



# Markt Essing

## Niederschrift

über die  
**Öffentliche/Nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates**  
der Markt Essing  
am Dienstag, 15. Oktober 2024  
im Sitzungssaal Rathaus Essing

MRE-009-2024

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

### Anwesenheitsliste

#### Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Nowy, Jörg

2. Bürgermeister

Schweiger, Christoph

Marktratsmitglied

Brunner, Christian

Hierl, Bernhard

Mederer, Markus

Pickel, Heinz

Schäffer, Harald

Schlögl, Petra

Schneider, Matthias

Schöls, Thomas

Schriftführer

Fiebig, Frank

erscheint zu TOP 3

#### Fehlend:

Marktratsmitglied

Meier, Birgit

Ehrl, Arthur

Süß, Ernst

Unentschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

- 01 Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 17.09.2024
- 02 Bauanträge
- 02 A Bauantrag  
Ausbau eines Dachgeschosses zu 2 Wohnungen mit Errichtung einer Gaube  
Lage: Ringstraße
- 03 Felssanierungsmaßnahmen
- 03 A Bekanntgabe und Zustimmung zu einer Eilentscheidung des 1. Bürgermeisters
- 03 B Beratung über weiteres Vorgehen zu einer Sanierungsmaßnahme am "Postfelsen"
- 04 Rücktrittgesuch eines Marktratsmitglieds
- 05 Feststellung eines Listennachfolgers
- 06 Hebesatzsatzung zum 01.01.2025
- 07 Informationen und Anfragen

<b>TOP 01</b>	Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 17.09.2024
---------------	--

## **Sachvortrag:**

MR Pickel moniert an der Niederschrift vom 17.09.2024, dass MR Ehrl nicht wie in der Niederschrift protokolliert vor dem TOP 1, sondern während der Behandlung des TOPs 1 zurückgetreten ist.

Die Niederschrift ist demzufolge abzuändern.

## **Beschluss:**

Die geänderte Niederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 17.09.2024 wird ohne weitere Einwendungen angenommen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

**TOP 02**

Bauanträge

**TOP 02 A**

Bauantrag  
Ausbau eines Dachgeschosses zu 2 Wohnungen mit Errichtung einer Gaube  
Lage: Ringstraße

**Sachvortrag:**

Die Antragstellerin beabsichtigt das Dachgeschoss zu zwei Wohnungen auszubauen und eine Gaube zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Altessing-Kreuzsiedlung“ und wird im Flächennutzungsplan des Marktes als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

	Befreiung	zulässig	geplant
a)	Gaube	nicht zulässig	Errichtung einer Gaube
b)	Dachneigung Gaube	Satteldach 23 bis 28° bei E+I	Gaube: Satteldach 5°
c)	Dacheindeckung	Pfannen dunkelbraun oder rot	Blecheindeckung

Nach Vollendung des Bauvorhabens weist das Wohnhaus 3 Wohnungen sowie 5 Stellplätze auf.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

**Sachvortrag:**

MR Mederer erscheint um 19:06 Uhr zur Sitzung.

**Sachvortrag:**

Kürzlich stürzten innerhalb von zwei Wochen im Bereich der Anwesen Unterer Markt 11 und Unterer Markt 13 Felsbrocken auf die Terrassen dieser Anwesen. Bei einem Absturz befand sich ein Kleinkind auf der Terrasse. Der Brocken verfehlte das Kind nur knapp.

Daraufhin Bürgermeister Nowy eine erste Prüfung des Felsbereiches durch die Fa. Moskitos Seiltechnik veranlasst. Die Begehung zeigte auf, dass dringender Handlungsbedarf gegeben ist. Die Problemstellen wurden mit Fotos und Videos von der Fa. Moskitos Seiltechnik dokumentiert. Zudem wurden ca. zwei Zentner loses Gesteinsmaterial entfernt. Die Firma sagt aus, dass sie weitere Maßnahmen nicht durchführen können, da sie hierfür nicht ausgerüstet sind.

Da die erforderlichen Maßnahmen so umfangreich sind, ist auch eine genauere geologische Prüfung erforderlich.

Daraufhin setzte sich Bürgermeister Nowy am Tag nach dieser Feststellung mit Prof. Dr. Gründer ins Benehmen. Prof. Dr. Gründer hat bereits mehrfach bei Felssanierungsmaßnahmen der Essinger Felsen mitgewirkt. Daher ist ihm der Bereich sehr vertraut und hat bereits eine große Erfahrung in unserem Felsbereich.

