Länge des Weges beträgt 67 m, Straßenbaulastträger sind gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG die jeweiligen Eigentümer des Weges.

Die Anordnung von Verkehrszeichen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des 67 m langen Weges auf der FINr. 1799/30, Gmkg. Ebersberg, als Eigentümerweg gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/20 – 1799/28, 1799/50 – 1799/54, 1799/58 – 1799/67 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ zu.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 3 westlich der Karwendelstraße“, die Straßenbaulast obliegt nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG den jeweiligen Eigentümern.

10 Ja : 0 Nein

StR Gressierer war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 16.

Widmung Wohnweg 4 westlich der Karwendelstraße, FINr. 1799/29, Gmkg. Ebersberg; Widmung des Wohnweges 4 westlich der Karwendelstraße, Grundstück FINr. 1799/29, Gmkg. Ebersberg, zum Eigentümerweg mit Beschränkung "nur Fußgänger und Radfahrer ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr"

öffentlich

Sachverhalt:

Mit den Eigentümern des Weges FINr. 1799/29, Gmkg. Ebersberg, wurde bezüglich der Übernahme der Kanal- und Wasserleitungen am 17.06.2021 ein Vergleichsvertrag geschlossen, in dem sie der Widmung zum Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zustimmten.

Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG sind damit gegeben.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 4 westlich der Karwendelstraße“.

Die Widmung wird beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer, ausgenommen Kfz-Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/17 – 1799/20, 1799/44, 1799/45 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Der Weg beginnt am Abzweig von der Ortsstraße Nr. 631 – Verbindungsweg von der Breitensteinstraße zur Karwendelstraße (FINr. 1799/13, Gmkg. Ebersberg) und endet an der Ostgrenze des Grundstücks FINr. 1799/17, Gmkg. Ebersberg.

Die Länge des Weges beträgt 25 m, Straßenbaulastträger sind gem. Art. 55 Abs. 1 BayStrWG die jeweiligen Eigentümer des Weges.

Die Anordnung von Verkehrszeichen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Widmung des 25 m langen Weges auf der FINr. 1799/29, Gmkg. Ebersberg, als Eigentümerweg gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG mit der Widmungsbeschränkung „nur Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr zu den Grundstücken FINr. 1799/17 – 1799/20, 1799/44, 1799/45 der Gmkg. Ebersberg, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ zu.

Der Weg erhält die Bezeichnung „Wohnweg 4 westlich der Karwendelstraße“, die Straßenbaulast obliegt nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG den jeweiligen Eigentümern.

10 Ja : 0 Nein

StR Gressierer war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 17.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Punkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 18.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Otter erinnerte an den zweiten Handlauf am Treppenaufgang von der Kirche zum Schlossplatz

Die Fußgängerfurt an der Ampel am Marienplatz ist nicht barrierefrei. Er bat um Überprüfung und um Verbesserung, da Nutzer von Elektrorollstühlen auf der Marienplatzseite immer hängen blieben.

StR Friedrichs teilte mit, dass die Fußgängerüberwege bei der letzten Schneelage schlecht geräumt waren, so dass sie für Rollstuhlfahrer nicht benützbar waren. Er erinnerte an die Einladung zur Arbeitsgemeinschaft Solarinitiative im Februar.

Antwort der Verwaltung:

Die Veranstaltung wird im Stadtmagazin beworben. Die Stadtratsmitglieder haben alle eine Einladung erhalten.

0 Ja : 0 Nein

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:02 Uhr

Stadt Ebersberg, den 20.01.2023

Proske
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1-6, 17, 18)
Anwander (TOP 7-16)