genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 65. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering

am 16.06.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:31 Uhr
Ende	21:52 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Kottgeisering

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Andreas Folger

Mitglieder des Gemeinderates

Franziska Baumgartner	ab 19:44 Uhr
Christian Bichler	
Gabi Golling	ab 19:34 Uhr
Maria Klotz	
Kirstin Kortländer	ab 19:34 Uhr
Katrin Kronenbitter	
Marcus Lerner	
Petra Mulitze	
Stefan Schleibner	
Sylvia Summerer	
Manfred Ziegler	

Schriftführerin

Christina Langosch

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Alexandra Stumbaum	entschuldigt

1. Bürgermeister Andreas Folger stellt fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.06.2025

TOP 3 Aktuelle Informationen zur kommunalen Wärmeplanung und Beratung zum weiteren Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung

TOP 4 Bürgerantrag zur Verkehrsberuhigung der Straße "Zur Grotte"; Beratung und Beschlussfassung über die Zulässigkeit des Antrags gem. Art. 18b GO

TOP 5 Antrag auf Ausbau des unbefestigten Abschnitts der Eichenstraße; Beratung und Beschlussfassung

TOP 6 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO; Beratung und ggf. Beschlussfassungen zu einzelnen Änderungspunkten

TOP 7 Verschiedenes

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 02.06.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Der Vorsitzende berichtet, dass am Donnerstag, den 12.06.2025 kurzfristig ein Arbeitseinsatz des OGV stattgefunden habe. In Vorbereitung auf den Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ wurden der Dorfplatz, die Flächen rund um das Kriegerdenkmal, die Bücherei und das Rathaus gepflegt und optisch ansprechend gestaltet.

Der Vorsitzende informiert, dass der Baubeginn für die Erneuerung der Wasserleitung/Sanierung in der Ammerseestraße und der Straße „Zur Grotte“ am 14.07.2025 sei. Vorab soll es für die Anwohner am Donnerstag den 03.07.2025 um 09:00 Uhr eine Informationsveranstaltung im Sitzungssaal der Gemeinde geben. Unter anderem soll hier wegen der Erneuerung der privaten Hausanschlüsse informiert werden.
Des Weiteren werden alle Bürger im nächsten Mitteilungsblatt über den Beginn der Bauarbeiten informiert.

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.06.2025

Der Vorsitzende verliest folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.06.2025.

Der Gemeinderat beschloss, das Vorkaufsrecht für Villenstraße Nord (9), Fl.Nr.: 1292/3, Gemarkung Kottgeisering nicht auszuüben.

Der Gemeinderat beschloss, das Vorkaufsrecht für Eichenstraße 17, Fl.Nr.: 1210/11, Gemarkung Kottgeisering nicht auszuüben.

Der Gemeinderat beschloss die Vergabe von Ingenieursleistungen „Erneuerung Wasserleitung in der Ammerseestraße und Zur Grotte“, die Beauftragung der Leistungsphasen 8 und 9 sowie die örtliche Bauüberwachung an das Ingenieurbüro Regierungsbaumeister Schlegel und Co.KG.

Der Gemeinderat beschloss die Vergabe von Ingenieursleistungen „Straßenbau zur Grotte“, die Beauftragung der Leistungsphasen 8 und 9 sowie die örtliche Bauüberwachung an das Ingenieurbüro Regierungsbaumeister Schlegel und Co.KG.

Der erste Bürgermeister wurde ermächtigt, die vorliegenden Angebote der Stadtwerke FFB zur Umrüstung bzw. Neuerrichtung der Straßenbeleuchtung und Geschwindigkeitsmessung im Zuge der Straßensanierung Ammerseestraße/Zur Grotte mit einem Gesamtvolumen von 14.390 € anzunehmen.

TOP 3 Aktuelle Informationen zur kommunalen Wärmeplanung und Beratung zum weiteren Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2024 beschlossen, den Energienutzungsplan als kommunale Wärmeplanung zu verwenden, sofern dies möglich ist. Zu diesem Zeitpunkt war dem Gemeinderat bewusst, dass nach dem Wärmeplanungsgesetz der Energienutzungsplan nicht alle Inhalte eines bestandsgeschützten Wärmeplans abdeckt. Gesetzlich war dies allerdings noch nicht im Landesgesetz verankert und es gab bis dato keine klaren Aussagen von Dritten.

