

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates am 19.01.2017

Sitzungsraum: Sitzungssaal des Rathauses in Essing

Sämtliche 12 Mitglieder des Marktgemeinderates waren ordnungsgemäß eingeladen

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Jörg Nowy

Schriftführer: VR Ludwig Rappl

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 22.25 Uhr

Anwesend waren: Brunner,	Christian
Ehrl,	Arthur
Hierl,	Bernhard
Mederer,	Markus
Meier,	Birgit
Pickel,	Heinz
Pöppel,	Georg
Schäffer,	Florian
Schneider,	Matthias
Schöls,	Thomas
Schweiger,	Christoph
Süß,	Ernst

Außerdem waren anwesend:

Herr Dipl.-Ing. Fritz Bauer, Fa. Komplan zu TOP 2

Entschuldigt abwesend waren (Grund):

./.

Unentschuldigt abwesend waren:

./.

Der Erste Bürgermeister Jörg Nowy begrüßt die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und die erschienenen Zuhörer zur ersten Marktgemeinderatssitzung im Jahr 2017. Das Gremium wurde ordnungsgemäß geladen. Marktgemeinderatsmitglied Bernhard Hierl wird später erscheinen. Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Zum Tagesordnungspunkt 2) begrüßt der Bürgermeister Herrn Dipl.-Ing. Fritz Bauer vom Ingenieurbüro Komplan. Anschließend wird in die Tagesordnung eingetreten:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 20.12.2016

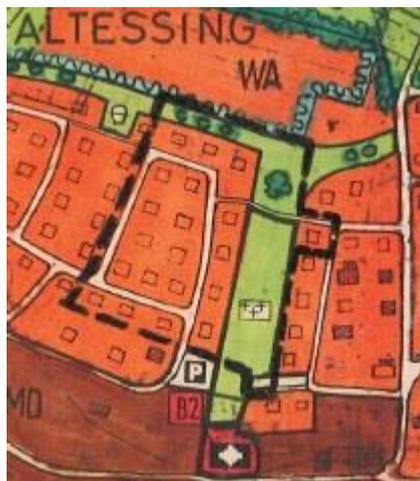
Zur Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 20.12.2016 wird ohne Einwendungen angenommen (Stimmenverhältnis 12 gegen 0 Stimmen).

Marktgemeinderatsmitglied Hierl erscheint zur Sitzung

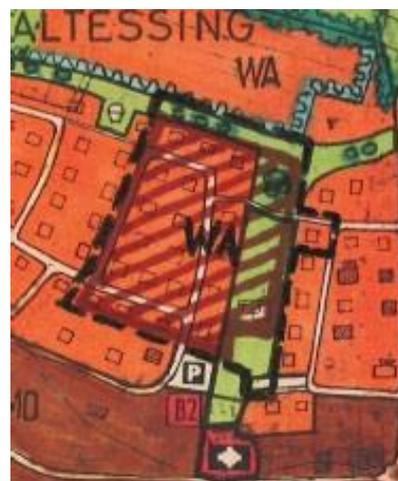
2. Bauleitplanung des Marktes Essing – Bebauungsplan „Kreuzsiedlung IV“ *(ohne Marktgemeinderatsmitglied Pickel wegen persönlicher Beteiligung)*

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Herr Dipl.-Ing. Fritz Bauer vom Ingenieurbüro Komplan aus Landshut, welcher erste Entwürfe zum Bebauungsplan „Kreuzsiedlung IV“ ausgearbeitet hat, die er dem Gremium vorstellen wird.

Herr Bauer erklärt, dass es sich bei dem nun angedachten Bauleitplan um einen Lückenschluss zwischen dem Baugebiet „Kreuzsiedlung III“ und der Siedlung an der Ringstraße handelt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 20.000 m², auf denen, nach jetziger Planung, 22 Bauparzellen entstehen sollen. Allerdings ist hier auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, da im jetzt gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Essing ein Teil der nun vorgesehenen Fläche als Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellt ist, was folgender Auszug verdeutlicht:



Bestand



Fortschreibung

Das Ziel sei die Verbesserung der Wohnbausituation in Essing, da die Nachfrage nach Baugrundstücken einen hohen Stand erreicht habe. Als planerische Grundlage habe der Planer die Fortführung des „Baugebietes Kreuzsiedlung III“ gewählt, dessen Grundstückaufteilung auch eine Auswirkung auf die nun geplanten Grundstücke habe. Herr Bauer hat zur möglichen Entwicklung des Baugebietes zwei Planentwürfe erarbeitet:



Die hier gezeigte Variante 1 umfasst Grundstücke von 559 m² bis 867 m². Die Anbindung des Baugebietes erfolgt hier im Nordosten des Baugebietes über die Ringstraße.

