



MARKT KÖSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 24.03.2026 |
| Beginn: | 16:00 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses |

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sitzmann, Ralf

Ausschussmitglieder

Betz, Dieter

Deindl, Michael

Girtner, Alois

Liebhard, Georg

Schieferbein, Andreas

Schriftführer

Heinz, Thomas

Verwaltung

Kügel, Julia

Weitere Anwesende

Zu Top 1.1 öffentlich:

Herr Josef Goldbrunner und Herr Markus Goldbrunner (Goldbrunner Ingenieure GmbH)

Herr Wolfrum (Markt Kösching, technisches Bauamt)

Zu Top 3.1 und 3.2 öffentlich:

Herr Bauer (Markt Kösching, Verkehrswesen)

Entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Glossner, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bauleitplanung

- 1.1 Bebauungsplan Bergerweg Kasing, Vorstellung des Vorentwurfs und der Erschließungsplanung
- 1.2 Änderung der Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Kösching

2. Bauanträge

- 2.1 Fl. Nr. 4076 der Gemarkung Kösching (Nähe Mühlberg), Neubau einer Hofstelle mit Wohnhaus, Maschinenhalle und zwei Nebengebäude - Antrag auf Vorbescheid

3. Verkehrsrecht

- 3.1 Parkregelung bei Untere Marktstraße 25 bzw. 31
- 3.2 Verkehrssituation Nordring

4. Bauanträge

- 4.1 Knut-Schnurer-Straße 38, Kösching, Auffüllung zur Stabilität der Bepflanzung - Antrag auf isolierte Befreiung

5. Bekanntmachungen und Anfragen

- 5.1 Ruppertswies 14, Kösching, Anfrage zur Aufstockung des Bürogebäudes

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bauleitplanung

1.1 Bebauungsplan Bergerweg Kasing, Vorstellung des Vorentwurfs und der Erschließungsplanung

In der Sitzung vom 23.06.2022 hat sich der Gemeinderat für die Weiterverfolgung des Baugebiets „Bergerweg“ auf der Fl. Nr. 929 Gemarkung Kasing ausgesprochen. Es wurde beschlossen, dass das Baugebiet im Baulandmodell entwickelt werden soll.

Mittlerweile liegt ein Vorentwurf des Bebauungsplanes vor. Es soll nun sowohl über die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch darüber beraten werden, inwieweit bereits vorhandene Wege und Straßen von der Erschließung erfasst sein sollen. Vertreter von Goldbrunner Ingenieure stellen die grundsätzlichen Überlegungen vor. Folgender Vorschlag für die Erschließung wurde bisher von dem Ingenieurbüro Goldbrunner in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung erarbeitet:

Bergerweg:

Der Bergerweg ist derzeit größtenteils als Schotterweg ausgeführt, lediglich ein Straßenstich von etwa 20 m im Osten wurde im Zuge der Ausbauarbeiten an der Hellmannsberger Straße ausgebaut. Vor allem bei Starkregenereignissen wurde immer wieder berichtet, dass der Schotterweg aufgrund des Gefälles abgeschwemmt wird. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, zumindest die Asphaltierung bis zum Ende des Aussiedlerhofs Bergerweg 6 zu ziehen.

Erschließungskosten können dabei für die Grundstücke Fl. Nr. 628 und 628/1 Gemarkung Kasing nicht berechnet werden, da sich der Aussiedlerhof nach wie vor im Außenbereich befindet. Straßen im Außenbereich sind nicht zum Anbau bestimmt, weshalb das Grundstück von der Straße im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen wird. Die Kosten für die „Verlängerung“ der Straße trägt daher der Markt Kösching. Für die Grundstücke Fl. Nr. 929/2, 929/5, 929/1 und evtl. 930/1 Gemarkung Kasing würde allerdings eine Beitragspflicht entstehen.

Hellmannsbergerweg:

Beim Hellmannsberger Weg besteht das gleiche Problem mit der Abschwemmung, wie beim Bergerweg – jedoch zusätzlich verstärkt durch die fehlende Bebauung im Westen. Auch hier soll der geschotterte Weg mindestens bis zum Ende des geplanten Baugebiets asphaltiert werden.

Es handelt sich um die erstmalige Herstellung einer Erschließungsstraße, wodurch auch das Grundstück Fl. Nr. 1023/2 Gemarkung Kasing erschlossen wird. Unabhängig davon, dass die Zufahrt derzeit über den (ebenfalls geschotterten) Stammhamer Weg erfolgt, würde das Grundstück auch durch den Hellmannsberger Weg erschlossen werden. Des Weiteren ist der Übergang vom Hellmannsberger Weg zur Hellmannsberger Straße zu asphaltieren, wodurch auch das Grundstück Fl. Nr. 971/1 Gemarkung Kasing erschlossen wird.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen orientiert sich der Bebauungsplan sowohl am einfachen Bebauungsplan „Kasing“ als auch an den Bebauungsplänen der neuesten Baugebiete Kasings:

Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine GRZ I von 0,4, eine GRZ II von 0,6 sowie eine GFZ von 0,6 vor. Entgegen des einfachen Bebauungsplans sollen nur zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 6,50 m zulässig sein.