Am 01.02.2025 ist in Bayern das dazugehörige Landesgesetz in Kraft getreten, welches die Kommunen als planungsverantwortliche Stelle deklariert. Das Landesgesetz schreibt vor, dass Kommunen, welche eine ZUG (Zukunft-Umwelt-Gesellschaft) - Förderung beantragt haben,

verpflichtet sind, eine kommunale Wärmeplanung bis zum 30.06.2026 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird die ZUG-Förderung nicht genutzt, so gilt trotzdem diese Frist nach Landesgesetz.

Die Gemeinde Kottgeisering hat vorausschauend die Förderung zu einem frühen Zeitpunkt beantragt, zu dem noch sehr viel Unklarheit geherrscht hat, um die Aufgabe auch finanziell stemmen zu können. Die Förderung in Höhe von bis zu 90% war bzw. ist essentiell für eine Umsetzung. Zum Zeitpunkt der Antragstellung gab es keine damit verbundenen gesetzlichen Pflichten zur Umsetzung. Dies geschah erst mit dem Landesgesetz vom 01.02.2025.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist, die kommunale Wärmeplanung bis zum 30.06.2026 umzusetzen. Dies wurde anlässlich verschiedener Informationsveranstaltungen zur Wärmeplanung, u.a. von Vertretern des zuständigen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie so kommuniziert.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte unbedingt versucht werden, die kommunale Wärmeplanung im Bewilligungszeitraum für die ZUG-Förderung umzusetzen, auch wenn dies ein sehr engagierter Zeitplan ohne Gewähr auf fristgerechte Umsetzung ist.

Ausblick: Nach Ausschreibung wird seitens der Verwaltung für die Sitzung (voraussichtlich am 28.7.2025) ein Vergabevorschlag erstellt. Bei beschlussmäßiger Vergabe muss der Vorhabensbeginn spätestens mit Ablauf des Monats Juli 2025 an die ZUG mitgeteilt werden. Die Fertigstellung der Kommunalen Wärmeplanung muss bei entsprechender Fristverlängerung spätestens bis 31.3.2026 erfolgen. Die Veröffentlichung der Kommunalen Wärmeplanung muss dann spätestens am 29.6.2026 erfolgen. Wichtig ist, dass auch ohne Inanspruchnahme der Förderung die Kommunale Wärmeplanung bis zum 30.6.2026 fertiggestellt sein muss.

Finanzielle Auswirkungen:

Neben der ZUG-Förderung von bis zu 90 % der Kosten (max. rd. 38 700 Euro) wird vom Freistaat Bayern ein sog. Konnexitätsausgleich i.H.v. rd. 9600 Euro gewährt, mit dem die Verwaltungskosten für den Mehraufwand bei den Kommunen abgedeckt werden sollen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung aller Beschlüsse zum TOP 4 „Erläuterung zur weiteren Vorgehensweise der kommunalen Wärmplanung, Beratung und Beschlussfassung“ vom 11.11.2024 aufgrund der gesetzlichen Änderungen seit dem 01.02.2025.

Der Gemeinderat beschließt, die kommunale Wärmeplanung nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Der Gemeinderat beschließt die Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung mit den Vorgaben der ZUG-Förderung, um einen bestandsgeschützten Wärmeplan zu erhalten, der für die vorgeschriebene Fortschreibung in fünf Jahren geeignet ist.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag und erläutert die weitere Vorgehensweise. Er berichtet, dass die Verwaltung bereits das Leistungsverzeichnis erstellt habe und die Ausschreibung somit durchgeführt werden könne.

