

## EINLADUNG

Sitzung : des Ausschusses für Technik und Umwelt  
 Datum : Dienstag, den 18.01.2022  
 Zeit : 17:45 Uhr öffentlich, im Anschluss nichtöffentlich

**Bitte geänderten Sitzungsort beachten!**

Ort : Bürger- und Ratssaal, Marktplatz 1, 73061 Ebersbach an der Fils

**Bitte beachten Sie, dass aufgrund der geltenden Abstandsregeln nur eine begrenzte Zahl an Zuhörerplätzen verfügbar ist!**

Hinweis : Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt liegt während der Sitzung beim Schriftführer zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Ausschusses für Technik und Umwelt aus. Eine Entscheidung über etwaige Einwendungen ist vor Beendigung der Sitzung zu beantragen.

Die Landesregierung hat die Corona-Verordnung (CoronaVO) angepasst. Die Änderungen wirken sich auch auf die Durchführung von Gemeinderats-, Ausschuss- und Ortschaftsratsitzungen aus. Mit Verkündung der Verordnung gilt für den Zutritt zu den Sitzungen die **3G-Regel**, d.h. nichtimmunisierte Besucherinnen und Besucher müssen in beiden Alarmstufen für den Zutritt zu Gremiensitzungen einen **Antigen- oder PCR-Testnachweis vorweisen**. Weiterhin gilt, dass alle Besucherinnen und Besucher beim Betreten des Sitzungssaales und auch an ihrem Platz eine **medizinische Maske (sogenannte OP-Maske oder FFP2-Maske)** tragen müssen. Zudem muss ein **Sicherheitsabstand von mind. 1,50 m** gewahrt werden. Am Eingang zum Sitzungssaal steht eine Händedesinfektion bereit. Bitte nutzen Sie diese. Wenn Sie in Kontakt zu einer SARS-CoV-2 infizierten Person stehen oder standen, wenn seit diesem Kontakt noch nicht 14 Tage vergangen sind oder wenn Sie Symptome eines Atemwegsinfekts oder erhöhte Temperatur aufweisen oder sich krank fühlen, bleiben Sie bitte der Sitzung fern.

Die Einladungen zu den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates, des Ausschusses für Bürgerschaftliches Engagement und des Ausschusses für Technik und Umwelt können im Internet unter [www.ebersbach.de](http://www.ebersbach.de) jeweils ab Freitag vor der Sitzung abgerufen werden.

**P<sup>1</sup>) = Pauschale Abstimmung:** d.h., diese Punkte wurden in den Ausschüssen bereits vorberaten, der Sachverhalt ist eindeutig und in der Beschlussvorlage ausführlich dargestellt. Eine erneute Beratung im Gemeinderat ist nur erforderlich, wenn dies von einzelnen GR-Mitgliedern ausdrücklich gewünscht wird. Ob der P-Vorschlag der Verwaltung akzeptiert werden kann, wird i.d.R. innerhalb der Fraktionen vorgeklärt.

### Sitzungsunterlagen

<b><u>Tagesordnung</u></b> <b>öffentlicher Teil</b>		sind beige- fügt	liegen bereits vor	werden nachge- reicht	Bezeichnung der Sitzungs- vorlage / Zeitziel
1.	Quartalsberichte und Vorschau Tiefbauarbeiten ab 01/2022 1. Abschlussbericht Diegelsberger Straße 2. Zustandsbericht Büchenbronner Straße 3. Zustandsbericht Gottlieb-Häfele-Straße 4. Zwischenstand Baugebiet Bünzwangen - Unterer Wasen 5. Zwischenstand Wellinger Straße				01:15 h

