

Niederschrift

über die

Öffentliche/Nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

der Markt Essing

am Dienstag, 21. April 2026

im Sitzungssaal Rathaus Essing

MRE-003-2026

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Beginn der nicht öffentlichen Sitzung: 20:25 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Nowy, Jörg

2. Bürgermeister

Schweiger, Christoph

Marktratsmitglied

Brunner, Christian

Donauer, Peter

Hierl, Bernhard

Mederer, Markus

Meier, Birgit

Pickel, Heinz

Schlögl, Petra

Schneider, Matthias

Schöls, Thomas

Süß, Ernst

Schriftführer

Fiebig, Frank

FreiraumSpektrum Stadtplaner Ingenieure

Landschaftsarchitekten

Hillebrand, Harald

zu TOP 02

Siller, Gisela

zu TOP 02

Fehlend:

Marktratsmitglied

Schäffer, Harald

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

- 01 Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2026
- 02 Städtebauförderprogramm - Sanierung Ortseingang Neuessing West der Flur. 275 Gemarkung Neuessing - Vorstellung und Beschlussfassung über die Gestaltungsvariante
- 03 Bauanträge
- 03 A Bauantrag
Energetische Sanierung/Umbau und Erweiterung eines best. Wohnhauses mit Doppelgarage
Lage: Schellnecker Straße
- 03 B Bauantrag
Umbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken mit Balkon
Lage: Hammerschmiedstraße
Aufforderung LRA bis 02.07.2026 gem. § 36a BauGB
- 03 C Vorbescheid
Neubau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern
Lage: St.-Martin-Ring

E-2026/4; V-2026-273
Aufforderung LRA bis 10.06.2026 gem. § 36 BauGB
- 04 Antrag des Schützenvereins Klause Essing e. V. auf Bezuschussung für die Einrichtung neuer Schießstände und Anschaffung von Jugendschießgewehren
- 05 Informationen und Anfragen

TOP 01	Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2026
---------------	--

Beschluss:

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2026 wird ohne Einwendungen angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 02	Städtebauförderprogramm - Sanierung Ortseingang Neuessing West der Flur. 275 Gemarkung Neuessing - Vorstellung und Beschlussfassung über die Gestaltungsvariante
-------------------	--

Sachvortrag:

Bürgermeister Nowy begrüßt Frau Siller und Herr Hillebrand des Büros Freiraumspektrum Abensberg.

Herr Hillebrand stellt anhand einer Präsentation die 4 verschiedenen Konzepte für die Gestaltung vor und erläutern diese. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anhang beigefügt.

MR Schneider fragt, ob es für die Garagen eine Bedarfsermittlung gibt. Bgm Nowy erklärt, dass dies noch nicht geklärt sei.

MR Mederer fragt nach, ob E-Ladesäulen möglich seien. Diese sind laut Bgm Nowy technisch möglich.

Das Büro Freiraumspektrum benötigt für die weitere Planung Entscheidungen des Marktrates über:

- Stellplätze öffentlich ja/nein
- Ausführung in
Asphalt/Granit/Wachenzeller
Dolomit/Schotter
- Abbruch alter Gebäude
- Ausbau der Straße

MR Brunner ist der Meinung, dass diese Entscheidungen vom neuen Marktrat getroffen werden sollten.

MRin Meier findet, dass sich der Markt Essing vermietete Garagen nicht leisten könne, da es dann weniger Förderung gibt.

MR Schweiger erachtet Parkplätze für wichtig. Garagen und Stellplätze sind nachrangig. Seiner Meinung nach sollte die Ausführung nicht mit Wachenzeller Dolomit erfolgen und Grün sollte dabei sein. Auch er findet, dass die Entscheidung durch den neuen Marktrat erfolgen soll.

MR Süß spricht das Bienenhaus an. Bienen sind wichtig für die Gärten und die Natur im Ort. Er macht den Vorschlag, sich darauf zu einigen, dass die Ausführungen nicht mit Wachenzeller Dolomit erfolgen soll und ohne Straßenbaumaßnahmen.

MR Mederer findet das Bienenhaus ebenso wichtig. Die Gebäude sollten entfernt werden. Auch er erachtet die Parkplätze/Stellplätze als sehr wichtig. Für die Entscheidung, ob Vermietung oder keine Vermietung, sollte eine Wirtschaftlichkeitsrechnung in Abwägung mit der Förderung erfolgen.

MR Schöls favorisiert die Variante 1 und macht den Vorschlag, die Stellplätze zum Verkauf anzubieten, was jedoch im Marktrat mehrheitlich abgelehnt wird.

MR Süß bevorzugt Variante 2 und 4.

MR Schweiger findet, dass zunächst einmal die Planung erfolgen soll und erst dann die Entscheidung, ob eine Vermietung erfolgt, oder nicht.

