



MARKT KÖSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 11.12.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sitzmann, Ralf

2. Bürgermeister

Betz, Dieter

3. Bürgermeister

Liebhard, Georg

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bast, Helene

Brauner, Wolfgang

Ernhofer, Andrea

Girtner, Alois

Glasl, Christian

Glossner, Josef

Götz, Alexander

ab TOP Ö8 anwesend

Kempa, Simon

Lindner, Manfred

Mayer, Maximilian

Nunner, Stephan

Scheringer, Eva-Maria

Schieferbein, Andreas

Schilling, Anja

Schmidt, Silvia

ab TOP Ö6 anwesend

Semmler, Jörg

ab TOP Ö6 anwesend

Verwaltung

Heinz, Thomas

Knöpfle, Annette

Entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Deindl, Michael

Mayerhofer, Daniel

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 20.11.2025**
- 2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 20.11.2025**
- 3. Bauangelegenheiten**
 - 3.1 Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an ohne eigenen Immobilienbesitz in Kösching wohnender oder rückkehrwilliger Einheimischer, sowie zur Ansiedlung von Neubürgern
- 4. Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan "Sägewerkgelände", Kösching - Billigung des neuen Entwurfs
- 5. Bauanträge**
- 6. Kommunale Wärmeplanung Markt Kösching - Beschlussfassung**
- 7. Information über Genehmigung 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan 2025 durch das Landratsamt Eichstätt**
- 8. 2. Kreditaufnahme 2025**
- 9. Anträge**
 - 9.1 Kath. Landjugend Kösching - Antrag Zuschüsse neue Fahne und Trauerband
- 10. Bekanntmachungen und Anfragen**
 - 10.1 Verkehrszählung St 2335
 - 10.2 Stromausfälle in Kösching
 - 10.3 Geruchsemissionen TAL/ Gunvor
 - 10.4 Situation Klinik Kösching
 - 10.5 Altkleidercontainer
 - 10.6 Sturzflutmanagement
 - 10.7 Ehrenbürgerschaften
 - 10.8 Baumschnitt
 - 10.9 Stromtrasse Westbayernring
 - 10.10 Wasserschaden Montessori
 - 10.11 Schlussworte

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 20.11.2025

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 20.11.2025

Ja 15 Nein 1

3. Bauangelegenheiten

3.1 Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an ohne eigenen Immobilienbesitz in Kösching wohnender oder rückkehrwilliger Einheimischer, sowie zur Ansiedlung von Neubürgern

In der Marktgemeinderatssitzung am 20.02.2025 wurden verschiedene Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen im so genannten Einheimischenmodell diskutiert.

Der Marktgemeinderat hat damals beschlossen, dass „auf Grund der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation gerade für die Zielgruppe der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf und weil in zwei Vergaberunden weniger Bauplätze veräußert wurden als erwartet und benötigt, die Vergabe in einer dritten Runde, in der der Bauzwang, innerhalb dem ein Wohngebäude bezugsfertig hergestellt sein muss, auf 10 Jahre festgelegt wird.“

Der Erfolg war mäßig, in einer 4. und 5. Runde konnten keine Bauplätze im gewählten Modell veräußert werden. In der 6. Runde können voraussichtlich 2 Doppelhausplätze vergeben werden.

Es wurde daher nochmal Kontakt zur Rechtsaufsichtsbehörde aufgenommen, die ihr Einvernehmen zu einem freien Modell (ohne Berücksichtigung von Vermögen und Einkommen bei den Zugangskriterien) gibt. Vorhandener Grundbesitz und eine Eigennutzung sind jedoch zu beachten. Der Verkaufspreis entspricht dem aktuellen Verkehrswert bzw. Richtwert.

Da jedoch bei der Rechtsaufsichtsbehörde gegenteilige Auffassungen bekannt wurden, ist eine abschließende Beurteilung noch nicht erfolgt, der Tagesordnungspunkt wird daher verschoben.

4. Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan "Sägewerkgelände", Kösching - Billigung des neuen Entwurfs

In der Marktratssitzung am 24.10.2024 wurden die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Auf Grund der Änderungen beim Kindergarten und der Einkommensorientierten Förderung wurde der dazugehörige Städtebauliche Vertrag und der Bebauungsplan überarbeitet.

So entfällt die Fläche für den Kindergarten, da die Bedarfsanalyse keinen Bedarf für einen weiteren Kindergarten in Kösching ergibt.

In der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.11.2025 wurde der neue Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Bebauung des Sägewerkgeländes vorgestellt. Es sollten jedoch die Konditionen des preisgedämpften Wohnens und die angekündigten Reihenhäuser für 100 m² Wohnfläche unter 500.000 € abgeklärt werden.

Die Erläuterungen liegen vor:

- Reihenhäuser: preisgedämpfter Vertriebspreis i.H.v. 5.000,00 EUR/qm Wohnfläche. Klargestellt wird, dass hierin keine Kosten für Garagen und/oder Stellplätze enthalten sind. Zusätzlich soll ab dem Jahr 2028 eine Indexierung des preisgedämpften Vertriebspreises anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) erfolgen.
- Geschosswohnungsbau: preisgedämpfter Vertriebspreis i.H.v. 5.500,00 EUR/qm Wohnfläche. Klargestellt wird, dass hierin keine Kosten für Garagen und/oder Stellplätze enthalten sind. Zusätzlich soll ab dem Jahr 2028 eine Indexierung des preisgedämpften Vertriebspreises anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) erfolgen.

In der aktuellen Konzeption sind in den Baufeldern WA1 und WA3 insgesamt ca. 60-80 Reihenhäuser in mehreren Bauabschnitten mit jeweils ca. 12 bis 18 Häusern geplant. Im WA2 gehen wir aktuell von einem Geschosswohnungsbau mit ca. 2.000 m² GF aus. Bei einer Annahme von 78% der GF als Wfl. entstehen hier ca. 1.560 m² Wohnfläche. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² Wfl. entstünden somit im WA2 etwa 24 Wohnungen.

Weiter wurde ein einmaliges Belegungsrecht im Sinne eines einmaligen Anmietrechts für Dritte zum Zweck des ambulanten Wohnens (auf Vermittlung des Marktes Kösching) angesprochen. Dies könnte im Baufeld WA2 umgesetzt werden. Im Baufeld WA2 sollten gem. Protokoll vom 07.11.2025 mindestens 60% der Geschossfläche für Wohnungsbau als seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040-2 hergestellt werden. Diese und/oder auch die weiteren Wohnungen dieses Baufelds (WA2) eignen sich für die Umsetzung des ambulanten Wohnens. Sollte keine Anmietung einer oder mehrerer der betroffenen Wohnungen durch Menschen mit Behinderung erfolgen, so müssen diese Wohnungen vom Belegungsrecht des ambulanten Wohnens unverzüglich frei werden und frei vermarktet werden können.

Auch die Stellplatzregelung wurde am 20.11.2025 beschlossen.

Die Baugrenze im WA 1 wurde nun auf 3,0 m erhöht. So wird in Kösching die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Andernfalls würde zu viel Fläche verloren gehen.

In der Diskussion wird auf das Lärmgutachten verwiesen, wonach ein Rahmen von 276 Wohneinheiten genannt wird. Herr Bürgermeister Sitzmann erteilt Herrn Dietlmeier vom Immobilienzentrum Regensburg das Wort, der erläutert, dass es sich hierbei um einen maximalen Rahmen handelt.

Zur Baugrenze im WA 1 wird auf Nachfrage erläutert, dass zur Platzsparung auf 3,0 m zur Straße und nicht wie in WA 2 auf 11,20 m gegangen werden soll.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Sägewerkgelände“, Kösching mit Begründung in der Fassung vom 11.12.2025 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung vorzunehmen.

Ja 8 Nein 8

Der Billigungsbeschluss ist damit nicht erfolgt.

5. Bauanträge

6. Kommunale Wärmeplanung Markt Kösching - Beschlussfassung

Die Kommunen unter 10.000 Einwohner sind verpflichtet, bis 2028 eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen. In der Sondersitzung am 19.10.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, die kommunale Wärmeplanung aufzustellen.

