



## MARKT KÖSCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.03.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Sitzmann, Ralf

#### **2. Bürgermeister**

Betz, Dieter

#### **3. Bürgermeister**

Liebhard, Georg

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Bast, Helene  
Deindl, Michael  
Ernhofer, Andrea  
Girtner, Alois  
Glasl, Christian  
Glossner, Josef  
Lindner, Manfred  
Mayer, Maximilian  
Nunner, Stephan  
Scheringer, Eva-Maria  
Schilling, Anja  
Schmidt, Silvia  
Semmler, Jörg

#### **Schriftführer**

Meier, Christian

#### **Verwaltung**

Heinz, Thomas  
Knöpfle, Annette  
Wolfrum, Günter

#### **Weitere Anwesende**

Zu TOP 3.1 (öffentlich): Herr Dr. Hessel und Herr  
Kunz (GEVAS Humberg & Partner)

#### **Entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Brauner, Wolfgang  
Götz, Alexander  
Kempa, Simon  
Mayerhofer, Daniel  
Schieferbein, Andreas

**Verwaltung**

Kügel, Julia

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.02.2024**
- 2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.02.2024**
- 3. Bauangelegenheiten**
  - 3.1 Mobilitätskonzept des Marktes Kösching - Sachstandsmitteilung
  - 3.2 Projektgenehmigung - Neue Fenster im Kloster Kösching
  - 3.3 Projektgenehmigung - Neue Fenster im Kindergarten Stegbach
  - 3.4 Projektgenehmigung - Erweiterung / Umbau des RÜB Kasing
  - 3.5 Projektgenehmigung - Umbau des Pumpwerks Kasing auf trocken aufgestellte Pumpen
  - 3.6 Projektgenehmigung - Erweiterung / Umbau des RÜB II in Kösching
- 4. Bauleitplanung**
  - 4.1 Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich Kösching-Ost zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
  - 4.2 Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich TAL/ Gunvor und Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen und eines Gewerbegebietes (GE) Entwicklung erneuerbare Energien
  - 4.3 Änderung des Bebauungsplanes "Hepberger Straße"/Otto-Wels-Straße 1, Kösching - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage (in zweiter Reihe)
  - 4.4 Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Bebauung im Innerort "Kösching-Wohnbauflächen", Änderungsbeschluss
- 5. Bauanträge**
  - 5.1 Heinrich-Heine-Straße 28, Kösching - Nutzungsänderung der Garage zur gewerblichen Nutzung, Abstellen von kleinen Baumaschinen
  - 5.2 Klosterstraße 14, Kösching - Neubau eines Dreifamilienhauses mit Umbau des bestehenden Nebengebäudes sowie Neuerrichtung von drei Stellplätzen
  - 5.3 Albrecht-Altendorfer-Straße 9, Kösching - Errichtung eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum an der Grundstücksgrenze
- 6. Vorberatung Haushalt 2024**
- 7. Wasserversorgung Markt Kösching - Jahresabschluss 2022**
- 8. Anträge**
  - 8.1 Kath. Landjugend Kösching - Antrag Zuschuss Tracht
- 9. Bekanntmachungen und Anfragen**
  - 9.1 neue Schließanlage Rathaus Kösching
  - 9.2 Danksagung Aktion Saubere Landschaft 2024
  - 9.3 Kastanienbaum an der Rodelbahn Kösching
  - 9.4 Nachfrage zu den Holzlagerplätzen Kösching / Pflege
  - 9.5 Halteverbotsschild an der Schubertstraße
  - 9.6 Verkehrssituation Ziegelsgrund II / III, Beschilderung
  - 9.7 Abschließende Worte Osterbrunnenfest

1. Bürgermeister Ralf Sitzmann eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.02.2024**

Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann gibt die wesentlichen Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.02.2024 bekannt.

### **2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.02.2024**

Marktgemeinderatsmitglied Manfred Lindner bittet um Korrektur unter TOP 8.8, es geht um die Lucas-Cranach-Str. und nicht den Klausenweg. Dies wird korrigiert.

**Ja 16 Nein 0**

### **3. Bauangelegenheiten**

#### **3.1 Mobilitätskonzept des Marktes Kösching - Sachstandsmitteilung**

Am 23.01.2024 wurde der Lenkungsgruppe der Sachstand zum Mobilitätskonzept nach der Bürgerbefragung und der Kordonuntersuchung mitgeteilt und diskutiert. Herr Kunz und Herr Dr. Hessel stellen dies nun dem Marktgemeinderat vor. Sie gehen auf die grundsätzlichen Ziele und den weiteren Ablauf ein.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching nimmt den Sachstand zum Mobilitätskonzept zur Kenntnis und beschließt die Ziele grundsätzlich wie vorgestellt.

**Ja 16 Nein 0**

#### **3.2 Projektgenehmigung - Neue Fenster im Kloster Kösching**

Die Fenster im Kloster Kösching sind aus dem Anfang der 90er Jahre und weisen einige Schäden auf.

An diversen Stellen tritt während bzw. nach Niederschlägen Wasser in die Räume ein.

Eine Firma hat zwischenzeitlich den Bestand der Fenster aufgenommen und eine erste Kostenschätzung für neue erstellt.