Im Gremium entsteht eine Diskussion, bei der wiederholt die Frage gestellt wird, was passiere, wenn die Gemeinde keine Wärmeplanung vorlegt. Hierzu gebe es keine genauen Informationen. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Pflicht zur Erstellung einer Wärmeplanung gesetzlich geregelt

sei. Ob eine Wärmeplanung erstellt werden müsse, sei nicht die Frage, lediglich wie sie realisiert werde, müsse entschieden werden. Eine theoretische Option sei, die Wärmeplanung ohne Einbindung Dritter zu erstellen. Der Kosten- und Zeitaufwand werde sehr kritisch gesehen. Dazu käme, dass die Wärmeplanung im Fünf-Jahres-Rhythmus aktualisiert werden müsse, wer dann die Kosten trägt sei unklar.
Um die Förderung zu erhalten, müsse die Wärmeplanung nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt werden. Zudem sei Sachverstand notwendig, da nicht alle Fachfragen durch die Verwaltung beantwortet werden können. (z.B. Nutzung von Abwasserwärme, Geothermie, grünem Wasserstoff, …)
Der Vorsitzende sowie mehrere Mitglieder des Gemeinderats verweisen auf die vorliegende gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung.
Ein Mitglied regt an, bei der Ausschreibung der Kommunalen Wärmeplanung die Agentur Klima³ in Türkenfeld und die Firma Eniano, die den Energienutzungsplan erstellt hat, einzubeziehen. Des Weiteren solle geprüft werden, ob ein vereinfachtes Verfahren für die Kommunale Wärmeplanung in Kottgeisering möglich sei.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung aller Beschlüsse zum TOP 4 „Erläuterung zur weiteren Vorgehensweise der kommunalen Wärmplanung, Beratung und Beschlussfassung“ vom 11.11.2024 aufgrund der gesetzlichen Änderungen seit dem 01.02.2025.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 2

Der Gemeinderat beschließt, die kommunale Wärmeplanung nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 4

Der Gemeinderat beschließt die Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung mit den Vorgaben der ZUG-Förderung, um einen bestandsgeschützten Wärmeplan zu erhalten, der für die vorgeschriebene Fortschreibung in fünf Jahren geeignet ist.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 4

TOP 4 Bürgerantrag zur Verkehrsberuhigung der Straße "Zur Grotte"; Beratung und Beschlussfassung über die Zulässigkeit des Antrags gem. Art. 18b GO

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 17.05.2025 (eingegangen in der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath am 23.05.2025) wird im Rahmen eines Bürgerantrags beantragt, dass die Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an der Straße „Zur Grotte“ in Kottgeisering ergreift.

Gemäß Art. 18b der Gemeindeordnung (GO) muss ein Bürgerantrag folgende rechtliche Voraussetzungen erfüllen, um zulässig zu sein:

- Einreichung bei der Gemeinde
- Begründung des Antrages
- Benennung von bis zu drei Personen, die vertretungsberechtigt sind
- Unterschrift von mindestens 1 Prozent der Gemeindeeinwohner
- Innerhalb eines Jahres vor Antragstellung kein Bürgerantrag mit dem gleichen Thema

Über die Zulässigkeit des Antrages entscheidet das für die Behandlung zuständige Gremium, mithin der Gemeinderat. Mit der Feststellung der Zulässigkeit des Bürgerantrages hat der Gemeinderat hierüber innerhalb von drei Monaten inhaltlich zu beraten.

Die o.g. Voraussetzungen werden durch den Bürgerantrag erfüllt. Der Antrag wurde von insgesamt 37 Personen unterschrieben. Zwei davon werden aufgrund Unleserlichkeit des Namens bzw. fehlender Angaben hinsichtlich der aktuellen Adresse seitens der Verwaltung nicht anerkannt.
Somit haben 35 Einwohner den Antrag unterschrieben. Dies entspricht auf Grundlage der letzten offiziellen Einwohnerzahl von Kottgeisering (1.571 EW) einem Prozentsatz von 2,35. Somit ist diese Voraussetzung auch erfüllt.
Nähere Ausführungen erfolgen durch den 1.Bürgermeister mündlich in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bürgerantrag vom 17.05.25 hinsichtlich der Verkehrsberuhigung an der Straße „Zur Grotte“ zulässig ist.
2. Der 1.Bürgermeister wird beauftragt, eine entsprechende Vorlage dem Gemeinderat innerhalb der 3-Monats-Frist zur Entscheidung vorzulegen

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Er informiert kurz über den Inhalt des Antrags. Dieser soll nach positivem Beschluss der Zulässigkeit innerhalb von drei Monaten im Gemeinderat beraten werden.

