



Markt Essing

# Niederschrift

über die

**Öffentliche/Nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates**

der Markt Essing

am Freitag, 19. Dezember 2025

im Sitzungssaal Rathaus Essing

MRE-010-2025

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18:00 Uhr

Beginn der nicht öffentlichen Sitzung: 18:55 Uhr

## Anwesenheitsliste

### Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Nowy, Jörg

2. Bürgermeister

Schweiger, Christoph

Marktratsmitglied

Brunner, Christian

Hierl, Bernhard

Mederer, Markus

Meier, Birgit

Pickel, Heinz

Schlögl, Petra

Schneider, Matthias

Schöls, Thomas

Süß, Ernst

Schriftführer

Fiebig, Frank

Natur Sinn International KG

Servos, Frank

Ab TOP 2

zu TOP 2

### Fehlend:

Marktratsmitglied

Schäffer, Harald

Donauer, Peter

Unentschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

- 01 Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 21.10.2025
- 02 Algenproblem Restalbmühl - Sachstandsbericht und Beratung über weiteres Vorgehen
- 03 Grundsatzentscheidung zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "BauTurbo" zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- 04 Bauanträge
- 04 A Vorbescheid  
Teilung eines Grundstückes und Errichtung eines Wohnhauses mit Garage  
Lage: Auenweg
- 04 B Bauantrag  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Lage: Auenweg
- 04 C Genehmigungsfreistellung  
Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage  
Lage: Auenweg
- 04 D Genehmigungsfreistellung  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
Lage: St.-Martin-Ring
- 05 Kommunalwahlen 2026;  
Festsetzung des Erfrischungsgeldes
- 06 Städtebauförderung, Absicherung durch Eigenmittel
- 07 Informationen und Anfragen

<b>TOP 01</b>	Genehmigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 21.10.2025
---------------	--

**Beschluss:**

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Marktgemeinderatssitzung vom 21.10.2025 wird ohne Einwendungen angenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 02</b>	Algenproblem Restaltmühl - Sachstandsbericht und Beratung über weiteres Vorgehen
---------------	--

**Sachvortrag:**

Bürgermeister Nowy begrüßt zu diesem TOP Herrn Servos von der NaturSinn International KG.

Herr Servos erläutert die aktuelle Situation anhand der Messwerte seit 2019, welche er in grafischer Form dem Gremium vorlegt. Die Messdaten stammen von den monatlichen Messungen. Die getroffenen Maßnahmen beginnen zu greifen, der Algenbewuchs ist etwas zurückgegangen und es besteht eine gewisse Tendenz, dass die Werte sinken.

Die Maßnahmen sollten weiter fortgeführt werden, es liegt eine Planung der Einbringung der Mittel und ein Kostenangebot der Fa. NaturSinn International KG für 2026 in Höhe von 28.804,90 € brutto vor. Da noch Materialien vom vergangenen Jahr 2025 übrig sind, können diese in Abzug gebracht werden, so dass sich die Angebotssumme auf 24.955,19 € brutto reduziert.

**Beschluss:**

Die Gewässerbehandlung zur Algenbekämpfung wird 2026 weitergeführt. Der Auftrag in Höhe von 24.955,19 € brutto wird an die Fa. NaturSinn International KG aus Emersacker vergeben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 03**

Grundsatzentscheidung zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "BauTurbo" zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

**Sachvortrag:**

Mit Einführung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BauTurbo gemäß § 246e BauGB) traten bedeutende planungsrechtliche Änderungen zugunsten des Wohnungsbaus zum 30.10.2025 als befristete Sonderregelung bis 31.12.2030 in Kraft.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie z.B. Abstandsflächenrecht oder Stellplatzpflicht bleiben davon unberührt.

Konkret erlaubt der BauTurbo unter anderem Neubauten von Wohngebäuden, Aufstockungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen (z.B. von Gewerbe zu Wohnraum), sofern diese der Schaffung von **dringend benötigtem Wohnraum** dienen und die Gemeinde zustimmt. Umweltverträglichkeitsprüfungen sind nur bei größeren Auswirkungen nötig. Das Instrument soll Kommunen ein flexibles Werkzeug bieten, um schnell auf Wohnraumbedarf zu reagieren und gleichzeitig die kommunale Steuerung zu wahren.