Die Kosten für die neuen Fenster belaufen sich auf ca. 300.000 € brutto.

Die Fenster sollen im Jahre 2024 ausgetauscht werden.

Es sollen 3-fach verglaste Fenster werden, Außenseite ACCOYA, Innenseite Kiefer, jeweils mit durchgehenden Decklamellen.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching erteilt die Projektgenehmigung für neue Fenster im Kloster Kösching.

**Ja 16 Nein 0**

#### **3.3 Projektgenehmigung - Neue Fenster im Kindergarten Stegbach**

Die Fenster im Kindergarten am Stegbach sind aus den 90er Jahren und weisen einige Schäden auf.

An diversen Stellen tritt während bzw. nach Niederschlägen Wasser in die Räume ein.

Eine Firma hat zwischenzeitlich den Bestand der Fenster aufgenommen und eine erste Kostenschätzung für neue erstellt.

Die Kosten für die Fenster belaufen sich auf ca. 100.000,00 € brutto.

Die Fenster sollen im Jahre 2024 ausgetauscht werden.

Es sollen 3-fach verglaste Kunststofffenster werden.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching erteilt die Projektgenehmigung für neue Fenster im Kindergarten Stegbach.

#### **Ja 16 Nein 0**

#### 3.4 Projektgenehmigung - Erweiterung / Umbau des RÜB Kasing

Der Markt Kösching wurde mit dem Bescheid vom 25.10.2022 aufgefordert, die Abwasseranlage bis 31.12.2024 so umzubauen, dass sie dem Stand der Technik bzw. dem Ergebnis der Schmutzfrachtberechnung entspricht.

Das Pumpwerk in Desching wurde durch das Interparkmanagement bereits so ertüchtigt, dass hier 95 l/s anstelle der früheren 75 l/s weitergeleitet werden können.

Der Umbau der Drosseleinrichtungen an den RÜB's 1 + 2 wurde ebenfalls umgesetzt.

Der finanziell und technisch aufwendigste Teil ist jedoch die Anpassung des RÜB's 2 in Kösching und des RÜB's in Kasing.

RÜB Kasing: Das Becken muss von 1.162 m<sup>3</sup> auf 3.684 m<sup>3</sup> vergrößert werden. Hierzu wurde bereits das Grundstück nördlich des bestehenden Beckens erworben.

Das Büro U.T.E. hat hierzu einige Varianten untersucht.

In Variante 1 würde das bestehende Becken erhalten bleiben und es müsste ein neues Becken erstellt werden. Da sich das bestehende Becken in einem desolaten Zustand befindet, wäre dies zu sanieren.

Eine Sanierung der undichten Fugen ist allerdings nur schwer möglich bzw. wird im Betongutachten als nicht sinnvoll erachtet. Die Dauer der Haltbarkeit kann nicht abgeschätzt werden.

Kosten Variante 1: 3.622.500,-- € brutto.

Variante 2 beinhaltet den Neubau eines großen Beckens mit 3.684 m<sup>3</sup>, das den Anforderungen der Schmutzfrachtberechnung entspricht. Das alte Becken ist später nicht mehr erforderlich und kann aufgelassen und zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen werden.

Kosten Variante 2: 3.726.000,-- € brutto

In Variante 3 wurde der Neubau eines Beckens untersucht (vgl. mit Variante 1). Alternativ dazu würde hier nun das alte Becken zurückgebaut und ebenfalls ein neues Becken erstellt werden.

Kosten Variante 3: 4.726.500,-- € brutto

Zusätzlich zu einer der o. g. Varianten ist noch das Gebäude als solches zu ertüchtigen. Derzeit ist eine Druckkesselanlage verbaut. Die Kessel müssen vor jeder Befüllung zum Druckabbau entlüftet werden. Um die angrenzenden Anlieger vor Lärmbelastung zu schützen, wurde die Anlage vor Jahrzehnten so umgebaut, dass der Druckablass in einem nachträglich errichteten Raum im Gebäude stattfindet. Dieser Raum weist schon massive Schäden auf, so dass die Druckentlastung neu konzipiert werden muss. Für den Umbau sind Kosten in Höhe von 100.000 € berücksichtigt.

In allen Varianten ist die Modernisierung der Steuerungstechnik ebenfalls berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 2 (Neubau eines großen Beckens) umzusetzen.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching erteilt die Projektgenehmigung für den Neubau es Rückhaltebeckens in Kasing, entsprechend Variante 2, in Höhe von 3.726.000,-- € brutto.

## **Ja 16 Nein 0**

### 3.5 Projektgenehmigung - Umbau des Pumpwerks Kasing auf trocken aufgestellte Pumpen

Weiter ist angedacht das Pumpwerk, das derzeit mit einer Druckkesselanlage entwässert, auf trocken aufgestellte Pumpen umzubauen. Für die Druckkessel benötigen wir derzeit 4 große Kompressoren sowie einen kleineren Kompressor für die Steuerluftregelung. Die Kompressoren benötigen zum einen eine Unmenge an Strom. Zum anderen geben diese sehr viel Wärme ab, die mit mehreren Lüftern aus dem Gebäude abgeführt werden muss.