Ein Mitglied des Gemeinderats schlägt vor, für die Beratung eine Verkehrszählung durchzuführen, um das tatsächliche Verkehrsaufkommen besser einschätzen zu können.

Aus dem Gremium erfolgen keine weiteren Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat beschließt, dass der Bürgerantrag vom 17.05.25 hinsichtlich der Verkehrsberuhigung an der Straße „Zur Grotte“ zulässig ist.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 1

2. **Der 1.Bürgermeister wird beauftragt, eine entsprechende Vorlage dem Gemeinderat innerhalb der 3-Monats-Frist zur Entscheidung vorzulegen**

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 5 Antrag auf Ausbau des unbefestigten Abschnitts der Eichenstraße; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Auf die Schreiben verschiedener Anlieger der Eichenstraße vom 22.5.2025 wird Bezug genommen. Im Vorfeld dieses Schreibens hatten drei Bürger dieses Anliegen auch mit Bezug auf beginnende Bauarbeiten (Eichenstraße 17) in der Bürgersprechstunde vom 15.5.2025 vorgebracht und das Schreiben angekündigt. Zusammengefasst geht es darum, kurzfristig geeignete Maßnahmen gegen Staubentwicklung in Trockenperioden zu ergreifen und längerfristig z.B. durch einen Ausbau oder eine Spritzdecke eine spürbare Verbesserung des Straßenzustands zu erreichen. Mit Beginn der Baumaßnahme „Eichenstraße 17“ wird zusätzlicher Baustellenverkehr über den unbefestigten Teil der Eichenstraße befürchtet.
Dem geäußerten Wunsch, die Straße für den Baustellenverkehr zu sperren, kann nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der Einstufung der Straße als „öffentliche Straße“ nicht entsprochen werden. Es ist nicht begründbar, die Eignung der Eichenstraße für den Baustellenverkehr in Frage zu stellen oder sogar abzuerkennen.
In der Vergangenheit war der Ausbau des unbefestigten Teils der Eichenstraße (von Abzweigung Villenstraße Süd bis ca. HsNr. 15) Gegenstand von Überlegungen und Planungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebiets „Am Gereut-Ost“. Weil in der Vergangenheit nicht

alle Straßenflächen von der Gemeinde erworben werden konnten und außerdem der weit überwiegende Teil der Anlieger der Eichenstraße einen Ausbau des unbefestigten Teils der Eichenstraße abgelehnt haben, wurden die Planungen zum Ausbau der Eichenstraße nicht weiterverfolgt. Angemerkt wird, dass sich zum damaligen Zeitpunkt die Anlieger an den Kosten des erstmaligen Ausbaus hätten beteiligen müssen. Seit 1.4.2021 können keine Erschließungsbeiträge mehr für „Altstraßen“ wie z.B. die Eichenstraße erhoben werden.
Aktuell wird der unbefestigte Teil der Eichenstraße vom Bauhofmitarbeiter in einem verkehrssicheren Zustand gehalten (z.B. Beseitigung von Schlaglöchern). Hinsichtlich Räum- und Streudienst gilt die Satzung der Gemeinde. Unabhängig davon, dass dort keine Räumpflicht der Gemeinde geregelt ist, wird bei starkem Schneefall geräumt. Maßnahmen gegen Staubentwicklung werden derzeit nicht ergriffen. Es wurde jedoch noch nicht abschließend geprüft, ob es geeignete und finanziell vertretbare Maßnahmen gibt, die zu einer Reduzierung der Staubentwicklung führen.
Der Gemeinderat hat nunmehr zu entscheiden, wie weiter verfahren werden soll. Wichtig dabei ist, dass es die finanzielle Situation der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht erlaubt, einen Ausbau des nicht ausgebauten Teils der Eichenstraße finanziell zu stemmen. Die Alternative, eine Spritzdecke aufzubringen, wäre zwar denkbar, wurde aber in vergleichbaren Fällen (z.B. Johannishöhe, Am Gereut) nicht weiterverfolgt. Die von einem Anlieger genannten Kosten für eine Spritzdecke müssten ggf. durch entsprechende Angebotseinholung verifiziert werden.
Um längerfristige Handlungsoptionen voranzubringen, sollte seitens der Verwaltung noch einmal versucht werden, noch nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Straßenteile zu erwerben. Außerdem sollte seitens der Verwaltung Klarheit geschaffen werden zur Kostenfrage (Spritzdecke, Vollausbau).