Beauftragt wurde das Büro Energielenker. In zwei Sitzungen der Lenkungsgruppe unter Einbeziehung verschiedener Akteure wurde der Wärmeplan aufgestellt. Hierbei handelt es sich um eine Planung, woran sich die genauere Untersuchung der dargestellten Prüfgebiete anschließen würde. Der Wärmeplan an sich hat noch keine rechtlichen Auswirkungen für die Bürger.

Der Wärmeplan ist nach 5 Jahren zu aktualisieren.

In einer gesonderten Veranstaltung am 26.11.2025 wurde der Wärmeplan und das weitere Vorgehen mit Landratsamt, Energielenker und verschiedenen Akteuren den Bürgern vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 18.09.2025 wurde der Wärmeplan noch nicht beschlossen, es sollte erst die Bürgerinformationsveranstaltung abgewartet werden.

Es wird nochmal inhaltlich auf den Wärmeplan eingegangen. Es handelt sich um eine Planung und eine Richtungsgebung für die Bürger, die weiter zu aktualisieren ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt den Wärmeplan wie vorgestellt.

Ja 15 Nein 3

7. Information über Genehmigung 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan 2025 durch das Landratsamt Eichstätt

Die Kommunalaufsicht des Landratsamtes Eichstätt hat die 1. Nachtragshaushaltssatzung sowie den 1. Nachtragshaushaltsplan 2025 des Marktes Kösching genehmigt.

Die Genehmigung kann der Anlage zur allgemeinen Kenntnisnahme entnommen werden.

8. 2. Kreditaufnahme 2025

In der Sitzung am 16.10.2025 wurde vom Marktrat die Nachtragshaushaltssatzung sowie der Nachtragshaushalt 2025 beschlossen.

Die Kommunalaufsicht des Landratsamtes Eichstätt hat die Nachtragshaushaltssatzung sowie den Nachtragshaushalt 2025 mit Datum vom 19.11.2025 genehmigt.

Im Haushalt 2025 sind bezüglich des Neubaus des Horts Mittel in Höhe von 994.000 EUR eingeplant.

Nachdem die Festsetzung von Gewerbesteuer eines Betriebes, welche eine überplanmäßige hohe sechsstellige Einnahme dargestellt hätte, nunmehr geändert werden musste und voraussichtlich nur eine geringe fünfstellige Einnahme letztendlich zu verbuchen sein dürfte, ist ferner eine Kreditaufnahme zum Ausgleich des Haushalts 2025 erforderlich.

Des Weiteren soll ein finanzieller Handlungsspielraum auf dem Bankkonto geschaffen werden, um die Zinsausgaben für den Kassenkredit, welcher temporär in Anspruch genommen werden muss, einzuschränken. Der derzeitige Zinssatz für den Kassenkredit liegt bei 4,71 %.

Nachdem sich die Zinssätze bei den letzten Kreditangeboten, Stand 18.09.2025 zwischen 2,65 % und 3,18 % bewegten, können hier höhere Zinsausgaben eingespart werden.

Aus den vorgenannten Gründen soll daher ein Kredit oder mehrere Kredite in einer gesamten Höhe von 1.825.000 EUR aufgenommen werden.

Die Kreditermächtigung im Haushaltsjahr 2025 wird dadurch voll ausgeschöpft.

Angeschrieben wurden neun Banken und Kreditinstitute, die Angebote und der kostengünstigste Kredit werden während des TOP erläutert.

Hintergrund ist, dass die Kreditinstitute bis zum Sitzungsdonnerstag, 11.12.2025, 16:00 Uhr, Zeit bekommen haben zur Abgabe ihrer Angebote. Dadurch werden die taggenauen Angebote besser vergleichbar und behalten ihre Gültigkeit bis zur Zusage gegenüber dem entsprechenden Kreditinstitut.

Die Vorlage wurde zu Beginn der Marktgemeinderatssitzung dem Gremium zur Information vorgelegt.