Neben dem Stromverbrauch der Lüfter sind diese zudem entsprechend laut. Die Bebauung grenzt in 85 m südl. des Pumpwerks an.

Mit dem Umbau des Pumpwerkes kann zum einen auf 3 der großen Kompressoren sowie den Steuerluftkompressor verzichtet werden. Weiter sind die Abluftgebläse nicht mehr oder ggf. nur noch teilweise erforderlich.

Derzeit verbrauchen wir ca. 291.746 kWh/Jahr (Kosten in 2023: 123.541,04 €). Der Verbrauch steigt zukünftig noch an, da mit der neuen Schmutzfrachtberechnung bzw. dem Umbau der Becken der Überlauf weniger oft anspringen wird. Somit muss zukünftig mehr Abwasser nach Kösching gepumpt werden.

Mit den angestrebten Umbaumaßnahmen minimiert sich der Verbrauch auf geschätzte 140.000 kWh/Jahr. Davon entfallen rd. 115.000 kWh auf die Pumpen und die Elektronik. Die verbleibenden 35.000 kWh werden den neu zu installierenden Strahlreinigern zugeschrieben.

Die Kosten für den Umbau des Gebäudes incl. Tiefbauarbeiten belaufen sich auf rd. 345.000 €. Hinzu kommen noch die Kosten für die Anpassung der Elektrotechnik in Höhe von 318.860,51 €. Sofern der Umbau durchgeführt wird, entfallen geplante Kosten aus dem Um- /Neubau des Rückhaltebeckens in Höhe von 170.000 € aus der E-Technik und der Gebäudesanierung. Insgesamt würde der Umbau auf trocken aufgestellte Pumpen somit 493.860,51 € kosten. Bei einer Stromeinsparung von rd. 65.000 € im Jahr amortisiert sich der Umbau in rd. 7,6 Jahren.

Weiter wurde eine PV-Anlage überprüft und überrechnet, die auf der Freifläche unter Nutzung der alten Fundamentplatte des Beckens installiert werden könnte.

Mit der PV-Anlage könnte der Stromverbrauch nochmals deutlich reduziert werden.

Entsprechend einer Wirtschaftlichkeitsberechnung würde sich die Anlage, die mit 88.964,40 € zu Buche schlägt, in rd. 7,2 Jahren amortisieren.

Die Verwaltung schlägt den Umbau des Pumpwerks auf trocken aufgestellte Pumpen mit Ertüchtigung der E-Technik in Höhe von 622.270 zusammen mit der Installation einer PV-Anlage in Höhe von 88.964,40 € vor. Die Kosteneinsparung von 170.000 € würde dem Projekt Rückhaltebecken gutgeschrieben.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching erteilt die Projektgenehmigung für den Umbau des Pumpwerkes Kasing auf trocken aufgestellte Pumpen und Modernisierung der E-Technik in Höhe von 663.860,51 € zusammen mit der Installation einer PV-Anlage in Höhe von 88.964,40 €. Die Kosteneinsparung von 170.000 € würde dem Projekt Rückhaltebecken gutgeschrieben.

## **Ja 15 Nein 1**

### 3.6 Projektgenehmigung - Erweiterung / Umbau des RÜB II in Kösching

Das RÜB II in Kösching ist entsprechend er Schmutzfrachtberechnung von bisher 758 m<sup>3</sup> Einstauvolumen auf nunmehr 1.148 m<sup>3</sup> zu vergrößern.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse gibt es nur eine Möglichkeit der Volumenvergrößerung. Auf der aktuell noch vorhandenen Freifläche ist ein neues Becken herzustellen. Die vorhandenen Zulaufkanäle sowie die Überlaufschwelle kann weitgehendst genutzt werden. Nach dem Neubau

des Beckens wird das alte, desolate Becken abgebrochen und dort ebenfalls ein neues Becken erstellt. Beide Becken kommen nach derzeitigem Stand auf ein Gesamtvolumen von 1.195 m<sup>3</sup> und liegen rd. 47 m<sup>3</sup> über dem Ergebnis der Schmutzfrachtberechnung.

Laut Vorgabe des WWA´s muss immer mind. 50 % des aktuell vorhandenen Beckenvolumens während der Bauphase als Rückhalteraum zur Verfügung stehen.

Mit der getrennten Bauweise in 2 Abschnitten kann die Vorgabe des WWA´s eingehalten werden.

Der Neubau beider Becken mit Ertüchtigung der Pumpen sowie der Pumpensteuerung beläuft sich nach derzeitiger Kostenberechnung auf rd. 3.450.000,00 € brutto.

Die Verwaltung schlägt vor, das Rückhaltebecken entsprechend zu ertüchtigen.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching erteilt die Projektgenehmigung für den Um- bzw. Neubau des RÜB II incl. der elektrotechnischen Ertüchtigung in Höhe von 3.450.000,00 €.

#### **Ja 16 Nein 0**

### **4. Bauleitplanung**

---

#### **4.1 Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich Kösching-Ost zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage**

---

Es wird die Änderung der Köschinger Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) im Osten Köschings als Flächen zur Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage (Flächenumfang siehe Anlage) beantragt.