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Die Schreiben mehrerer Anlieger der Eichenstraße werden zur Kenntnis genommen.
   Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Staubentwicklung ergriffen werden können.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Straßenteile erworben werden können. In die Prüfung einzubeziehen ist, ob die Gemeinde einen vertraglichen Anspruch auf Abtretung dieser Straßenflächen hat.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten einer Spritzdecke für den unbefestigten Teil der Eichenstraße zu ermitteln.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die (ungefähren) Kosten des Ausbaus des unbefestigten Teils der Eichenstraße (Kostenschätzung) zu ermitteln.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Er bittet um Beratung, wie generell künftig mit dem Thema „Kiesstraße“ umgegangen werden soll. Auch die Straßen Am Gereut und Johannishöhe seien Kiesstraßen, für die in der Vergangenheit "Spritzdecken“ angeregt wurden. Nur wenn eine Richtung im Gemeinderat festgelegt sei, können bei kommenden Haushaltsplanungen finanzielle Weichen gestellt werden.

Ein Mitglied des Gemeinderats sagt, dass ein Vollausbau der Straße weder wünschenswert noch finanzierbar sei. Das Gremium stimmt dem zu.
Bei der Aufbringung einer Spritzdecke sei immer zu bedenken, was mit Oberflächenwasser passiere. Angesichts der Hanglage sei dies schwierig. Es dürfe kein Oberflächenwasser in private Grundstücke geleitet werden.

Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats merkt an, dass es beim Bau der Ringstraße Eichenstraße/Buchenstraße in der Eichenstraße eine Abfrage gegeben habe, bei der alle Eigentümer befragt wurden, ob ein Ausbau gewünscht sei. Bei dieser Abfrage hätte es ein klares Votum gegen den Ausbau gegeben.

Der Vorsitzende merkt an, dass Teile der Straße nicht der Gemeinde gehören und der Grunderwerb nicht möglich gewesen sei.

Beschluss:

1. **Die Schreiben mehrerer Anlieger der Eichenstraße werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Staubentwicklung ergriffen werden können.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 5

2. **Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Straßenteile erworben werden können. In die Prüfung einzubeziehen ist, ob die Gemeinde einen vertraglichen Anspruch auf Abtretung dieser Straßenflächen hat.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 1

3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten einer Spritzdecke für den unbefestigten Teil der Eichenstraße zu ermitteln.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 12
(somit abgelehnt)

4. **Die Verwaltung wird beauftragt, die (ungefähren) Kosten des Ausbaus des unbefestigten Teils der Eichenstraße (Kostenschätzung) zu ermitteln.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 12
(somit abgelehnt)

TOP 6 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO;
Beratung und ggf. Beschlussfassungen zu einzelnen Änderungspunkten