	6. Zwischenstand Baumaßnahmen Roßwälden (Dorfstraße / Brühlstraße, Kanal, etc.) 7. Dorfstraße 8. Regenrückhaltebecken Dammbach				
2.	Bericht Pflegemaßnahmen an Bäumen				00:10 h
3.	Bericht Blühstreifen				00:10 h
4.	Baugesuche				
4.1.	Abbruch des best. Gebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Ebersteige 5 in Ebersbach an der Fils	x			2021/183 00:10 h
5.	Bauvoranfragen				
5.1.	Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilien- hauses mit Garage, Flst.-Nr. 928/4 Schurwald- straße in Ebersbach an der Fils	x			2021/184 00:05 h
5.2.	Bauvoranfrage zum Abbruch des Altbaus und Er- richtung eines Mehrfamilienhauses, Martinstraße 24 in Ebersbach an der Fils	x			2021/185 00:10 h
6.	Ablösung von Stellplätzen gem. § 37 Abs. 5 LBO - Aufstellung von Ablösungsrichtlinien - Neufestlegung des Ablösungsbetrages	x			2021/189 00:20 h
7.	Anträge, Bekanntgaben, Sonstiges				00:05 h

Gesamtzeit ohne ABS: 02:20 h

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 Al 632.26	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 14.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2022	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Abbruch des best. Gebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Ebersteige 5 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input checked="" type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan: „Hinter der Kirche, 2. Änd.“
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben</span>

<input checked="" type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiung zur Überschreitung der nördl. Baugrenze und von den Festsetzungen über die Dachform und Dachneigung

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen</b> .
<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen</b> .

Begründung:

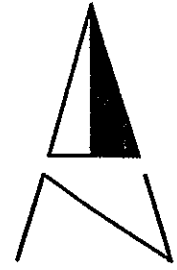
Mit diesem Vorhaben soll an Stelle des bestehenden Wohnhauses ein neues eingeschossiges Wohnhaus mit hangbedingt teilweise freiliegendem UG entstehen. Das Gebäude hat eine außergewöhnliche aber der Landschaftssituation am Ortsrand gut angepasste Architektur. Die Überschreitung der nördlichen Baugrenze ist städtebaulich und planerisch unproblematisch zumal sich das Gebäude hinsichtlich der Grundfläche bei weitem im Zulässigen Rahmen bewegt. Mit den vorgesehenen, sehr flach geneigten Dachflächen, weicht das Gebäude von den Vorgaben über die Dachform und die Dachneigung ab.

Aufgrund der Randlage und des etwas abgesetzten Standortes ist dies aber eine Lösung, für die ebenfalls die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt abgestimmt und wird von Seiten der Verwaltung befürwortet.