Grundsätzlich sollen pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten erlaubt werden und pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert werden. Wie die Wohneinheiten im Gebäude verteilt werden, bleibt den Grundstückseigentümern frei, so dass auch Doppelhäuser entstehen könnten.

Eine überschlägige Berechnung ergibt, dass hier Wohneinheiten für ca. 80 Einwohner entstehen werden.

Aus dem Gremium folgt der Wunsch, die an das Baugebiet anschließende Fläche im Nordosten mit einzubeziehen und durch Verdichtung in diesem Bereich eine Erhöhung der Zahl der Bauparzellen zu erreichen.

Hier soll mit dem Grundstückseigentümer gesprochen werden.

Die Grünfläche im Südosten des Grundstücks kann neben der Verbindung zum Friedhofsparkplatz auch als Spielplatz genutzt werden.

Neben der vorgestellten Variante wurde noch eine weitere durch das Ingenieurbüro ausgearbeitet, welche sich wie folgt darstellt:



Hier erfolgt die Straßenerschließung nach Süden, im Norden ist lediglich ein Fuß- und Radweg in Richtung Ringstraße geplant.

Nach einiger Diskussion im Gremium ergibt sich, dass der Planvariante 1 der Vorzug gegeben wird, zumal die Verteilung des Verkehrs günstiger verläuft.

Zur Situation der Grünflächen im Norden wird nachgefragt, ob diese notwendig seien, zumal sich die Pflege dieser Flächen oftmals schwierig darstellt.

Hierzu erwidert der Planer, dass für jedes Baugebiet Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen, deren Fläche ca. 20 – 50 % der Eingriffsfläche betragen muss. Durch Grünflächen innerhalb des Baugebietes kann dieser Faktor vermindert werden, so dass die Gemeinde nicht so viele Ausgleichsflächen zur Verfügung

stellen muss. Der Planer hofft, mit diesen Kompensationsflächen im Baugebiet einen Faktor von 0,3 erreichen zu können. Näheres hierzu wird aber die Behördenbeteiligung ergeben.

Zur grundsätzlichen Variantenauswahl fasst man folgenden

BESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat beschließt mit 12 gegen 0 Stimmen:

Die vom Planer vorgestellte Variante 1 zum Baugebiet „Kreuzsiedlung IV“ wird favorisiert. Zu einer möglichen Verdichtung des Baugebietes sollen Verhandlungen mit dem nordöstlich gelegenen Grundstückseigentümer aufgenommen werden mit dem Ziel, den an das Baugebiet angrenzenden Grundstücksstreifen zu erwerben.

(ohne Marktgemeinderat Pickel wegen persönlicher Beteiligung)

Zur strukturellen Entwicklung des Baugebietes in Bezug auf die Bautypen hat sich der Planer an den Vorgaben des Baugebietes „Kreuzsiedlung III“ orientiert.

Als Vorschläge hier ergeben sich folgende Dachformen:

Zulässige Baustruktur

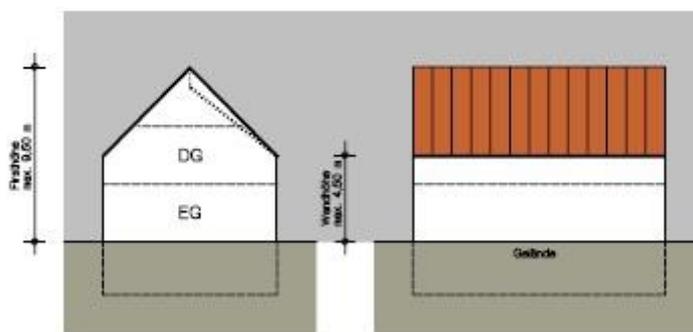
Bautyp A

Bauweise:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt

Dechneigung: 40 - 45°



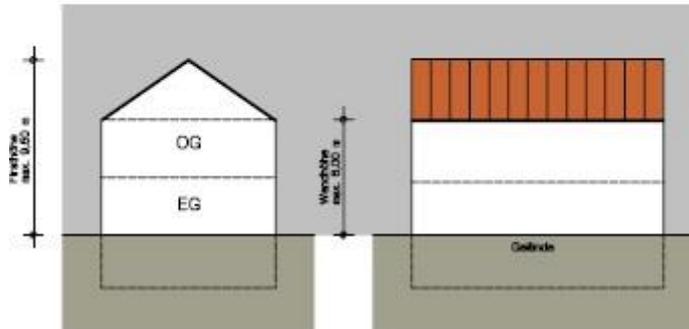
Beutyp B

Beuweise:

Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1)

Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt,

Dachneigung: max. 35°



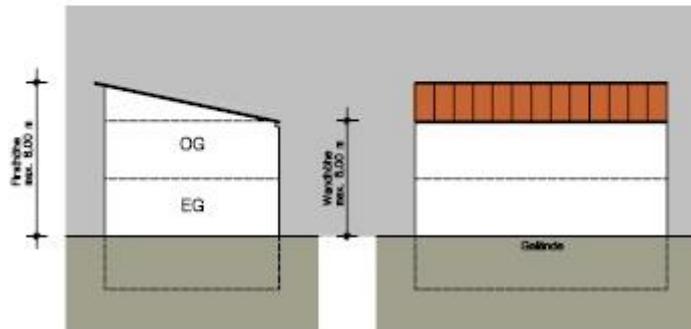
Beutyp C

Beuweise:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Dachform: Pultdach (PD)

Dachneigung: max. 12°



Hier soll die Gebäudehöhe alleine über die Wandhöhe und die Dachneigung erreicht werden. Weitere Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung einer Kniestockhöhe werden nicht vorgenommen.

Die Aufnahme von Zelt- und Walmdächern wurde aus städtebaulichen Gründen bewusst unterlassen.

Hier wird im Gremium diskutiert, ob eine Freigabe dieser Dachformen erfolgen soll. Ein Ausschluss mache nur Sinn, wenn dieser dann nicht wieder durch Befreiungen aufgehoben wird. Die Baustruktur im Baugebiet Kreuzsiedlung III besteche durch ihren homogenen Charakter. Diese Leitlinie solle auch in diesem Baugebiet weitergeführt werden, so die Meinung einiger Gremiumsmitglieder. Hierzu wird im Gegensatz erwidert, dass den Bauwilligen möglichst viele Freiheiten erlaubt werden sollen, damit diese die Häuser, so wie von ihnen gewünscht, errichten können.

In diesem Zusammenhang wird auch über die Festlegung von Fassadengestaltungen diskutiert. Diese sollen nicht vorgenommen werden, so der Planer, da diese Festsetzungen oftmals Grund für verwaltungsrechtliche Streitigkeiten seien.

Letztendlich lässt der Bürgermeister über die Gestaltung der Dachformen abstimmen:

BESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt mit 5 gegen 7 Stimmen:

Als zulässige Dachformen werden auch Zelt- und Walmdächer festgelegt.

Antrag damit abgelehnt

Ebenso kontrovers wird die Zulässigkeit von Pultdächern diskutiert.

Hier fasst man folgenden

BESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat beschließt mit 2 gegen 10 Stimmen:

Die Dachform „Pultdach“, wie im Schemaschnitt „Bautyp C“ festgelegt, ist innerhalb des Baugebietes zulässig.

Antrag damit abgelehnt

(Marktgemeinderat Pickel hat an beiden Beschlüssen wegen persönlicher Beteiligung nicht mitgewirkt)

Als weitere Vorgehensweise soll vorerst mit dem am nordöstlichen Teil des Baugebietes angrenzenden Grundstückseigentümer über einen Grundstückskauf verhandelt werden. Dann soll der geänderte Planentwurf in der nächsten Sitzung gebilligt und das vorgeschriebene Verfahren begonnen werden.