MR Donauer möchte wissen, wie lange die Förderbindung ist. Die zu erwartende Förderung beträgt laut Bgm. 80 Prozent und hat eine Bindung von 25 Jahren.

MR Pickel spricht sich für die Variante 4 ohne Garagen aus.

MR Donauer findet die Bienen wichtig. Das Bienenhaus könnte allerdings auch an einer anderen Stelle errichtet werden.

Herr Hillebrand gibt hier aber zu bedenken, dass das Bienenhaus auch mit 80 % gefördert wird, da es an dieser Stelle schon im Bestand ist und nur erneuert wird. Bei einem anderen Standort ist dies nicht der Fall.

Bgm Nowy fasst zusammen, dass auf Grundlage des Meinungsbildes im jetzigen Marktrat ohne Garagen nachgeplant werden soll und die neuen Varianten dem neuen Marktgemeinderat vorgestellt werden sollen.

Beschluss:

Das Büro Freiraumspektrum wird beauftragt, für die Sanierung des Ortseingangs Neuessing West andere Varianten ohne Garagen erstellt werden und diese dann im Marktrat vorgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 03 Bauanträge

TOP 03 A Bauantrag Energetische Sanierung/Umbau und Erweiterung eines best. Wohnhauses mit Doppelgarage Lage: Schellnecker Straße E-2026/6; B-2026-430
--

Sachvortrag:

MR Schweiger ist persönlich beteiligt und nimmt daher nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Der Antragsteller beabsichtigt ein bestehendes Wohnhaus mit Doppelgarage zu sanieren, umzubauen und zu erweitern. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Essing als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Den Antragsunterlagen ist ein Antrag auf Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (Abstandsflächen) sowie eine unterschriebene Abstandsflächenübernahmeerklärung beigelegt. Da es sich um bauordnungsrechtliche Belange handelt, liegt die Zuständigkeit beim Landratsamt Kelheim.

Lageplan

Beschluss:

Die Marktgemeinderäte nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis und befürworten das Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	12

MR Schweiger ist persönlich beteiligt und stimmt daher nicht mit ab.

TOP	Bauantrag
03 B	Umbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken mit Balkon Lage: Hammerschmiedstraße E-2026/5; B-2026-392; V-2026-84 Aufforderung LRA bis 02.07.2026 gem. § 36a BauGB

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen eines Vorbescheides in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2026 behandelt und mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.03.2026 stattgegeben.

Der Antragsteller beabsichtigt ein Dachgeschoss zu Wohnraum mit Balkon umzubauen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Altessing-Kreuzsiedlung“ und ist im Flächennutzungsplan des Marktes als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

	Befreiung	zulässig
a)	GFZ bei E+I	max. 0,6
b)	Dachneigung	23-28°
c)	Dachgauben	Nicht zulässig
d)	Haustyp	E+I
e)	Geschossigkeit	2 Vollgeschosse

Eine Wohneinheitenbegrenzung ist im Bebauungsplangebiet nicht festgelegt.

Lageplan	

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Essing nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und befürwortet die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altessing-Kreuzsiedlung“.

Die Zustimmung erfolgt im Rahmen des § 36a Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP	Vorbescheid
03 C	Neubau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern Lage: St.-Martin-Ring E-2026/4; V-2026-273 Aufforderung LRA bis 10.06.2026 gem. § 36 BauGB

Sachvortrag:

Der Antragsteller beabsichtigt zwei freistehende Einfamilienhäuser in Modulbauweise zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kreuzsiedlung IV“ und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Essing als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

Befreiung	zulässig
a) Wohngebäude	Haustyp A Haustyp B
b) Dachneigung	Haustyp A Haustyp B

Im Bebauungsplan „Kreuzsiedlung IV“ wurde eine Mindestgröße für Baugrundstücke festgelegt:
Einzelhaus: 550 m²

In den Antragsunterlagen ist das Grundstück geteilt und es wird Parzelle 1 mit 380 m² und Parzelle 2 mit 410 m² angegeben.

Gemäß Urteil des VGH München vom 29.07.2025 – 1 N 22.1753 ist die Festsetzung einer Mindestgröße eines Grundstücks je Gebäude im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht vorgesehen und daher unzulässig.

Hinsichtlich der Dacheindeckung (zulässig Ziegel- und Betondachsteine rot, braun, grau, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule) wurde keine Angabe gemacht.

Die Höhenlage (zulässig Höhendifferenz max. 50 cm; Die FFOK-EG ist auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen) wurde mit ca. + 50 cm angegeben.

Die bereits bestehenden Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet „Kreuzsiedlung IV“ wurden in der Regel im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Befreiungen zum Haustyp wurden bis dato nicht befürwortet.