Die Kosten für die Aufwendungen der Fa. Moskito Seiltechnik und die Honorargebühren für das Ing. Büro von Prof. Dr. Gründer sind vom Markt Essing zu tragen.

Bürgermeister Nowy, dass es sich um ein herrenloses Grundstück handelt. Er berichtet dem Marktrat, dass der Freistaat Bayern ursprünglich Felsen erwerben wollte, jedoch war der Eigentümer nicht bereit zu verkaufen. Nachdem Felsbrocken abgebrochen waren, wollte der Eigentümer dann doch verkaufen, jedoch hat der Freistaat Bayern hiervon Abstand genommen. Der Eigentümer hat daraufhin das Eigentum notariell aufgegeben und somit die Marktgemeinde Essing für das herrenlose Grundstück zuständig.

Die Rechnung der Fa. Moskito Seiltechnik über 4.218,55 € liegt bereits vor.

**Beschluss:**

Aufgrund der Zuständigkeit des Marktes lt. LStVG Art. 6 zur Gefahrenabwehr im eigenen Wirkungskreis und der Eilbedürftigkeit nimmt der Marktrat Kenntnis von der Eilentscheidung des Bürgermeisters. Den Beauftragungen der Fa. Moskito (Armin Ilgenfritz) aus Neusitz und des Prof. Dr. Gründer als Geologen wird nachträglich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	10
-----------------------	----

<b>TOP 03 B</b>	Beratung über weiteres Vorgehen zu einer Sanierungsmaßnahme am "Postfelsen"
-----------------	---

**Sachvortrag:**

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob die Felsensanierung wieder über eine Betoneinspritzung erfolgen soll. Bürgermeister Nowy erklärt, dass die Sicherung aus Naturschutzgründen überwiegend mittels Netze erfolgen soll.

Zum weiteren Vorgehen ist man sich im Marktrat einig, dass Prof. Dr. Gründer ein Leistungsverzeichnis erstellen soll. Folgende Firmen sind nach Auffassung des Marktrates befähigt und sollen aufgefordert werden, ein Angebot abzugeben:

- Fa. Josef Kaim GmbH, Donauweg 1, 94034 Passau
- Fa. Königl GmbH & Co. KG, Winterhäuser Straße 104, 97084 Würzburg
- Hafner Bauunternehmung GmbH, Industriestraße 12, 85125 Kinding

Aufgrund der Dringlichkeit soll dies schnellstmöglich geschehen.

<b>TOP 04</b>	Rücktrittgesuch eines Marktratsmitglieds
---------------	--

**Sachvortrag:**

Marktrat Arthur Ehrl hat mit einem Schreiben beantragt, wegen persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung aus dem Gemeinderat des Marktes Essing entlassen zu werden. Gemeinderatsmitglieder können gemäß des erstmals zur Kommunalwahl 2014 anwendbaren Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG ihr Amt ohne Angabe von Gründen niederlegen.

Der Marktrat hat die Niederlegung des Amtes festzustellen.

**Beschluss:**

Die Niederlegung des Amtes des Marktratsmitgliedes Arthur Ehr wird gemäß Art. 19 Abs. 1 GO i.V. mit Art. 48 abs. 1 Satz 2 und Abs. Satz 2 GLKrWG festgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 05**

## Feststellung eines Listennachfolgers

**Sachvortrag:**

Bei der am 15.03.2020 stattgefundenen Gemeinderatswahl ist Herr Peter Donauer Listennachfolger für den ausgeschiedenen Marktrat Arthur Ehrl.

Herr Donauer wurde über die Listennachfolge schriftlich in Kenntnis gesetzt und hat schriftlich einer Berufung in den Marktrat Essing zugestimmt.

Die Vereidigung wird in der Sitzung vom 19.11.2024 erfolgen.

**Beschluss:**

Als Listennachfolger wird gemäß Art. 48 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GO Herr Peter Donauer festgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 06**

## Hebesatzsatzung zum 01.01.2025

**Sachvortrag:**

Durch die Grundsteuerreform ändern sich die Grundsteuermessbeträge und steigen in ihrer Gesamtsumme deutlich an. Die Reform der Grundsteuer **soll** laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Das bedeutet, dass für die Gemeinde nach der Umsetzung der Reform die Höhe der Grundsteuereinnahmen insgesamt gleichbleiben soll – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Einkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform. Aus diesem Grund ist eine Hebesatzänderung erforderlich, da die Summe der Grundsteuermessbeträge steigt.