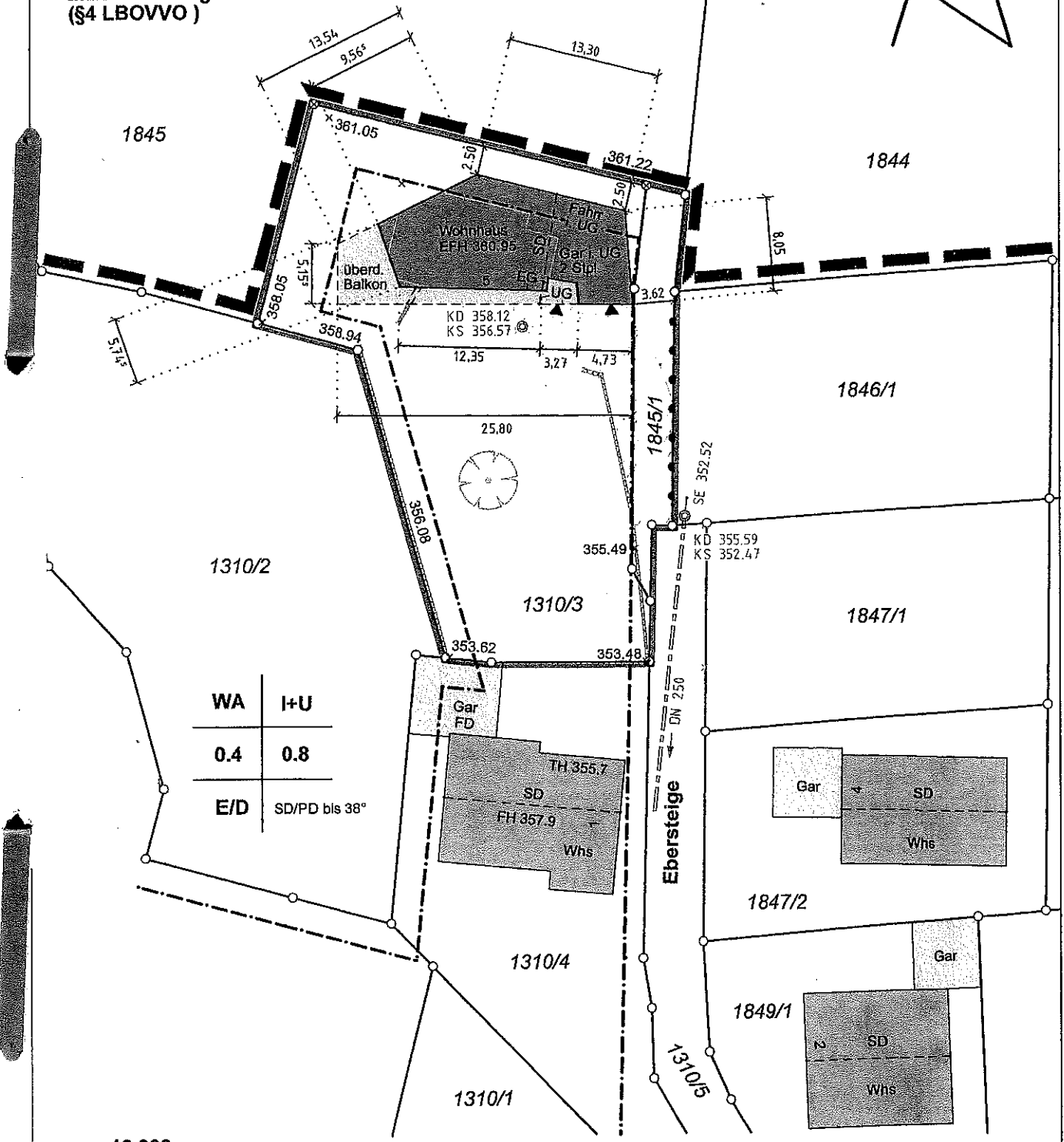
  
Roland Albig

Kreis Göppingen  
 Stadt Ebersbach / Fils  
 Gemarkung Ebersbach

# Lageplan



Zeichnerischer Teil  
 zum Bauantrag  
 (§4 LBOVVO)



WA	I+U
0.4	0.8
E/D	SD/PD bis 38°

10.000 m

Maßstab 1:500

Vermessungsbüro  
**MAYER & JAHN**

HÖHEN im NEUEN System  
 Unterirdische Leitungen  
 und Versorgungsanlagen  
 sind nicht dargestellt

Sachverständige § 5 Abs. 2 LBOVO B-W  
 Lorcher Str. 47 - Tel. 07161 / 52647  
 Fax 07161 / 51937  
 73098 Rechberghausen  
 www.mayer-jahn.de

Anlage 1 zu  
 Beschlussvorlage  
 Nr. 2021/183

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 14.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth. / Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2022	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst.-Nr. 928/4 Schurwaldstraße in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input checked="" type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan: „Tiefentobel II“
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben</span>

<input checked="" type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

### Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze und von den Festsetzungen über die Dachform

### Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen</b> .
<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen</b> .