Gleichzeitig könne auch bereits mit der Tiefbauplanung begonnen werden, damit kein Zeitverlust eintrete. Der Planer rechnet mit einem Zeitraum von sechs Monaten bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes, so dass im Frühjahr 2018 mit der Bebauung begonnen werden könne.

Der Bürgermeister dankt Herrn Bauer für seine Ausführungen.

3. Bauanträge

- liegen keine vor -

4. Beratung über eine Parkregelung im Innerortsbereich Essing

Der Bürgermeister berichtet über den Wunsch des Gremiums, eine Parkregelung im Innerortsbereich einzuführen. Hierbei ergeben sich folgende Fragen:

- Soll eine Parkregelung eingeführt werden?
- Welcher Art soll die Regelung sein?
- In welchem Bereich soll die Regelung gelten?
- In welchem zeitlichen Umfang soll die Regelung gelten?
- Wie soll die Regelung umgesetzt und überwacht werden?

Sinn war es, so die Meinung aus dem Gremium, den Marktplatz, welcher als selbständiger Parkplatz ausgewiesen wurde, mit einer Parkregelung zu überziehen. Das Problem sei, dass der Platz von Anwohnern dauerbelegt werde, welche die eigenen Stellplätze auf ihren Grundstücke nicht nutzen.

Ein weitere Meinung aus dem Gremium ist, nicht nur den Marktplatz, sondern den gesamten, von der Städtebauförderung umfassten Bereich, einer Parkregelung zu unterziehen.

Hier sollen Anwohnerparkplätze geschaffen werden, für deren Nutzung die Anwohner zahlen müssen. Weitere Parkplätze sollen als Kurzzeitparkflächen angeboten werden. Hier biete sich die Regelung mittels Parkscheibe bzw. Parkautomat an.

Der weitestgehend Vorschlag sei, im Innerortsbereich das Parken nur noch auf gekennzeichneten Flächen zuzulassen, diese als Kurzzeitparkflächen auszuweisen und ab 18.00 Uhr nur noch den Anwohnern mit Parkausweisen anzubieten.

Alles in allem kommt man überein, dass eine Regelung nur Sinn mache, wenn diese auch überwacht werde. Hierzu müssten die Kosten hierfür ermittelt werden und in eine weitere Entscheidung mit einbezogen werden.

Auch sei man der Meinung, dass der Grund für die Parkraumbewirtschaftung lediglich bei zwei Anwohnern liege, welche den Marktplatz als Dauerparkfläche nutzen. Eventuell sei auch ein Gespräch mit den Anwohnern hier bereits hilfreich.

Diese sollten darauf hingewiesen werden, ihre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Stellplätze auch demensprechend zu nutzen.

Da ein Parkregelung erst nach Abschluss der Baumaßnahme Oberer- und Unterer Markt getroffen werden kann wird vorgeschlagen, die Kosten für eine Parküberwachung zu ermitteln, mit anderen Kommunen betreffend ihrer Erfahrungen zu sprechen und schließlich das Gespräch mit den Anwohnern zu suchen.

Hierüber soll in der nächsten Sitzung beraten werden. Hiermit besteht Einverständnis

5. Haushalt 2017 – Vorberatung

Der Bürgermeister hat, wie in gewohnter Weise, die Eckdaten zum Haushalt 2017 zusammengetragen und legt diese dem Gremium vor:

Haushaltseckdaten 2017 (geschätzt)			
Einnahmen		Ausgaben	
Einkommensteuer	595.000,00 €	Löhne	345.000,00 €
Gewerbesteuer	160.000,00 €	Kreisumlage	413.500,00 €
Grundsteuer	103.000,00 €	Sonstiges	250.000,00 €
Umsatzsteuer	26.000,00 €	Gewerbesteuerumlage	25.000,00 €
Sonstiges	50.000,00 €	VG Umlage	105.000,00 €
Abwasser	10.000,00 €	SV Umlage	70.000,00 €
Konzessionsabgabe	28.000,00 €	Zinsen	
Schlüsselzuweisung	266.000,00 €	Gesamt	1.208.500,00 €
KiGa Pers. Zuschuß	78.000,00 €		
KFZ Steuermittel	28.000,00 €		
Kurabgabe	16.000,00 €		
Kindergartenbeiträge	16.500,00 €		
Gesamt	1.376.500,00 €		
Zuführung	168.000,00 €		
Rücklagen 2016	375.000,00 €		
Verwaltungshaushalt	543.000,00 €		