#### **Begründung:**

Zur zukünftigen Erreichung und Sicherung einer CO<sub>2</sub>-freien Stromerzeugung hat die Bundesregierung und die bay. Staatsregierung unter anderem die Erstellung von Freilandphotovoltaikanlagen als elementare Forderung an die Kommunen herangetragen. Der Markt Kösching trägt dem Rechnung und hat 2022 durch eine Fachfirma eine Flächenauswahl auf Grund von schlechteren Bodenwerten erstellen lassen. Im Rahmen dieser Standortauswahl bitten wir die Marktgemeinde, den Flächennutzungsplan dementsprechend zu ändern.

Als Investor ist es essenziell, baurechtliche Voraussetzungen anzutreffen, die weitere Planungsaktivitäten rechtfertigen. Es wird um eine zeitnahe Entscheidung gebeten.

Wie dem gesamtheitlichen Konzept zu entnehmen ist, wurden zahlreiche Änderungen im Hinblick auf die Gesellschafterstruktur, die Ergänzung der Technologien und eine umfassende Bürgerbeteiligung inkl. eines Biodiversitätsparks mit Aussichtsplattform ergänzt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung des PV- Parks im Zuge der kommunalen Wärmeleitplanung zu erfolgen hat.

Dieser Anforderung können wir nach rechtlicher Prüfung und in Abstimmung mit weiteren Investorengruppen nicht entsprechen. Der Grund liegt im Wesentlichen daran, dass die kommunale Wärmeleitplanung unabhängig von Investitionen zur CO<sub>2</sub> Neutralität und zur Bundes-Landesweiten Wasserstoffstrategie erfolgt.

Der Investor ist gerne bereit, bei der kommunalen Wärmeleitplanung zu unterstützen. Allerdings handele es sich hierbei um einen parallel laufenden Prozess zu den vom Investor geplanten Aktivitäten zur Steigerung des Mehrwertes der Gemeinde.

Mit der Umsetzung der PV-Anlage sei ein umfassender Mehrwert zur CO<sub>2</sub> neutralen Gemeinde zu erreichen, zusätzlich sind wirtschaftliche Gewerbesteuererinnahmen von ca. 750T€ p.a. durch die Ansiedlung eines innovativen Unternehmens in der Marktgemeinde Kösching zu erzielen.

Für die Energieerzeugungsanlagen/Speicherungsanlagen wird nach Genehmigung ein separater Antrag gestellt.

In Vorgesprächen des Marktgemeinderates wurde geäußert, die Flächenausweisung nur auf ganzen Fl. Nrn. anzugehen und deswegen den Geltungsbereich entsprechend zu verringern.

Hinweis der Verwaltung:

Am 25.03.2024 finden die ersten Gespräche zwischen dem Antragsteller und dem Büro Energielenker (Kommunale Wärmeplanung Markt Kösching) statt. Es wurde nicht geäußert, dass die Entwicklung im Zuge der Wärmeplanung laufen muss. Aus rechtlicher Sicht ist dies auch nicht so, jedoch ging die Verwaltung davon aus, dass alle Maßnahmen zur Energieerzeugung in Übereinstimmung mit der Wärmeplanung laufen sollen, um nicht eine Planung anzustoßen, die hinterher geeignetere Alternativen ausschließen, die dann nicht mehr möglich wären. Deshalb werden in der Wärmeplanung auch Interessenten für die Umsetzung eingebunden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kösching – Ost (landwirtschaftliche Fläche in Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik). Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Norden die Fl. Nr. 3150, im Osten die Fl. Nrn. 3200, 3461, im Süden der Tholbather Steig (Fl. Nr. 3448), im Westen die westliche Grenze von Fl. Nr. 3151 (die bestehende Halle ist ausgespart).

**Ja 16 Nein 0**

4.2 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich TAL/ Gunvor und Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen und eines Gewerbegebietes (GE) Entwicklung erneuerbare Energien

---

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4969, 4970, 4971, 4973, 4974 und 4975 der Gemarkung Kösching ist die Errichtung eines Innovationsparks geplant.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist nun eine Aufteilung der Fläche vorgesehen. Zum einen in ein Gewerbegebiet (GE) zur Entwicklung eines Gewerbeparks für innovative Unternehmen und zukunftsorientierte Dienstleistungen, wie beispielsweise aus den Bereichen Umwelttechnik, Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien, und ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen, die zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung der Köschinger Bürger und der Marktgemeinde beitragen sollen. Wichtig hierbei ist, dass mittels der Energieerzeugungsanlagen auf dem Grundstück der zukünftig gesetzlich geforderte Anteil an erneuerbaren Energien für die Köschinger Bürger größtenteils abgedeckt werden könnte. Die exakte Aufteilung der Flächen in ihrer Größe wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes signalisiert den Willen der Marktgemeinde für die Investoren. Weitere Planungen, Gutachten etc. können so leichter vorgenommen werden. Eine endgültige Planung wird nicht vorweggenommen, sie steht am Ende des Bebauungsplanverfahrens nach zweimaliger Behörden- und Bürgerbeteiligung. Hierzu wird das Konzept noch verfeinert. Insbesondere die Energieerzeugung wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung betrachtet. Die Anlieger aus Desching und Desching Siedlung wurden bereits eingebunden.