Der BauTurbo ermöglicht mehr Spielraum, ohne zu Gunsten eines Bauwerbers einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. zu ändern. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (vgl. § 31 Abs. 3 BauGB-neu).

Vom Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr wird den Gemeinden empfohlen eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB durchzuführen.

**Die Gemeinde hat die Möglichkeit den BauTurbo anzuwenden, ist jedoch nicht rechtlich dazu verpflichtet.** Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist in jedem Fall bindend für die Baugenehmigungsbehörde.

Planerische Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung bestehen in der Gemeinde bereits anhand von vom Gemeinderat beschlossenen Bauleitplänen, wie dem Flächennutzungsplan und den daraus entwickelten Bebauungsplänen.

Der BauTurbo ist ein mächtiges Werkzeug, um den Wohnungsbau zu beschleunigen – besonders in angespannten Märkten. Aber: Er verlangt von Kommunen hohe Sorgfalt, um rechtliche Fallstricke zu vermeiden. Wer ihn unüberlegt nutzt, riskiert Konflikte.

Bei Anwendung des BauTurbos werden Präzedenzfälle, z. B. „Gleichheitsprinzip“, geschaffen. Da die Umsetzung des BauTurbos für die Gemeinde nicht verpflichtend ist, schlägt die Verwaltung vor, bis zu einer Beschlussfassung des Gemeinderates, ob der § 246e BauGB offiziell angewendet werden soll, weiterhin wie bisher zu verfahren. Somit sind die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne Grundlage für Bauvorhaben.

§ 36 BauGB ist das klassische Instrument zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit im Genehmigungsverfahren.

§ 36a BauGB geht darüber hinaus und gibt der Gemeinde ein *eigenständiges Zustimmungsrecht* bei besonders sensiblen Ausnahmefällen – mit der Möglichkeit, Bedingungen zu stellen und die Öffentlichkeit einzubeziehen.

### **Beschluss:**

Das Gremium nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und befürwortet die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung „BauTurbo“ gemäß § 246e BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 04</b>	Bauanträge
---------------	------------

<b>TOP 04 A</b>	Vorbescheid Teilung eines Grundstückes und Errichtung eines Wohnhauses mit Garage Lage: Auenweg
-----------------	---

### **Sachvortrag:**

Die Antragstellerin beabsichtigt eine Grundstücksteilung vorzunehmen und abzuklären, ob ein Wohnhaus (E+D) mit Garage errichtet werden kann. Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Altessing-Kreuzsiedlung DB 09“ und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Essing als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid möchte die Antragstellerin Rechtssicherheit bezüglich der gewünschten Bebaubarkeit des Grundstücks nach Teilung erhalten.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird beantragt:

	Befreiung	zulässig	geplant
a)	Baugrenzen	innerhalb des festgelegten Baufensters	Wohngebäude komplett außerhalb; Garage teilweise außerhalb

Das Baufenster gemäß Bebauungsplan sieht bei einer Grundstücksgröße von 1.372 m<sup>2</sup> nach Nord-Westen nur eine Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes um ca. 4 m vor; die nordwestliche Fläche von ca. 590 m<sup>2</sup> weist demnach keine Baugrenzen auf.

### **Grundstücksteilung**

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass auch nach Bebauung mit dem geplanten Gebäude die zulässige GRZ bzw. GFZ unterschritten wird. Die beiden nach der angestrebten Teilung entstehenden Grundrücke sind jeweils größer als die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgröße von 500 m²

### **Beschluss:**

Das Gremium nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und befürwortet die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altessing-Kreuzsiedlung“.

Die Zustimmung erfolgt im Rahmen des § 36a BauGB (Anwendung „BauTurbo“).

Bezüglich der Grundstücksteilung erfolgt eine Beteiligung des Marktes durch das Vermessungsamt (ADBv) nach Antragstellung.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 04 B</b>	Bauantrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Lage: Auenweg
-----------------	---

### **Sachvortrag:**

Die Antragsteller beabsichtigen ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Auenweg“ und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Essing als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

	Befreiung	zulässig	geplant
a)	Dacheindeckung	Biberschwanzziegel naturrot	Betondachsteine
b)	Dachvorsprung traufseits	0,50 - 0,60 m	0,35 m
c)	Kniestock im OG	max. 0,45 m	2,00 m
d)	Aufschüttung im Bereich des Hauses	max. 1,50 m	>1,50 m

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	11

<b>TOP 04 C</b>	Genehmigungsfreistellung Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Lage: Auenweg
-----------------	--

**Sachvortrag:**

Der Marktgemeinderat wird darüber informiert, dass für das Bauvorhaben die Mitteilung zur Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erfolgt ist.