Aufkommensneutralität bedeutet übrigens **nicht**, dass die individuelle Grundsteuer des Grundstückseigentümers gleichbleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen.

Es gibt auch **keine gesetzliche Pflicht** zur Aufkommensneutralität! Es kann also vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die **Grundsteuereinnahmen insgesamt angemessen im Jahr 2025 anzuheben**.

Für die Berechnung der neuen Hebesätze liegen leider erst 91 % der Messbeträge zum Stichtag 01.01.2025 vom Finanzamt vor. Die vorliegenden Daten zeigen allerdings, dass sich die Messbeträge in der Summe um 40 % bei der Grundsteuer A und um 83 % bei der Grundsteuer B erhöht haben. Dies wurde bei der Berechnung der neuen Hebesätze berücksichtigt und mit eingerechnet.

Die Berechnung hat aufkommensneutral bei der Grundsteuer A einen Hebesatz von 394 % und bei der Grundsteuer B einen Hebesatz von 301 % ergeben. (Siehe Berechnung)

Aufgrund der dramatisch verschlechterten Finanzlage im Verwaltungshaushalt und der noch bevorstehenden Investitionen stellt sich die Frage, ob der Hebesatz überhaupt gesenkt werden soll.

Es wird nachgefragt, wie oft der Hebesatz geändert werden kann. Nach Auskunft von Herrn Fiebig werden die Hebesätze in der Haushaltssatzung festgesetzt. Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

Im Gremium ist man sich mehrheitlich einig, die neuen Grundsteuerhebesätze aufkommensneutral mit 395 v.H. für die Grundsteuer A und 305 v.H. für die Grundsteuer B festzusetzen.

### **Beschluss:**

Der Markt erlässt zum 01.01.2025 folgende Hebesatzsatzung:

**Satzung**  
**über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze<sup>1</sup>**  
**des Marktes Essing**  
**(Hebesatzsatzung)**  
**vom ...**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1998 ((GVBl. S 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBI. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBI. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt der Markt Essing folgende Satzung:

### **§ 1 Hebesätze**

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) 395 v. H.
2. Grundsteuer B (für Grundstücke) 305 v. H.

### **§ 2 Inkrafttreten**

---

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Essing, den...

Nowy

1. Bürgermeister

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 07</b> Informationen und Anfragen
--

**Sachvortrag:**

**MR Brunner** bemängelt beschädigte Sitzbänke. Außerdem würde an den Wanderwegen vieles nicht mehr gepflegt aussehen. Er bemängelt den wuchernden Bewuchs. **BGM Nowy** wird sich darum kümmern.

**MR Brunner** möchte eine detaillierte Aufstellung der Leistungen und Stunden die der Bauhof des letzten Jahres am Pfarrhof durchgeführt hat, Inbetriebnahme, Pflege, Innen und Außen, Besorgungsfahrten für Künstler, Unterstützung der Künstler, Vorbereitung für Veranstaltungen etc. Außerdem eine Planung für anfallenden Aufwand in 2025.

**MR Brunner** spricht außerdem Straßenabsenkungen bei der im Köhlerweg an. Hier wird er vom **BGM Nowy** auf den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verwiesen. Jedoch habe er bereits schon mit dem Ingenieurbüro Wutz telefoniert und vereinbart, dass dies bei der nächsten Asphaltierungsmaßnahme beider Sanierung der Schellnecker Straße mit erledigt wird.

**MR Mederer** bemängelt das Geländer am Wendehammer Am Schlossberg. **Bürgermeister Nowy** ist das schon bekannt und er wird sich darum kümmern.

**MR Mederer** ist auch der Meinung, dass der Planer über die Kritikpunkte in der Marktratssitzung Stellung nehmen solle. Laut **BGM Nowy** soll Herr Wutz in die nächste Marktratssitzung geladen werden.

**MR Mederer** erkundigt sich nach den Pflaster im Hohlweg. Es gibt einen Marktratsbeschluss hier nachzubessern und er fragt nach bis wann dies erledigt wird. **BGM Nowy** wird bei der Fa. Pritsch erneut nachfragen. Es bestand eine Zusage, dass dies bis Ende September erledigt sein sollte, die jedoch nicht eingehalten wurde.

**Ende der öffentlichen Sitzung: 20:00 Uhr**