Marktgemeinderatssitzung vom 21.05.2024

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.05.2024 wurde über einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Modulbauweise auf demselben Grundstück beschieden. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden damals beantragt:

Befreiung	zulässig
a) Wohngebäude	Haustyp A (E+D) Haustyp B (E+ I)
b) Höhenlage	Höhendifferenz max. 50 cm Die FFOK-EG ist auf Erschließungsstraße zu legen
c) Dacheindeckung und Dachneigung	Satteldach max. 45° Ziegel- und Betondach grau, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule

Fazit: Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der enormen Abweichungen zum Bebauungsplan nicht erteilt.

Lageplan
Lage der Häuser mit Stellplätzen
Schnitt

MRin Meier stellt fest, dass den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan widersprochen wird und man sollte daher nicht zustimmen.

MR Brunner und MRin Schlögl finden dass das Bauvorhaben nicht in die bestehende Bebauung rein passt und sind gegen den Bauantrag.

Bgm Nowy erklärt, dass das Landratsamt das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen kann.

MR Mederer bemängelt, dass sich der Marktgemeinderat selbst nie an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten hat und Ausnahmen erteilt hat.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und befürwortet den beantragten Haustyp „Modulhaus“ und stimmt den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzsiedlung IV“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	10
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

Abgelehnt.

TOP 04	Antrag des Schützenvereins Klause Essing e. V. auf Bezuschussung für die Einrichtung neuer Schießstände und Anschaffung von Jugendschießgewehren
-------------------	--

Sachvortrag:

Der Schützenverein schafft sich neue elektronische Schießstände sowie Jugendlasergewehre an.
Der Kostenaufwand beträgt ca. 24.500 Euro.

Der Schützenverein beantragt einen gemeindlichen Zuschuss. Es sei angemerkt, dass der Schützenverein nur sehr selten die Gemeinde um eine Förderung bittet.

Eine Förderung durch die Gemeinde gilt daher als gerechtfertigt.

Beschluss:

Dem Schützenverein wird ein Zuschuss in Höhe von 3.500 Euro (= ca. 15% der Anschaffungskosten) gewährt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP Informationen und Anfragen 05
--

Sachvortrag:

MR Mederer stellt fest, dass an der Straße Heidenstein zur Brücke der Baumrückschnitt nur zur Hälfte durchgeführt wurde und bittet darum dieses Thema im Oktober wieder aufzugreifen.

Bgm Nowy erklärt, dass eine Zusage bereits vorliegt.

Weiter fragt **MR Mederer** nach, wer als Ordnungsamt des Marktes Essing zuständig sei. Im konkreten Fall geht es um spielende Kinder auf der Straße. **Bgm Nowy** entgegnet, dass das Ordnungsamt bei der VGem Ihrlenstein als zuständige Behörde angesiedelt sei, jedoch betrifft der konkrete Fall die Aufsichtspflicht der Eltern.

MR Mederer teilt mit, dass die Reparaturarbeiten in der Mehrzweckhalle erfolgt sind. Der neue Teppich ist an der Wand und der Boden repariert. Eine Rechnung für die Entsorgung des alten Teppichs kommt noch. Durch den Einsatz von ehrenamtlichen Helfern konnte dem Markt Essing mehr als 2.500 € gespart werden. **Bgm Nowy** drückt seinen Dank an die Helfer aus.

MRin Schlögl fragt nach dem Sachstand der Straßenreparaturarbeiten Weihermühle, Felsenhäusl. **Bgm Nowy** informiert, dass die Schäden mittels Kaltasphalts nicht sinnvoll und zu aufwändig sei. ER habe daher ein Angebot

über das sogenannte Blow Patch Verfahren bei der Fa. Luley angefordert. Die Firma war vor Ort und habe eine Schadensaufnahme durchgeführt. Das 1angebot steht noch aus. Grund hierfür ist die schlechte Kalkulierbarkeit aufgrund des Iran-Krieges.

MR Hierl fragt nach, ob für die Sportplatzkreuzung die Abnahme erfolgt sei. Laut **Bgm Nowy** ist diese noch nicht erfolgt.

MR Schweiger fragt nach der vorgenommenen Maßnahmen des Grundstücks der Grünfläche am Eisenbrünnerl nach.

Da dies seine letzte Marktratssitzung als Bürgermeister ist, bedankt sich **Bürgermeister Nowy** bei allen ausscheidenden und in seiner Amtszeit seit 1988 ausgeschiedenen Markträten für das ehrenamtliche Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit. Seiner Nachfolgerin, Frau Martina Sixt, wünscht er alles Gute und Kraft bei der Ausübung ihres Bürgermeisteramtes.

Der **2. Bürgermeister Christoph Schweiger** bedankt sich im Namen des gesamten Marktrates bei Jörg Nowy für seine geleistete Arbeit als Bürgermeister.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:25 Uhr