<b>TOP 04 D</b>	Genehmigungsfreistellung Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Lage: St.-Martin-Ring
-----------------	--

**Sachvortrag:**

Der Marktgemeinderat wird darüber informiert, dass für das Bauvorhaben die Mitteilung zur Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erfolgt ist.

<b>TOP 05</b>	Kommunalwahlen 2026; Festsetzung des Erfrischungsgeldes
---------------	--

**Sachvortrag:**

Bei der Kommunalwahl 2020 wurde das Erfrischungsgeld wie folgt festgesetzt:

Kommunalwahl	80,00 €
Stichwahl	40,00 €
Wahlausschuss	20,00 €

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der langen Auszählungsdauer im Vergleich zu den sonstigen Wahlen und aufgrund der Tatsache, dass sich immer weniger Freiwillige für den Einsatz als Wahlhelfer zur Verfügung stellen, das Erfrischungsgeld für die Kommunalwahl 2026 wie folgt festzusetzen:

Kommunalwahl	100,00 €
Stichwahl:	50,00 €
Wahlausschuss	30,00 €

Im Bereich des Marktes Essing sind in einem Urnen- und einem Briefwahllokal 18 Wahlhelfer eingesetzt.

Mit dem Erfrischungsgeld ist Verpflegung abgedeckt, so dass die Wahlhelfer selbst für Ihre Verpflegung sorgen müssen.

**Beschluss:**

Das Erfrischungsgeld für die Kommunalwahlen 2026 wird wie folgt festgesetzt:

Kommunalwahlen	100,00 €
Stichwahl	50,00 €
Wahlausschuss:	30,00 €.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 06</b>	Städtebauförderung, Absicherung durch Eigenmittel
---------------	---

**Sachvortrag:**

Seit vielen Jahren hat sich das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ als Grundlage für eine zielgerichtet Gemeindeentwicklung bewährt. Im Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 06.10.2025 wird auf eine Neuerung bei der jährlichen Bedarfsmitteilung hingewiesen.



Der jährlichen Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht ist aktuell nun auch ein entsprechender Marktratsbeschluss beizufügen.

### **Beschluss:**

Der Marktrat nimmt den Sachvortrag zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die durch die Regierung von Niederbayern geforderte Neuerung zur jährlichen Bedarfsmittelteilung zur Kenntnis und billigt die vorgelegte Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die kommenden vier Jahre.

Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene Übersicht als Bestandteil der jährlichen Bedarfsmittelteilung fristgerecht an die Regierung von Niederbayern zu übermitteln und die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen förderfähigen Maßnahmen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel weiter voranzutreiben

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Sachvortrag:**

**MR Brunner** spricht den Wasserablauf im Auenweg an. **BGM Nowy** erklärt hierzu, dass der sich im Auenweg befindliche Abwasserkanal nur einen Durchschnitt von 40 cm hat. Der Abwasserverband lässt zurzeit vom Ingenieurbüro BBI prüfen, ob Oberflächenwassereinleitung möglich ist. Das Ergebnis der Prüfung wird Ende Januar erwartet.

Weiter fragt **MR Brunner** nach, wann mit der Asphaltierung der Sportplatzkreuzung zu rechnen sei. Hierzu erklärt **2. BGM Schweiger**, dass er bei der Baufirma nachgehakt habe und dass dies die erste Baustelle der Baufirma im Neuen Jahr sei und das mit den Arbeiten im Januar begonnen wird, wenn das Wetter passt.

**MR Mederer** moniert, dass die Bushaltestellen immer noch nicht repariert seien und bittet darum, die Marktratsprotokolle diesbezüglich zu prüfen. **BGM Nowy** erklärt, dass der Zimmerer sich die Bushaltestellen angeschaut habe und die Bushaltestellen nach 50 Jahren ersetzt werden sollten. Allerdings nicht alle gleich und sofort, daher sollen die Bushaltestellen noch repariert werden. Hierzu fragt **MR Brunner** nach einem Zeitplan. **BGM Nowy** erklärt, dass dies nach den Weihnachtsferien erfolgen solle.

**Ende der öffentlichen Sitzung: 18:55 Uhr**