### Begründung:

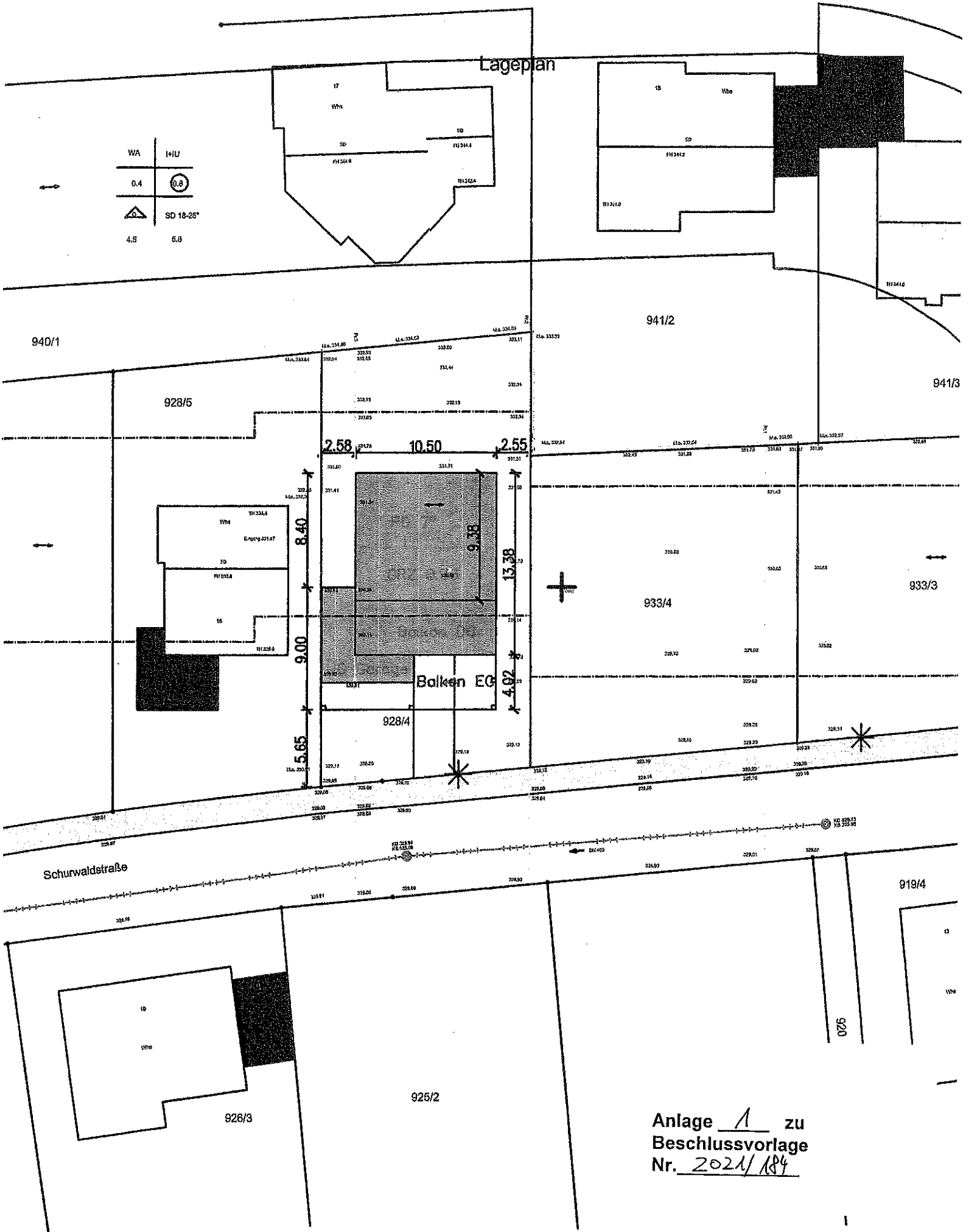
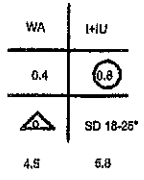
Mit diesem Vorhaben soll ein Teil einer Baulücke geschlossen werden. Vorgesehen ist ein Einfamilienhaus mit Staffeldachgeschoß und Pultdach. Ferner soll das Gebäude auf Höhe des westlich angrenzenden Nachbarhauses platziert werden. Damit würde hier die deutlich zurückspringende Baugrenze überschritten. Nachdem dieses Nachbarhaus einerseits ebenfalls die Baugrenze überschritten hat und andererseits sich die Baugrenze nach Osten in der gedachten Linie fortsetzt, bestehen gegen diese Abweichung keine Bedenken.

An Stelle des lt. Bebauungsplan vorgesehenen Satteldaches wünscht sich der Antragsteller ein flach geneigtes Pultdach, mit dem das Gebäude die mit einem Satteldach mögliche Höhe einhalten würde.

Nachdem schon an anderer Stelle in diesem Gebiet diese Dachform bewilligt wurde, bestehen auch an dieser Stelle keine städtebaulichen und baurechtlichen Bedenken von der Planvorgabe abzuweichen.