Sachvortrag:
In Bayern regeln Stellplatzsatzungen die Anzahl und die Art der notwendigen Stellplätze u.a. für Wohnungen und andere Bauvorhaben. Ab 1. Oktober 2025 wird im Zuge der Änderung der Bayerischen Bauordnung, die auch auf den Abbau von Bürokratie im Bauwesen abzielt, die Stellplatzpflicht entfallen. Wenn eine Gemeinde an der Stellplatzpflicht festhalten will, kann sie eine entsprechende Satzung erlassen, die die Stellplatzzahlen festlegt. Allerdings dürfen die Höchstzahlen der ab 1.10.2025 geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nicht überschritten werden. Deshalb ist die derzeitige Regelung in der gemeindlichen Satzung von Kottgeisering, wonach bis zu drei Stellplätze gefordert sind, ab 01.10.2025 nicht mehr anwendbar.
Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde ein Vorschlag für eine Stellplatzsatzung für die VG-Mitgliedsgemeinden Grafrath, Kottgeisering und Schöngeising erarbeitet. Die vorgeschlagene Fassung wurde in der Sitzung vom 2.6.2025 kurz vorgestellt und diskutiert. Die Diskussion hat gezeigt, dass der Vorschlag Grundlage für den Diskussionsprozess sein kann, jedoch in mehrfacher Hinsicht Anpassungsbedarf hat.
Vorweg ist wichtig festzuhalten, dass die Satzung nicht gilt, soweit Bebauungspläne keine oder abweichende Festsetzungen treffen.
Es bestand Einigkeit, dass eine Satzung für die Zeit ab 1.10.2025 erlassen werden soll, auch wenn der Gesetzgeber künftig auf die Regelung der Stellplatzpflicht in der BayBO verzichtet. Konsens besteht auch insoweit, dass es ausreicht, wenn in der Stellplatzsatzung die Anzahl der Stellplätze für Wohngebäude geregelt wird. In allen anderen Fällen (z.B. Industrie- und Bürogebäude, Läden) bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Zahl, die in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, auf die in § 3 Abs. 2 des Entwurfs der Stellplatzsatzung Bezug genommen wird. In dieser Verordnung wird allerdings nicht die Anzahl der Fahrradstellplätze geregelt.

In der weiteren Diskussion ist zu entscheiden,
- ob die künftige Stellplatzsatzung auch für öffentliche Kfz-Stellplätze und öffentliche Straßen gelten soll (§ 1 letzter Satz der Entwurfsatzung),
- ob in die Satzung auch Regelungen zur Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder aufgenommen werden sollen (§ 2 der Entwurfsatzung),
- ob ab einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen eine Ladestation gebaut werden muss (§ 2 Abs. 3 der Entwurfsatzung),
- ob die bisherige Wohnungsgröße zur Forderung von einem oder zwei Stellplätzen von 60 m² beibehalten werden soll (§ 3 Abs. 1 der Entwurfsatzung),
- ob die Anzahl der Stellplätze durch ein sog. Mobilitätskonzept reduziert werden kann (§ 4 der Entwurfsatzung),
- ob die Anforderungen an die Herstellung des Stellplatzes passen, z.B. sickerfähiger Untergrund, Pflaster mit Fugen (§ 5 der Entwurfsatzung),
- ob Bepflanzungsstreifen ab einer bestimmten Zahl gefordert werden sollen (§ 5 Abs. 5 der Entwurfsatzung),
- ob künftig Duplexgaragen zulässig sein sollen (§ 5 Abs. 7 der Entwurfsatzung),
- ob Flachdachgaragen zwingend zu begrünen sind (§ 5 Abs. 9 der Entwurfsatzung),
- ob der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche 5 m betragen soll (§ 5 Abs. 10 Satz 1 der Entwurfsatzung),
- ob der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche unter bestimmten Voraussetzungen als Stellplatz gilt (§ 5 Abs. 10 Satz 2 der Entwurfsatzung),
- ob das Ableiten von Niederschlagswasser von Garagen- und überdachten Stellplatzdächern und deren Zufahrten geregelt werden soll (§ 10 Abs. 11 der Entwurfssatzung),
- ob längs zur Verkehrsfläche situierte Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von 1,2 m zum öffentlichen Verkehrsraum (evtl. mit Bepflanzungsgebot) einhalten müssen (§ 5 Abs. 12 der Entwurfsatzung),
- ob die Zufahrt für zusammenhängende Garagen, Carports oder Stellplätze auf eine Breite von 6 m beschränkt werden soll (§ 5 Abs. 14 der Entwurfsatzung),
- ob im Falle der Regelung von Fahrradabstellplätzen konkrete Anforderungen an Fahrradabstellplätze (Länge, Breite, abgeschlossener Raum, Diebstahlsicherung, Kellerraum, Rampe, …) geregelt werden sollen (§ 6 der Entwurfsatzung),
- ob Inkrafttreten der Satzung zum 1.10.2025 passt, sofern die Satzung bis dahin öffentlich bekannt gemacht ist (§ 8 der Entwurfsatzung).

