

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

## **über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates am 21.11.2017**

**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:** 20.25 Uhr

---

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

**Außerdem waren anwesend:**

./.

**Entschuldigt abwesend waren (Grund):**

Schweiger, Christoph (dienstl.)

**Unentschuldigt abwesend waren:**

./.

Der Erste Bürgermeister Jörg Nowy begrüßt die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder, die erschienenen Zuhörer und stellt sie ordnungsgemäße Ladung fest. Das Marktgemeinderatsmitglied Christoph Schweiger ist aus dienstlichen Gründen entschuldigt.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit des Gremiums wird in die Tagesordnung eingetreten.

## **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 17.10.2017**

Die Sitzungsniederschrift vom 17.10.2017 wird mit der Maßgabe angenommen, dass die unter TOP 2) im Beschluss genannte Entschädigung für den Atemschutzwart auf den richtigen Wert von 125,00 € geändert wird. Hier handelt es sich offensichtlich um einen Tippfehler.

Stimmenverhältnis 11:0 Stimmen.

## **2. Bauanträge**

### **a) Antrag auf Umbau und Umnutzung einer ehem. Gaststätte zu einem Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 279, 282 und 287 Gemarkung Neuessing durch die Bauproma GmbH & Co. KG**

SACHVERHALT:

Die Bauherrin beantragt den Umbau und die Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte zu einem Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

**BESCHLUSS:**

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 12 gegen 0 Stimmen:**

**Der Marktgemeinderat nimmt den Antrag auf Umbau und Umnutzung einer ehem. Gaststätte zu einem Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 279, 282 und 287 Gemarkung Neuessing durch die Bauproma GmbH & Co. KG zur Kenntnis und erklärt hierzu sein Einverständnis.**

### **b) Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130 der Gemarkung Neuessing durch Herrn Ludwig Mederer**

*Marktgemeinderatsmitglied Markus Mederer hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen.*

#### SACHVERHALT:

Der Bauherr beantragt den Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130 der Gemarkung Neuessing. Das antragsgegenständliche Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

#### BESCHLUSS:

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 11 gegen 0 Stimmen:**

**Der Marktgemeinderat nimmt den Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130 der Gemarkung Neuessing durch Herrn Ludwig Mederer zur Kenntnis und erklärt hierzu sein Einvernehmen.**

#### **c) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 107 der Gemarkung Neuessing durch Frau Monika Greinwald**

#### SACHVERHALT:

Die Antragstellerin beantragt beim Landratsamt Kelheim die Verlängerung der Gültigkeitsdauer ihres Vorbescheides um zwei Jahre.

Gegen diese Verlängerung bestehen keine Einwendungen und somit fasst man folgenden

#### BESCHLUSS:

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 12 gegen 0 Stimmen:**

**Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 107 der Gemarkung Essing durch Frau Monika Greinwald wird zugestimmt.**

### **3. Antrag auf Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes**

#### SACHVERHALT:

Der Bürgermeister bezieht sich auf den namens von Herrn Thomas Buchwald gestellten Antrag auf Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Hierzu hat der Bürgermeister Kontakt mit der Regierung von Niederbayern aufgenommen.

Diese teilt mit, dass zur Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes mehrere Aspekte zu beleuchten sind. So müssten ein Vermerk über die Lage im Sanierungsgebiet in das Grundbuch jedes betroffenen Grundstückes eingetragen werden. Weiterhin wäre für jedes Bauvorhaben, also auch für die verfahrensfreien Vorhaben, wie Auswechseln von Fenstern und Türen, Errichtung kleinerer Nebengebäude usw. ein Bauantrag notwendig.

Weiterhin seien Sanierungsziele in einer Vorermittlung festzulegen und ein Sanierungskonzept zu erstellen. Dies sei nur mit einem immensen Zeit- und Kostenaufwand zu bewerkstelligen.

Weiterhin müssten bei Baumaßnahmen Bauüberwachungsaufgaben seitens der Gemeinde durchgeführt werden, was mangels geeignetem technischen Baupersonal nicht möglich ist und extern vergeben werden müsste.