Gespräche zwischen dem Büro Energielenker (Kommunaler Wärmeplan) und ENMA haben bereits stattgefunden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich TAL/ Gunvor (GI in GE bzw. SO).

**Ja 16 Nein 0**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen, die zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung der Köschinger Bürger und der Marktgemeinde beitragen.

#### **Ja 16 Nein 0**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) zur Entwicklung eines Gewerbeparks für innovative Unternehmen und zukunftsorientierte Dienstleistungen wie beispielsweise aus den Bereichen Umwelttechnik, Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien. Logistikunternehmen werden ausgeschlossen.

#### **Ja 16 Nein 0**

#### 4.3 Änderung des Bebauungsplanes "Hepberger Straße"/Otto-Wels-Straße 1, Kösching - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage (in zweiter Reihe)

---

Sachverhalt:

Auf der westlichen Hälfte des Grundstücks Fl. Nr. 1442/27 Gemarkung Kösching (Otto-Wels-Straße 1, 1.217 m<sup>2</sup>) soll ein Einfamilienhaus mit Carport und Garage neu errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hepberger Straße“, 2. Änderung und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden nachfolgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

1. Befreiung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>
2. Befreiung von der westlichen Baugrenze
3. Befreiung von der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,20 m bei E + I
4. Befreiung von der GRZ II

Rechtslage:

zu 1.:

Das Grundstück soll geteilt werden. Die Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> wurde bereits mit einer Voranfrage in der Sitzung vom 24.03.2022 bis 500 m<sup>2</sup> bejaht. Vor allem im Hinblick auf die Möglichkeit der Nachverdichtung steht dem nichts entgegen. Dafür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes „Hepberger Straße“ erforderlich.

zu 2.:

Die Baugrenze wurde mit einem Abstand von 16 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Auch hier wurde in der o. g. Marktgemeinderatssitzung einer Überschreitung bis zu einem Grenzabstand von 6 m zugestimmt - entsprechend des benachbarten Grundstücks im Süden (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplanes).

Diese „6 m-Baugrenze“ wird mit dem geplanten Wohnhaus jedoch zusätzlich geringfügig überschritten, um das Haus parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze errichten zu können.

zu 3.:

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hepberger Straße“ wurde die Errichtung von Wohnhäusern mit einer Wandhöhe von 6,20 m bei zwei Vollgeschossen, E + I, grundsätzlich zugelassen. Da das geplante Wohnhaus in zweiter Reihe errichtet wird und der westliche Teil des Grundstücks etwa 30 cm höher liegt als der östliche Teil, wird eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe auf 6,47 m beantragt. Der Dachfirst beider Wohnhäuser befindet sich dabei auf der gleichen Ebene (vgl. Ansicht Höhendarstellung).

zu 4.:

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hepberger Straße“ wurde eine maximale GRZ I von 0,4 festgesetzt, die GRZ II beträgt 0,6. Auf dem westlichen („neuen“) Grundstück wird die GRZ eingehalten.

Da die Zufahrt zum westlichen Grundstück über das vordere, östlich gelegene Grundstück erfolgen soll, wird hier die GRZ II um 0,05 auf 0,65 überschritten. Beide Grundstücke zusammengerechnet halten eine GRZ II von 0,58 ein.

Beschlussvorschlag:

zu 1.: Befreiung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>

Entsprechend dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.03.2022 kann der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> wie beantragt zugestimmt werden.

zu 2.: Befreiung von der westlichen Baugrenze

Einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze bis auf einen Abstand von 6 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze kann entsprechend dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.03.2022 zugestimmt werden. Einer geringfügigen Überschreitung dieser „6 m-Baugrenze“ spricht im Hinblick auf das benachbarte Gewerbegebiet nichts entgegen.

zu 3.: Befreiung von der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,20 m bei E + I

Der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,20 m auf 6,47 m kann aufgrund des Höhenverlaufs des Grundstücks zugestimmt werden.

zu 4.: Befreiung von der GRZ II

Der GRZ II-Überschreitung um 0,05 auf dem östlich gelegenen Grundstück kann zugestimmt werden. Die GRZ II ist auf das gesamte Grundstück (1.217 m<sup>2</sup>) gesehen einzuhalten. Zum Ausgleich hat die Befestigung der Zufahrt mit Rasengittersteinen oder einem anderen wasserdurchlässigen Material zu erfolgen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt,

den Bebauungsplan „Hepberger Straße“ zu ändern. Die erforderlichen Änderungen werden aufgenommen. Die Mindestgrundstücksgröße soll 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser betragen.

**Ja 16 Nein 0**

der Überschreitung der Baugrenze wie beantragt zuzustimmen.

**Ja 16 Nein 0**

der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe wie beantragt zuzustimmen.

## Ja 16 Nein 0

der Überschreitung der GRZ II auf dem östlich gelegenen Grundstück zuzustimmen. Die GRZ II ist jedoch auf das gesamte Grundstück (1.217 m<sup>2</sup>) gesehen einzuhalten. Zum Ausgleich hat die Befestigung der Zufahrt mit Rasengittersteinen oder einem anderen wasserdurchlässigen Material zu erfolgen.