In der Anlage ist ein Satzungstext beigefügt. Der bisherige Satzungstext ist schwarz dargestellt. Streichungen werden vom Planungsverband aus planerischer Sicht nicht mehr empfohlen. Empfohlene Änderungen der bisherigen Satzung sind grün hervorgehoben. Blau hervorgehoben ist alles, was eine mögliche Einbeziehung der Fahrradabstellplätze betrifft. Der Nachweis einer Elektroladestation, die Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze sowie die Anrechnung des Stauraums als Stellplatz sind als optionale Ergänzungen lilafarben dargestellt. Rot dargestellt sind interne Ergänzungsvorschläge, die in der Vergangenheit im Zusammenhang z.B. mit der Beratung von Bauanträgen eingebracht wurden, aber nicht abschließend sein müssen. Gelb hinterlegt sind alle Punkte, die noch diskutiert werden müssen und einer Entscheidung bedürfen.

Zum weiteren Prozedere: Es ist beabsichtigt, über die aufgezählten Punkte zu beraten und ein mehrheitsfähiges Ergebnis zu erzielen. Wenn dies gelingt, wird das Ergebnis in den Satzungsentwurf eingearbeitet. Zeitnah nach der Sitzung soll der Satzungsentwurf an die Mitglieder des Gemeinderats verteilt werden, um die interne Diskussion fortzusetzen. Sollte Bedarf an einer weiteren gemeinsamen Diskussion bestehen, könnte dies z.B. in einer Besprechung der Fraktionssprecher geschehen. Ziel ist, einen breiten Konsens zu erzielen und die Neufassung der Satzung in der Sitzung am 28.7.2025 zu beschließen, danach öffentlich bekannt zu machen und zum 1.10.2025 in Kraft zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

[Ende des Sachvortrags]

Nach Verlesen des Sachvortrags berichtigt der Vorsitzende den Sachvortrag insoweit, dass die Stellplatzsatzung auch dann zur Anwendung komme, wenn in Bebauungsplänen keine Festlegung zur Stellplatzpflicht getroffen worden sei. Dies habe eine nochmalige Rückfrage beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom 16.6.2025 bestätigt.
Unter den Mitgliedern des Gemeinderats bestand Einvernehmen darüber, dass grundsätzlich eine Stellplatzsatzung erlassen werden sollte. Auf die Regelung der Stellplatzpflicht solle keinesfalls verzichtet werden.
Anhand des Entwurfs der Satzung in der Fassung vom 11.6.2025, die einschließlich verschiedener Änderungsvorschläge über den Beamer gezeigt wird, wurden folgende Punkte erörtert und diskutiert. Dabei wurde zu den einzelnen Punkten die Meinung der Mehrheit Mitglieder durch formlose Abstimmung festgestellt.
Das Ergebnis der Beratung wird wie folgt festgehalten:

1. § 1 Satz 3 der Entwurfssatzung soll lauten: „Die Vorschriften der Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.“ Wie in der bisherigen Satzung (§ 1 letzter Satz) soll die Stellplatzpflicht auch in Zukunft nicht für öffentliche Kfz-Stellplätze und öffentliche Straßen gelten.
2. Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder: mit knapper Mehrheit (7:5) soll die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder in § 2 der Satzung aufgenommen werden.
3. Das „Verbot“ der Zweckentfremdung von Stellplätzen in § 2 Abs. 1 S. 2 soll nicht gestrichen werden.
4. Der Nachweis einer Elektroladestation ab 10 Stellplätzen ist nicht mehrheitsfähig. § 2 Abs. 3 des Entwurfs soll gestrichen werden.
5. Zur Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze wurde wie folgt Einvernehmen erzielt: 1 Kfz-Stellplatz für Wohnungen bis 60 m²; 2 Kfz-Stellplätze für Wohnungen über 60 m²; bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen 1 Fahrradstellplatz für Wohnungen bis 60 m² und 2 Fahrradabstellplätze für Wohnungen über 60 m².
6. § 3 Abs. 4 der Entwurfsatzung (Rundungsregelung) ist nicht notwendig und kann gestrichen werden.
7. § 4 der Entwurfsatzung (Reduzierung der Anzahl der Stellplätze bei qualifiziertem Mobilitätskonzept) wird im ländlichen Bereich nicht für sinnvoll erachtet und wird nicht übernommen.
8. § 5 Abs. 3 der Entwurfsatzung wird nicht für notwendig erachtet, weil das Ziel der „Vermeidung von Flächen mit hohen thermischen oder hydrologischen Lasten“ auch in § 5 Abs. 4 der Entwurfssatzung klar zum Ausdruck kommt.
9. § 5 Abs. 5 der Entwurfsatzung („Grüngliederung“ von Stellplatzanlagen) soll in die künftige Satzung aufgenommen werden.
10. Duplexgaragen sollen künftig zulässig sein, wenn die Stellplätze unabhängig voneinander nutzbar sind (§ 5 Abs. 7 der Entwurfsatzung ist entsprechend anzupassen).
11. Flachdachgaragen sollen zwingend begrünt werden (wie in § 5 Abs. 9 der Entwurfsatzung vorgeschlagen).
12. Der Stauraum von 5 m vor der Garage soll weiterhin gefordert werden (§ 5 Abs. 10 Satz 1 der Entwurfsatzung). Allerdings soll der Stauraum nicht als Stellplatz angerechnet werden können (§ 5 Abs. 10 Satz 2 der Entwurfsatzung streichen).
13. Das Verbot des Ableitens von Niederschlagswasser von Garagen- und überdachten Stellplatzdächern und deren Zufahrten kann nach Ansicht des Planungsverbands nicht in der Stellplatzsatzung geregelt werden (§ 5 Abs. 11 der Entwurfsatzung ist zu streichen).
14. Längs zur Verkehrsfläche situierte Garagen und überdachte Stellplätze sollen auch in Zukunft einen Abstand von 1,2 m zum öffentlichen Verkehrsraum (evtl. mit Bepflanzungsgebot) einhalten müssen (§ 5 Abs. 12 der Entwurfsatzung soll nicht gestrichen werden).
15. § 5 Abs. 13 der Entwurfsatzung (bei einer Tiefgarage Notwendigkeit einer Fläche zwischen Rampe und öffentlicher Raum) soll gestrichen werden.
16. Die Regelung der maximalen Breite der Zufahrt für zusammenhängende Garagen, Carports oder Stellplätze wird seitens des Planungsverbands nicht für zulässig gehalten, weshalb § 5 Abs. 14 der Entwurfsatzung zu streichen ist.
17. In § 6 der Entwurfsatzung (Anforderungen an Fahrradabstellplätze) sollen die Absätze 3,4 und 5 gestrichen werden.
18. In § 7 der Entwurfsatzung wird darauf hingewiesen, dass unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden können.

19. Die Mitglieder des Gemeinderats zielen auf ein Inkrafttreten der Satzung zum 1.10.2025.

Nach Abschluss der Diskussion wird noch einmal auf das am Ende des Sachvortrags dargestellte weitere Prozedere hingewiesen. Nach wie vor sei Ziel, die Satzung rechtzeitig zum 1.10.2025 in Kraft zu setzen.

TOP 7 Verschiedenes

Ein Mitglied des Gemeinderats informiert, dass es im Rahmen der „Klimawoche“ der Bayerischen Klima-Allianz vom 10.-19.10.2025 bereits einige Aktionen in Zusammenarbeit mit Bücherei und Vereinen gebe. Sachspenden für Preise gebe es auch.
Zusammen mit der Gemeinde Grafrath würde ein Flyer erstellt werden, der die verschiedenen Aktionen für den Zeitraum bekannt geben soll.

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 02.06.2025

Es erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 02.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

---

1. Bürgermeister Andreas Folger schließt um 21:52 Uhr die öffentliche 65. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering.

Kottgeisering, 24.06.2025

Andreas Folger
1. Bürgermeister

Christina Langosch
Schriftführer/in