Ein eventueller Satzungsbeschluss wird von Seiten der Regierung eher kritisch gesehen und als „Gefälligkeitsbeschluss“ bezeichnet, zumal ein derartiger Satzungsbeschluss städtebaulich nicht erforderlich sei.

Nach Antrag auf Abstimmung fasst man folgenden

#### **BESCHLUSS:**

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 0 gegen 12 Stimmen:**

**Der Markt Essing erlässt eine Satzung zur Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.**

*Antrag damit abgelehnt.*

#### **4. Änderungen der Erschließungsbeitragssatzung**

##### **SACHVERHALT:**

Durch Änderungen in der Rechtsprechung ergibt sich die Notwendigkeit, die gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzungen zu überarbeiten. Dem Marktgemeinderat liegt eine Gegenüberstellung der zu ändernden Passagen in der bestehenden Satzung von 2012, zuletzt geändert mit Satzung vom 19.10.2016 vor, welche vom Bürgermeister und dem Geschäftsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Ihrlerstein erläutert wird.

Als Zeitpunkt des Inkrafttretens wird der 01.12.2017 festgelegt.

Schließlich fasst der Marktgemeinderat folgenden

#### **BESCHLUSS:**

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 12 gegen 0 Stimmen:**

**Der Markt Essing erlässt eine weitere Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung. Die Satzung hat folgenden Wortlaut:**

**„Satzung  
zur Änderung der Satzung über die Erhebung eines  
Erschließungsbeitrages des Marktes Essing  
- Erschließungsbeitragssatzung –**

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes – KAG - erlässt der Markt Essing folgende

**S a t z u n g**

zur Änderung der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages des Marktes Essing – Erschließungsbeitragssatzung – vom 08.10.2012, geändert mit Satzung vom 19.10.2016:

**§ 1**

§ 6 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

„(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.“

**§ 2**

§ 11 erhält folgende neue Fassung:

**„§ 11**

**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages

richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

- (2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.“

### § 3

Diese Satzung tritt am 01.12.2017 in Kraft.

Essing, den \_\_.11.2017

Jörg Nowy  
Erster Bürgermeister“

## **5. Eintrittsregelung Burg Randeck**

SACHVERHALT:

Der Bürgermeister berichtet vom Ergebnis der freiwilligen Eintrittsregelung auf die Burg Randeck. So wurden in der Zeit vom 06.04.2017 bis 19.11.2017 Eintrittsgelder in Höhe von 15.375 € eingenommen. Eine Kontrolle ergab, dass 76 % der Burgbesucher den freiwilligen Eintritt entrichteten. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob eine technische Zugangskontrolle eingerichtet werden soll. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, es bei der jetzigen Regelung zu belassen.

Diese Ansicht wird von der überwiegenden Anzahl der Marktgemeinderatsmitglieder geteilt. Jedoch wünsche man sich die Durchführung von 2 – 3 Stichprobenkontrollen pro Jahr. Sollte sich eine schlechtere Zahlungsmoral der Besucher ergeben, müsste man über technische Lösungen beraten, welche mit rund 15.000 € zu Buche schlagen würden.

Ein Marktgemeinderatsmitglied vertritt hier vehement die Forderung einer technischen Zugangskontrolle, da seiner Meinung nach die Eintrittserlöse verdoppelt werden könnten.

Hierzu erwidert der Bürgermeister, dass dann ein einheitlicher Mischpreis geschaffen werden müsste, dessen Gesamteinnahmen sich auf dem jetzigen Niveau einpendeln würden.