## Ja 3 Nein 13

### 4.4 Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Bebauung im Innerort "Kösching-Wohnbauflächen" - Änderungsbeschluss

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 708/1, 708/2, 708/3, 708/4 und 293 der Gemarkung Kösching (Bahnhofstraße 25) ist die Errichtung von 6 Tiny-Häusern geplant. Der Bauausschuss hat am 28.09.2023 dem Bauvorhaben zugestimmt, das Bauvorhaben ist derzeit jedoch nicht genehmigungsfähig, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt sind und deshalb keine einfache Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist.

Um eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Es ist zu definieren, was unter einem Tiny-Haus zu verstehen ist.

Der Bauausschuss hat bestimmt, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> angesetzt werden kann, wenn die Grundfläche der Wohngebäude max. 50 m<sup>2</sup> beträgt. Die Gebäude dürfen max. 1 Vollgeschoss haben, wobei Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen möglich sind, wenn diese Fläche auf die GFZ angerechnet wird.

In der Marktgemeinderatssitzung am 22.02.2024 wurden genauere Angaben zur Energiebilanz und zu den Stellplätzen gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Bei den Tinyhäusern handelt es sich um Wohngebäude, bei deren Errichtung das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Nachfolger der Energieeinsparverordnung anzuwenden ist.
- Es gilt grundsätzlich die gemeindliche Stellplatzsatzung, d. h. bei einer Wohnfläche unter 45 m<sup>2</sup> je Grundstück ist 1 Stellplatz je Wohnung (also je Grundstück) zu stellen. Im Rahmen des Bebauungsplanes (oder in der Stellplatzsatzung) kann für bestimmte Arten ein eigener Stellplatzschlüssel festgelegt werden.

Der Marktgemeinderat spricht sich auf Grund der Enge der Straße für 2 Stellplätze je Tinyhaus aus. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll nur für die genannten Grundstücke gelten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, den Bebauungsplan Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Bebauung „Kösching-Wohnbauflächen“ im Bereich der Fl. Nrn. 708/1, 708/2, 708/3, 708/4 und 293 der Gemarkung Kösching (Bahnhofstraße 25) dahingehend zu ändern, dass Tiny Häuser zulässig sind.

Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> notwendig, wenn die Grundfläche der Wohngebäude max. 50 m<sup>2</sup> beträgt. Die Gebäude dürfen max. 1 Vollgeschoss haben, wobei Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen möglich sind, wenn diese Fläche auf die GFZ angerechnet wird. Es sind 2 Stellplätze je Tinyhaus erforderlich.

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

## Ja 9 Nein 7

## 5. Bauanträge

---

### 5.1 Heinrich-Heine-Straße 28, Kösching - Nutzungsänderung der Garage zur gewerblichen Nutzung, Abstellen von kleinen Baumaschinen

---

#### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2470/119 der Gemarkung Kösching (Heinrich-Heine-Straße 28) soll ein Kleingewerbe betrieben werden, mit dem Verkauf von kleinen Baumaschinen, wie z. B. Minibaggern.

Dies sehe so aus, dass ca. 1- bis 2-mal im Monat ein Kunde erscheint und ihm erklärt wird, wie der Bagger funktioniert und die Verkaufsabwicklung erfolgt. Gegebenenfalls kann der Kunde das Gerät ein paar Minuten ausprobieren.

In der Regel kommt alle 2 bis 3 Monate eine Lieferung von Minibaggern. Die Abladung der Bagger dauert etwa 15 bis 20 Minuten.

Die Minibagger stehen in der Garage. Die dadurch wegfallenden Stellplätze können vor der Garage dargestellt werden.

#### Rechtslage:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eixelberg V, in dem als Art der Bebauung ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgelegt ist. In einem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig u.a. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können zugelassen werden: U.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Bei dem beantragten Gewerbe zur Nutzungsänderung handelt es sich um ein sonstiges nicht störendes Gewerbe. Der Marktgemeinde steht bei dem gemeindlichen Einvernehmen zur Ausnahme ein Ermessen zu.

Zwar ist eine atypische Situation nicht Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme, hieraus darf aber nicht geschlossen werden, dass darüber frei disponiert werden darf. Vielmehr ist der Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters zu beachten. Das heißt, das jeweilige Baugebiet darf durch die Erteilung von Ausnahmen nicht in der Weise umstrukturiert werden, dass es sich zu einer anderen Gebietskategorie als der ausdrücklich festgesetzten verändert.

#### Beschlussempfehlung:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Ausnahme ist nicht zu erteilen.

Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme nicht zu, ähnlich wie beim 2023 beantragten Musterhaus.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt sein gemeindliches Einvernehmen zur beantragten Ausnahme vom Bebauungsplan Eixelberg V zu erteilen.

#### **Ja 0 Nein 16**

### 5.2 Klosterstraße 14, Kösching - Neubau eines Dreifamilienhauses mit Umbau des bestehenden Nebengebäudes sowie Neuerrichtung von drei Stellplätzen

---

#### Sachverhalt:

Auf der Fl. Nr. 182 Gemarkung Kösching (Klosterstraße 14) soll das bestehende Wohnhaus beseitigt und an gleicher Stelle ein Dreifamilienhaus errichtet werden.