  
Roland Kilig

Lageplan



Anlage A zu  
Beschlussvorlage  
Nr. 2021/184



## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 14.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth. / Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2022	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zum Abbruch des Altbaus und Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Martinstraße 24 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input type="checkbox"/>	§ 30		Bebauungsplan:
<input type="checkbox"/>	§ 33		künftiger Bebauungsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/>	Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/>	Landwirtschaft
		<input type="checkbox"/>	sonst. Vorhaben

<input type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen</b> .
<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen</b> .

Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll das Grundstück im Verbund mit dem westlichen Nachbargrundstück nach Abbruch des Altgebäudes und der westlich davon stehenden alten Garage mit einem neuen Mehrfamilienwohnhaus bebaut werden. Der Entwurf zum geplanten Neubau zeigt eine interessante Fassadengliederung, die das auf dieser Seite durch giebelständige Häuser geprägte Bild aufnimmt. Auch Geschossigkeit und Höhenentwicklung passen zur Gebäudestruktur auf dieser Straßenseite. Aus Sicht des Fachbereiches Bauen und Umwelt kann die beabsichtigte Entwicklung so mitgegangen werden.

  
Roland Albig



Anlage 1 zu  
 Beschlussvorlage  
 Nr. 2021/185



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2021/189

Aktenzeichen: FB 3 AI 630.552	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 15.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth.	/ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	25.01.2022	öffentlich	/	/

## **Bearbeitungshinweise:**

- Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Ablösung von Stellplätzen gem. § 37 Abs. 5 LBO  
- Neufestlegung des Ablösungsbetrages  
- Anpassung der Ablöserichtlinien

## **Beschlussantrag:**

1. Für die Ablösung von Stellplätzen wird ein Ablösungsbetrag von 10.000,-- € pro Stellplatz festgelegt.
2. Die Richtlinien über die Ablösung von Stellplätzen wird entsprechend angepasst.
3. Die Änderung tritt rückwirkend zum 1.1.2022 in Kraft.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Der Gemeinderat hat das Thema zuletzt am 16.11.2010 behandelt und dabei den Ablösungsbetrag neu festgesetzt. Der Ablösebetrag wurde auf 8000,-- € festgelegt.

Nachdem die letzten Festlegung eine geraume Zeit zurückliegt, ist nun zu prüfen, ob der Ablösebetrag noch zeitgemäß ist.

§ 37 Abs. 6 der Landesbauordnung sieht die Verwendung des Ablösebetrags für folgende Zwecke vor:

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,

2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Angesichts der steigenden Kosten für Grundstücke und die Herstellungskosten für Stellplätze aber auch für die ersatzweise möglichen Einrichtungen ist der bisherige Ablösebetrag von 8.000,-- € zu hinterfragen.

Der Vergleich mit anderen Kommunen hat ergeben, dass verschiedene Modelle in Ansatz kommen können. Die Stadt Göppingen beispielsweise gliedert ihr Stadtgebiet in drei Zonen und legt für diese Zonen unterschiedliche Ablösungsbeträge zwischen 3750,--€ und 10.000,-- € fest. Die Stadt Esslingen erhebt einen grundsätzlichen Betrag von 10.000,--€ und einen reduzierten Satz von 5000,-- € für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Stadt Geislingen hat je nach Stadtteil gestaffelte Werte von 5790,-- bis 6570,--€.

Nachdem die bisherigen Ablösungsfälle fast ausschließlich im Bereich der Kernstadt zu verzeichnen waren und künftig aufgrund der städtebaulichen Situation auch vorwiegend hier zu erwarten sind, erscheint eine Zonierung nach dem Göppinger Beispiel nicht zweckdienlich. Vielmehr sollte berücksichtigt werden, dass der künftige Neubau von Stellplätzen nicht auf oberirdischen freien Grundstücken im innerstädtischen Raum zu erwarten ist, sondern weitere öffentliche Stellplätze künftig in Tiefgaragen oder Parkhäusern erstellt werden, die in den Herstellungs- und Betriebskosten je Stellplatz deutlich über dem Ablösebetrag liegen werden. Auch die Gesamtkosten für die Errichtung einer Ladesäule liegen über dem Betrag von 10.000,-- € (Tiefbaukosten zzgl. Technische Ausstattung).