## **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt mit 11 gegen 1 Stimmen:**

**Die freiwillige Eintrittsregelung für die Burg Randeck wird im Jahr 2018 beibehalten. Weiterhin werden zwei bis drei Kontrollen zur Überwachung der Zahlungsmoral der Besucher durchgeführt.**

## **6. Informationen und Sonstiges**

- Marktgemeinderatsmitglied Süß fragt an, ob die **Karstquelle „Blautopf“**, welche sich hinter dem ehemaligen Hotel „Essinger Hof“ befindet, ein Naturdenkmal sei. Diese Quelle sei eine entscheidende Sehenswürdigkeit von Essing, deren Zugangsmöglichkeit gesichert werden müsse. Zwar habe die Zugangsmöglichkeit der Eigentümer zugesagt, bei einer Klassifizierung als Naturdenkmal sei der Zugang aber gesetzlich geregelt. Dies werde geprüft, so der Bürgermeister.
- Bezüglich der in der letzten Sitzung beschlossenen Regelungen zur **Entschädigung für den Atemschutz- und den Gerätewart** fragt Marktgemeinderatsmitglied Mederer an, ob eine derartige Erhöhung auch für den Kommandanten beschlossen werden könnte. Dessen Entschädigung sei allerdings gesetzlich in der Ausführungsverordnung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz geregelt, so dass hier kein Regelungsbedarf bestehe, so der Bürgermeister
- Weiterhin teilt Marktgemeinderatsmitglied Mederer mit, dass der **Boden in der Turnhalle** sich löse und daher eine Stolperfalle bilde. Ferner könne in den losen Boden Wasser eindringen, welches die Problematik noch verschärfe. Hier sichert der Bürgermeister zu, einen Bodenleger mit der Schadensaufnahme zu beauftragen und über dessen Erkenntnisse zu berichten.
- Weiterhin mahnt Marktgemeinderatsmitglied Mederer an, am **Hartplatz** am Sportgelände die **Drainage** von Laub frei zu räumen, um die Entwässerung zu gewährleisten. Hierzu sichert der Bürgermeister ebenfalls die Erledigung zu.
- Weiterhin erinnert Marktgemeinderatsmitglied Mederer an die **Vorlage der Muster der Abrundungen bei den Cortenstahlblenden**. Dies werde noch nachgereicht, so der Bürgermeister.
- Marktgemeinderatsmitglied Brunner regt an, nach der Beleuchtung der Kirche in Neuessing auch den Kirchturm der **Kirche in Altessing zu beleuchten**. Hierzu einigt man sich darauf, nach Rücksprache mit der Kirchenverwaltung eine Testbeleuchtung anzubringen.
- Marktgemeinderat Hierl fragt nach dem **Stand des Breitbandausbaus** in Essing. Dieser läuft nach Auskunft des Bürgermeisters mehr als schleppend, da es immer wieder Bauverzögerungen gegeben hätte. Dies sei auch durch den Wechsel der ausführenden Firma bedingt gewesen. Der eigentliche Termin für die Fertigstellung sei Ende September, also ein Jahr nach der Vertragsunterzeichnung gewesen. Der Telekom wurde jedoch angekündigt,

von der im Vertrag vorgesehenen Vertragsstrafe Gebrauch zu machen. Diese komme ab Ende November zum Tragen. Alles in allem lässt sich sagen, dass der Ausbau eher unbefriedigend verlaufe.

- Marktgemeinderat Schäffer weist darauf hin, den jetzigen **Lagerplatz der Firma Tuscher am Sportplatz** in einen ordentlichen Zustand bringen zu lassen. Diesbezüglich teilt der Bürgermeister mit, dass der Firma Tuscher aufgegeben wird, diesen Platz nach Ablauf der Nutzung zu schottern und den Entwässerungsgraben auszubaggern.
- Weiterhin erinnert er daran, dass der **Bauzaun um die Pflastersteine** noch nicht ganz geschlossen wurde. Dem werde nachgegangen.
- Marktgemeinderatsmitglied Pickel erkundigt sich nach dem **Stand der Pflasterarbeiten im Unteren Markt**. Hierzu teilt der Bürgermeister mit, dass die Bauarbeiten eventuell heuer noch abgeschlossen werden können, sofern es die Witterung zulasse. Falls nicht, könne auf jeden Fall die Fahrbahn wieder geöffnet und die Sperrung aufgehoben werden. Die verbleibenden Restarbeiten seien dann im Frühjahr 2018 durchzuführen.

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