Das Gebäude soll mit einer Wandhöhe von 7,60 m und drei Vollgeschossen errichtet werden. Diesbezüglich wird eine Befreiung vom geltenden Bebauungsplan beantragt:

#### Rechtslage:

Das Grundstück hat eine Größe von 580 m<sup>2</sup>, liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Kösching – Ortskern“ und ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Auf dem Grundstück dürften bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden (580 m<sup>2</sup> : 135 m<sup>2</sup>). Im Bebauungsplan ist für den betreffenden Bereich außerdem eine maximale Wandhöhe von 6,70 m und eine maximale Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6, für die Anzahl der Vollgeschosse wurde keine Festsetzung getroffen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird mit dem Dreifamilienhaus eingehalten. Auch die Firsthöhe von 11,65 m ist im zulässigen Bereich. Unabhängig davon, dass hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse keine Festsetzung getroffen wurde, ist jedoch eine Wandhöhe von 7,60 m laut Bebauungsplan nicht zulässig und bedarf einer Befreiung.

Bei dem Bauvorhaben „Dachgeschossausbau eines best. Wohn- und Geschäftshauses“ in der benachbarten Klosterstraße 12 (Fl. Nr. 175 Gemarkung Kösching) wurde im Jahr 2017 eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt. Laut Eingabeplan beträgt die Wandhöhe hier bei drei Vollgeschossen 7,93 m, die Firsthöhe liegt bei ca. 11,00 m.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt kann dieser Fall jedoch nicht als Vergleichsfall betrachtet werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung war noch nicht absehbar, ob überhaupt eine maximale Wandhöhe festgesetzt wird, da der Bebauungsplan um den Altbestand des Ortskerns entwickelt wurde. Es wäre daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem Bauvorhaben „Änderung des Kniestocks und Dachneigung des Mehrfamilienhauses“ in der Turmstraße 1 (Fl. Nr. 173 Gemarkung Kösching) wurde eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe in der Sitzung vom 15.12.2023 abgelehnt.

**Beschlussvorschlag:**

Da das genehmigte Bauvorhaben in der Klosterstraße 12 nicht als Vergleichsfall betrachtet werden kann und eine Befreiung bei dem Bauvorhaben in der Turmstraße 1 abgelehnt wurde, kann keine Befreiung und damit einhergehende Änderung des Bebauungsplanes beschlossen werden.

Der Marktgemeinderat stimmt der Befreiung vom Bebauungsplan zu, da direkt gegenüber das Amberger-Anwesen mit einer deutlich höheren Bebauung hervorsteht und das zu errichtende Gebäude mit dem Nachbargebäude Klosterstraße 12, das ebenfalls eine höhere Wandhöhe als der Bebauungsplan vorgibt, ein Ensemble bildet.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kösching – Ortskern“ hinsichtlich der Wandhöhe zuzustimmen, da direkt gegenüber das Amberger-Anwesen mit einer deutlich höheren Bebauung hervorsteht und das zu errichtende Gebäude mit dem Nachbargebäude Klosterstraße 12, das ebenfalls eine höhere Wandhöhe als der Bebauungsplan vorgibt, ein Ensemble bildet.

### **Ja 16 Nein 0**

#### **5.3 Albrecht-Altendorfer-Straße 9, Kösching - Errichtung eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum an der Grundstücksgrenze**

---

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2441/47 Gemarkung Kösching (Albrecht-Altendorfer-Straße 9) soll ein Gartenhaus mit einem Aufenthaltsraum an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Es wird eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze im Nord-Osten des Grundstücks sowie eine Abweichung von der Stellplatz- und Gestaltungssatzung hinsichtlich des Vorgartenbereichs beantragt.

Rechtslage:

Das Grundstück (399 m<sup>2</sup>) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelsgrund II“ und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Gartenhaus soll mit einem Abstand von 1 m an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Im Bebauungsplan ist hier eine Baugrenze festgesetzt, welche durch das Vorhaben überschritten werden soll. Diesbezüglich wäre eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Des Weiteren regelt die Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Kösching unter § 4 folgendes:

Der Vorgartenbereich (private Fläche mit 3 m Tiefe entlang öffentlicher Verkehrsflächen) darf mit offenen Carports und Nebengebäuden mit maximal 30 m<sup>2</sup> bebaut werden, davon maximal 12 m<sup>2</sup> mit Nebengebäuden. Gemessen wird nur die Fläche im Vorgartenbereich.

Da es sich bei dem beantragten Gartenhaus aufgrund des Aufenthaltsraumes nicht um ein Nebengebäude i. S. d. Gestaltungssatzung handelt, wäre auch diesbezüglich eine Abweichung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Da das Gebäude einen Aufenthaltsraum beinhaltet, sollte eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenze sowie eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des Vorgartenbereichs nicht erteilt werden.

Der Marktgemeinderat schlägt eine Verschiebung des Gebäudes aus dem Vorgartenbereich oder eine Änderung der Nutzung vor. Dies soll dem Antragsteller vor einer abschließenden Entscheidung mitgeteilt werden.

## **6. Vorberatung Haushalt 2024**

Vorgestellt und beraten wird der Entwurf für das Haushaltsjahr 2024.