Des Weiteren wurde noch dem Gremium mitgeteilt, dass sich außerplanmäßige Einnahmen beim gemeindlichen Anteil an der Grunderwerbssteuer im November 2025 von ca. 756.000 EUR ergaben.

Beschluss:

Der Marktrat des Marktes Kösching beschließt die Kreditaufnahme über 994.000 EUR bei der KfW Bankengruppe zu einem Zinssatz von maximal eff. 3,10 % p. a. mit einer 10jährigen Zinsbindung und 10jährigen Laufzeit.

Ja 15 Nein 4

Der Marktrat des Marktes Kösching beschließt die Kreditaufnahme über 830.000 EUR bei der Bayer. Landesbodenkreditanstalt zu einem Zinssatz von nominal 3,20 % p. a. mit einer 10jährigen Zinsbindung und 10jährigen Laufzeit aufzunehmen.

Sollte das Angebot der Bayer. Landesbodenkreditanstalt am 12.12.2025 nicht mehr das günstigste sein, wird der Erste Bürgermeister beauftragt, den Kredit beim nächst günstigeren Anbieter aufzunehmen.

Ja 12 Nein 7

9. Anträge

9.1 Kath. Landjugend Kösching - Antrag Zuschüsse neue Fahne und Trauerband

Die Kath. Landjugend Kösching beabsichtigt zum Jubiläumsjahr 2026 die Anschaffung einer neuen Vereinsfahne und stellt daher einen Antrag auf Bezuschussung durch den Markt Kösching.

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 5.000 EUR bezuschusst.

Nach Auskunft der Kath. Landjugend Kösching können keine weiteren Zuschüsse von anderen Stellen beantragt werden.

Die Gesamtkosten der neuen Vereinsfahne belaufen sich auf 14.543,00 EUR.

Der Zuschuss seitens des Marktes Kösching würde sich demnach auf 1.454,30 EUR belaufen.

Des Weiteren bittet die Kath. Landjugend Kösching um die Übernahme der Kosten für ein Trauerband.

Die Kosten für das Trauerbands belaufen sich je nach Ausfertigung auf ca. 600 – 950 EUR.

In vorangegangenen Vereinsanträgen wurden die Trauerbänder jeweils zu 100 % vom Markt Kösching übernommen.

Der Antrag der Kath. Landjugend Kösching sowie die beiden Angebote der Fahnenfirma liegen der Vorlage bei.

Beschluss:

Der Marktrat des Marktes Kösching beschließt der kath. Landjugend Kösching einen Zuschuss von maximal 10 % der anderweitig nicht gedeckten Kosten, höchstens 1.454,30 EUR, für die Anschaffung der neuen Vereinsfahne zu gewähren.

Ja 19 Nein 0

Der Marktrat des Marktes Kösching beschließt die Kosten für das Trauerband der kath. Landjugend Kösching in Höhe von 710 EUR zu übernehmen. Etwaige Mehrkosten sind von der kath. Landjugend Kösching selbst zu tragen.

Ja 19 Nein 0

10. Bekanntmachungen und Anfragen

10.1 Verkehrszählung St 2335

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert, dass derzeit Verkehrszählungen an der Staatsstraße St 2335 vom Kreisel an der Realschule bis zur Autobahnauffahrt stattfinden. Die Situation des Autobahnzubringers soll verbessert werden.

10.2 Stromausfälle in Kösching

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert, dass auf Grund der vermehrten Stromausfälle in Kösching die Bayernwerke um eine Erklärung und zu einem Gespräch gebeten wurden. Nach derzeitiger Kenntnis der Bayernwerke könnte das schwache Netz aus Großmehring Ursache sein. Das Netz wird aber Zug um Zug ausgetauscht. Das Gespräch findet im Januar 2026 in der Verwaltung statt.

10.3 Geruchsemissionen TAL/ Gunvor

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert über einen runden Tisch mit Vertretern von TAL, Gunvor, Bürgermeister, Behörden und der Bürgerinitiative zum Ergebnis der Geruchsmessungen von TAL und Gunvor. Das Gespräch ist für 06.02.2026 anberaumt. Von der Bürgerinitiative wurde jedoch um einen früheren Termin gebeten, da die Ergebnisse bereits vorliegen. Ob dem nachgekommen werden kann, ist noch nicht bekannt.