In die Überlegungen einzubeziehen wäre aber auch der Aspekt, dass ein hoher Ablösebetrag auch ein Hindernis für Investitionen sein kann, um z.B. in der Innenstadt im Rahmen einer Nutzungsänderung einen Leerstand zu vermeiden bzw. aufzulösen und/oder ein Gebäude zu sanieren.

Ergänzend ist anzumerken, dass Stellplätze für Wohnungen nicht abgelöst werden können; hier hat der Gesetzgeber eigene Lösungsalternativen vorgesehen.

Unter diesen Aspekten ist das Bau- und Umweltamt der Auffassung, dass es einerseits bei der Festlegung eines einheitlichen Ablösungsbetrages bleiben und andererseits der Ablösungsbetrag angepasst werden sollte. Mit dem vorgeschlagenen Betrag reiht sich die Stadt Ebersbach in die Reihe der Städte mit teurer Ablösung ein. Unter Berücksichtigung des seit 11 Jahren unverändert bestehenden bisherigen Betrags, der Kostenentwicklung der zu erwartenden künftigen Stellplatzerstellung wird ein Ablösungsbetrag von 10.000,-- € vorgeschlagen.

Die Stellplatzablöserichtlinien werden dementsprechend angepasst und mit dieser Änderung veröffentlicht.

#### **Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragskonto: 54 60 01 00.00.10000 3361000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	10.000,-- – 20.000,-- €	0

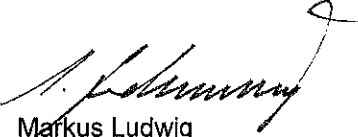
✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing				✓	
✓	Stadtplanung und Verkehr		✓			
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

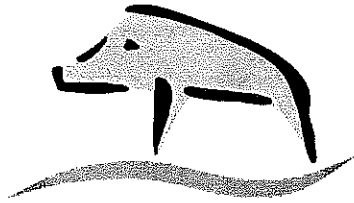
**Anhörung / Beteiligung:**

( ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

gez. Eberhard Keller  
Bürgermeister

  
Markus Ludwig  
Stadtbaumeister



**STADT EBERSBACH**  
AN DER FILS

## **Richtlinien zur Ablösung von Stellplätzen**

vom 25.01.2022

Der Gemeinderat der Stadt Ebersbach an der Fils hat am 16.11.2010 in öffentlicher Sitzung aufgrund § 37 Abs. 5 der Landesbauordnung folgende Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung und dessen Änderung, zuletzt am 25.01.2022, beschlossen:

### **§ 1 Ablösung:**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzverpflichtung) gemäß § 37 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung kann abgelöst werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Gebiet der Stadt Ebersbach an der Fils verwirklicht werden soll und die Herstellung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück im Stadtgebiet nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzverpflichtung beschränkt werden.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 2 Ablösebetrag**

Der Betrag für die Ablösung der Stellplatzverpflichtung wird auf 10.000,--€ pro Stellplatz festgelegt.

### **§ 3 Zustimmung zur Ablösung:**

- (1) Die Zustimmung zur Ablösung erfolgt durch den Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Ebersbach an der Fils.
- (2) Mit der Zustimmung des Ausschusses ist die Verwaltung ermächtigt, mit dem Bauherren einen Ablösungsvertrag nach anerkanntem Muster (Anlage 1) abzuschließen.

### **§ 4 Bezahlung des Ablösebetrages:**

- (1) Der Ablösebetrag ist grundsätzlich mit der Bestandskraft der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.
- (2) Andere Zahlungsziele sowie Ratenzahlung können im Einzelfall mit der Stadtverwaltung vereinbart werden.

### **§ 4 Abweichungen**

In begründeten Einzelfällen sind mit Zustimmung des Ausschusses für Technik und Umwelt der Stadt Ebersbach an der Fils Abweichungen von diesen Bestimmungen möglich.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Ablösungsrichtlinien treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Vorherige Ablösungsbestimmungen treten außer Kraft.

Ebersbach, 25.01.2022  
Bürgermeisteramt