Inhalte (nicht abschließend):

- Erörterung der wichtigsten Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt
- Darstellung des Finanzplans für die nächsten Jahre
- Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben von einigen Einzelplänen

## **7. Wasserversorgung Markt Kösching - Jahresabschluss 2022**

Für den „Betrieb gewerblicher Art“ Wasserversorgung wurde vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband der Jahresabschluss 2022 erstellt.

Herr Dipl. Kfm. Bachhuber vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband schlägt folgenden Beschluss vor:

Der Jahresabschluss 2022 der Wasserversorgung des Marktes Kösching

Bilanzsumme in Aktiva und Passiva	10.620.826,22 EUR
Jahresgewinn	33.965,83 EUR

Jahresgewinn lt. GuV

33.965,83 EUR

wird hiermit festgestellt.

Der Jahresgewinn 2022 ist in die allgemeine Rücklage einzustellen.

Die Abführung der Konzessionsabgabe im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten unter Beachtung des steuerlichen Mindestgewinns wird beschlossen.

Die laufenden Verrechnungsschulden beim Markt Kösching sind weiterhin banküblich zu verzinsen, soweit dies nicht als Eigenkapital zu behandeln ist.

Als bankübliche Verzinsung werden 2,0 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, veröffentlicht durch die EZB, festgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der Wasserversorgung.

**Ja 16 Nein 0**

### **8. Anträge**

---

#### **8.1 Kath. Landjugend Kösching - Antrag Zuschuss Tracht**

---

Die Kath. Landjugend Kösching hat für Ihre Mitglieder Trachten in Auftrag gegeben, um künftig in der Öffentlichkeit einheitlich auftreten zu können und stellt nun einen Antrag auf eine einmalige Bezuschussung durch den Markt Kösching.

Die Gesamtkosten beliefen sich auf 11.725,31 EUR. Von Seiten des Vereins wurde den Mitgliedern ein Zuschuss von gesamt 7.540,00 EUR gewährt.

Da die Tracht als Eigentum der Mitglieder erworben wurde, sieht die Verwaltung die verbleibenden Kosten von 4.185,31 EUR als zuschussfähig an.

Nach den geltenden Richtlinien zur Förderung des Vereinslebens, der Jugendarbeit und der Übungsleiter des Marktes Kösching werden Investitionen und Baumaßnahmen mit maximal 10 % der anderweitig nicht gedeckten Kosten, höchstens 15.000 EUR bezuschusst.

Der Zuschuss seitens des Marktes Kösching beläuft sich demnach auf einmalig 418,53 EUR für die Anschaffung der einheitlichen Tracht der kath. Landjugend Kösching.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching gewährt die Bezuschussung wie vorgetragen.

**Ja 16 Nein 0**

### **9. Bekanntmachungen und Anfragen**

---

#### **9.1 neue Schließanlage Rathaus Kösching**

---

Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert, dass im Rathaus eine neue Schließanlage installiert wurde. Jedes Marktgemeinderatsmitglied erhält nun einen Schlüssel mit eingestellten Berechtigungen.

## 9.2 Danksagung Aktion Saubere Landschaft 2024

Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann bedankt sich ganz herzlich für die starke Teilnahme an der Aktion Saubere Landschaft in 2024 bei allen Helfern und Helferinnen und beim Dritten Bürgermeister Georg Liebhard für die Organisation.

## 9.3 Kastanienbaum an der Rodelbahn Kösching

Marktgemeinderatsmitglied Stephan Nunner informiert, dass eine Kastanie bei der Rodelbahn beim Forsthaus gespalten ist und aus Sicherheitsgründen gefällt werden müsste.

## 9.4 Nachfrage zu den Holzlagerplätzen Kösching / Pflege

Marktgemeinderatsmitglied Stephan Nunner fragt an, ob in Kösching alle Holzplätze derzeit verpachtet seien, da einzelne Plätze sehr verwildert und ungepflegt aussehen würden. Dem wird nachgegangen.

## 9.5 Halteverbotsschild an der Schubertstraße

Marktgemeinderatsmitglied Manfred Lindner fragt, wem die Schubertstraße gehört, da bei den Halteverbotsschildern stehen würde, dass diese nur den Anwohnern zur Verfügung stünde. Die Schubertstraße ist eine öffentliche Straße.

## 9.6 Verkehrssituation Ziegelsgrund II / III, Beschilderung

Marktgemeinderatsmitglied Manfred Lindner erkundigt sich nach den Hintergründen, warum die Lucas-Cranach-Straße nach 16 Jahren von einem verkehrsberuhigten Bereich zu 30 km/h hochgestuft wurde. Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann entgegnet, dass mit dieser Maßnahme versucht würde, den Verkehr zu verlangsamen, da nun die Verkehrsüberwachung den fließenden Verkehr überprüfen könne. Entlang der Straße ist nun das Parken möglich. Die elektronische Geschwindigkeitsanzeige würde aufgestellt werden. Nach einem halben Jahr soll der Erfolg überprüft werden.

## 9.7 Abschließende Worte Osterbrunnenfest

Zum Abschluss der öffentlichen Sitzung bedankt sich Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann wieder für die rege Teilnahme und erinnert an das anstehende Osterbrunnenfest. Er wünscht allen Anwesenden ein schönes Osterbrunnenfest und frohe Ostertage.

Ralf Sitzmann  
1. Bürgermeister

Christian Meier  
Schriftführung