10.4 Situation Klinik Kösching

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann lädt alle Mitglieder des Marktrates zu einer gemeinsamen Mahnwache vor der Klinik Kösching am 19.12.2025, 18.00 Uhr ein. Es soll unter anderem eine Sondergenehmigung zur Aufrechterhaltung der Notaufnahme erreicht werden. Die ist auf Grund der Schließung der Maul-Klinik Ingolstadt notwendig. Der Marktgemeinderat unterstützt den Aufruf, weist jedoch darauf hin, dass eine solche Aktion bei den Entscheidungsträgern im Landtag zielführender sein würde.

Die Kreisräte und Verwaltungsräte der Klinik aus dem Köschinger Gemeinderat weisen übereinstimmend darauf hin, dass Ausnahmegenehmigungen beantragt seien, und sich in den entsprechenden Gremien für den Klinikstandort Kösching eingesetzt würde. Auf das enorme Defizit und den Zuschuss des Landkreises an die Kliniken wird hingewiesen.

10.5 Altkleidercontainer

Herr Marktgemeinderat Nunner erkundigt sich nach der unbefriedigenden Situation der Altkleidercontainer. Herr Zweiter. Bürgermeister Dieter Betz informiert, dass der Landkreis, der dafür zuständig ist, ab Januar 2026 Container in den Wertstoffhöfen aufstellen wird. Der Erfolg bleibt abzuwarten.

10.6 Sturzflutmanagement

Herr Marktgemeinderat Brauner erkundigt sich nach dem Stand eines Sturzflutmanagements, das der Gemeinderat nach einem Antrag der Grünen am 22.07.2021 beschlossen hat. Von der Verwaltung wird entgegnet, dass Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt stattgefunden hätte, über einen aktuellen Stand wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert.

10.7 Ehrenbürgerschaften

Marktgemeinderätin Silvia Schmidt informiert über einen Vortrag des Geschichtsvereins. Dort wurde die Aufgabe der Kommune angesprochen, das Archiv zu pflegen. In dem Zusammenhang wurde erneut über die Möglichkeit der Verleihung der Ehrenbürgerwürde durch den Gemeinderat diskutiert.

Herr Zweiter Bürgermeister Dieter Betz informiert in dem Zusammenhang, dass im neu gebauten Sonderpädagogischen Förderzentrum in Kösching im Keller die Lagerung und Aufbereitung von Fundstücken der Denkmalpflege eingerichtet wurde.

10.8 Baumschnitt

Herr Dritter. Bürgermeister Georg Liebhard fragt an, warum derzeit vermehrt Bäume umgeschnitten werden. Herr Bürgermeister Ralf Sitzmann berichtet, dass die turnusmäßige Kontrolle durch den Baumgutachter das Umschneiden mancher Bäume erforderlich machte. Wo möglich und sinnvoll, soll auch nachgepflanzt werden.

10.9 Stromtrasse Westbayernring

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert, dass aus der Presse zu entnehmen ist, dass die Stromtrasse Westbayernring, über die der Marktgemeinderat am 16.10.2025 diskutiert hat, voraussichtlich nicht umgesetzt wird.

10.10 Wasserschaden Montessori

Herr Marktgemeinderat Andreas Schieferbein erkundigt sich nach der Richtigkeit der Gerüchte, wonach der Wasserschaden bei Montessori erst 2027 behoben sein wird. Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann entgegnet, dass nach aktuellem Stand die Baumaßnahmen Ende der Sommerferien 2026 abgeschlossen sein werden.

10.11 Schlussworte

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann bedankt sich beim Gemeinderat für die Zusammenarbeit im vergangenen Jahr, bei den anwesenden Bürgern für das gezeigte Interesse und wünscht allen frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr.

Ralf Sitzmann
1. Bürgermeister

Thomas Heinz
Schriftführung