Vermögenshaushalt

Ausgaben	Betrag	Einnahmen	Betrag
Oberer Markt	240.000,00 €	Inv. Pauschale	127.000,00 €
Unterer Markt	1.205.000,00 €	Herstellungsbeiträge	280.000,00 €
Breitbandausbau	225.000,00 €	Fördermittel Städtebau	655.000,00 €
Siloanschaffung	50.000,00 €	Fördermittel Breitband	180.000,00 €
Baugebiet	1.900.000,00 €	Grundverkauf	50.000,00 €
Sonstiges	20.000,00 €	Fördermittel Radweg	100.000,00 €
		Fördermittel Marktplatz	70.000,00 €
		Leitungsverkauf	55.000,00 €
		Baugebiet	1.900.000,00 €
	3.640.000,00 €	- 223.000,00 €	3.417.000,00 €

Unklarheiten gebe es allenfalls bei der Kreisumlage, da hier noch keine Aussage des Landkreises zur Höhe der Umlage vorliege.

Das Gremium zeigt sich mit den Zahlen und Ansätzen einverstanden, da diese überwiegend bereits aus längerfristigen Beschlüssen resultierten.
Somit fasst man folgenden

BESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat beschließt mit 13 gegen 0 Stimmen:

Der Marktgemeinderat nimmt die Haushaltseckdaten zur Kenntnis. Auf Grundlage dieser Daten soll in die Aufstellung des Haushaltsplanes eingestiegen werden.

6. Informationen und Anfragen

- Der Bürgermeister gibt bekannt, dass am Sonntag, den 22.01.2017 im Gasthof Ehrl die diesjährige **Bürgerversammlung** des Marktes Essing stattfindet.
- Marktgemeinderat Mederer erinnert an die **Beleuchtung der Unterführung in der Weihermühle**. Hierzu berichtet der Bürgermeister, dass nochmals ein Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt stattfindet, ob die Beleuchtung an der Unterführung angebracht werden dürfe. Dies habe das Staatliche Bauamt bisher verneint. Marktgemeinderat Mederer macht den Vorschlag, eine solarbetriebene Leuchte zu installieren. Hierzu wolle er mit dem Bürgermeister einen Ortstermin vornehmen.
- Marktgemeinderat Schneider erinnert an die **Sanierung des Kunstweges** und bittet diese sofort nach Wegfall der Winterperiode in Angriff zu nehmen.
- Marktgemeinderat Schweiger fragt, ob sich die Montessori-Schule bereits an den vereinbarten **Kosten der Energiestudie** beteiligt habe. Dies sei bislang noch nicht erfolgt, so der Bürgermeister.
- Weiterhin fragt er nach dem Stand der **Überarbeitung der Homepage**. Hier finde am Dienstag, den 24.01.2017 eine Einführung in das Dateipflegeprogramm statt. Man hoffe bis zum Monat März mit der neuen Seite ans Netz gehen zu können.
- Marktgemeinderätin Meier moniert den **Zustand einzelner elektrischer Anlagen in der Mehrzweckhalle**. Hier sei eine Steckdose herausgerissen sowie ein Boiler nicht fachgerecht angeschlossen. Dies solle umgehend überprüft werden.
- Betreffend der **Nutzung der Sporthalle durch die Schule** teilt Marktgemeinderatsmitglied Schweiger mit, dass die Schule den Gang als Durchgang zu den Parkplätzen benutze und der Gang deshalb durch Streusalz verschmutzt sei. Die Schule sei darauf hinzuweisen, den Gang nur von der Schulseite her zu benutzen.

Nachdem keine Anfragen mehr vorliegen, wird der öffentliche Teil der Marktgemeinderatssitzung geschlossen.