Die Baugrenze verläuft in 3 m Tiefe entlang öffentlicher Verkehrsflächen, Nebenanlagen sind zulässig. Im Nord-Westen wird ein privater Grünstreifen von 3 m festgesetzt, der nicht bebaut werden darf. Je volle 180 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte nur zwei. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser liegt bei 400 m².

Dachformen sollen nicht eingeschränkt werden. Hinsichtlich der Gestaltung sollen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sein. Insgesamt gilt die Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Kösching.

Innerhalb des 55-m-Radius vom Abluftkamin des Stalles auf der Fl. Nr. 928 Gemarkung Kasing ist eine Bebauung aufgrund von Geruchsimmissionen nicht möglich, bis die Viehhaltung endgültig aufgegeben wird.

Zum Thema Entwässerung ist über die Demleitner Straße ein vergrößerter Stauraumkanal notwendig, der nicht über die Erschließungskosten abgerechnet werden kann. Dies dient jedoch der allgemein notwendigen Sanierung des Kanalsystems in Kasing. Oberflächenwasser soll im Baugebiet in den öffentlichen Grünflächen gesammelt werden.

Diskutiert wurde über die Notwendigkeit der öffentlichen Parkplätze, wobei mehrheitlich für die Beibehaltung plädiert wurde. Zur Zulässigkeit von Stützmauern sollen vertieft Gedanken und Vorschläge gemacht werden. Die Straße im Baugebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich umgesetzt werden.

Das Ingenieurbüro wird die Vorschläge genauer einarbeiten, nach einer Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat kann sich die frühzeitige Beteiligung der Bürger, sowie der betroffenen Grundstückseigentümer anschließen.

1.2 Änderung der Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Kösching

Am 24.07.2025 hat der Marktgemeinderat die Stellplatz- und Gestaltungssatzung geändert.

Aufgenommen wurde, dass Carports im Vorgartenbereich mit Seitenverkleidung in Höhe von 1,20 m zulässig sind. Außerdem wären Einfriedungen im Carport integriert möglich, wenn der Bebauungsplan eine entsprechende Höhe hergibt. Das hat für die Verwaltung seither zu Schwierigkeiten in der Auslegung geführt, wann die Wand im Carport zum geschlossenen Carport führt oder als Einfriedung anzusehen ist.

Um der Verwaltung und vor allem auch dem Bürger die Sache klarer darzustellen, soll der entsprechende § 4 der Satzung geändert werden. Die Verwaltung spricht sich daher für die Zulässigkeit von an drei Seiten geschlossener Carports aus mit einer Fläche von 30 m² im Vorgartenbereich, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt bleibt.

Dies wird im Bauausschuss zur Diskussion gestellt.

Der Bauausschuss sieht die Änderung grundsätzlich positiv, in der Gemeinderatssitzung am 26.03.2026 wird weiter beraten und gegebenenfalls beschlossen.

2. Bauanträge

2.1 Fl. Nr. 4076 der Gemarkung Kösching (Nähe Mühlberg), Neubau einer Hofstelle mit

Wohnhaus, Maschinenhalle und zwei Nebengebäude - Antrag auf Vorbescheid

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 4076 der Gemarkung Kösching ist die Errichtung einer Hofstelle mit Wohnhaus (20 m x 15 m), zwei Maschinenhallen (40m x 25 m und 30 m x 10 m) und zwei Nebengebäuden geplant.

Das Vorhaben dient der Aussiedlung des Betriebes, der derzeit noch Innerorts betrieben wird und durch die Enge und die Verkehrssituation erschwert wird. Der Standort hätte den Vorteil, dass für die Bewirtschaftung der Felder nicht mehr durch den Ort gefahren werden müsste. Die Hofnachfolge ist durch den Sohn gesichert.

Mit dem Vorbescheid soll geklärt werden:

- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
- Kann das Vorhaben mit dem Abstand zur Kreisstraße, wie im Lageplan dargestellt, errichtet werden?
- Ist die Erschließung gesichert?

Rechtslage:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Außenbereich sind privilegierte Vorhaben zulässig, wenn öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB). Da das genannte Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), scheint die Privilegierung gegeben. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird im Verfahren vom Landratsamt beteiligt.

In einer informellen Vorabfrage wurde zudem folgendes abgefragt:

- Immissionsschutz: Keine dagegensprechenden Belange ersichtlich, wenn keine Viehhaltung vorgesehen ist.
- Naturschutz: Keine Artenschutzrechtlichen Probleme ersichtlich, da Gehölze in der Nähe. Die übliche Eingriffsregelung (wie bei jedem Außenbereichsvorhaben) ist bei der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG beträgt die Anbauverbotszone an Kreisstraßen 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Die Tiefbauverwaltung wird im Verfahren beteiligt werden.

Die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal) erfolgt über die Fl. Nr. 4075.

Empfehlung der Verwaltung: Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, sein gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zu erteilen.

Ja 6 Nein 0

3. Verkehrsrecht

3.1 Parkregelung bei Untere Marktstraße 25 bzw. 31

Der Eigentümer des Ladens Untere Marktstraße 25 hat in der Gemeinde vorgeschlagen, dass vor seinem Laden keine Parkmöglichkeit besteht. Dort würden nun eventuell die Kunden des Barbershops (Untere Marktstraße 31) die auf 2 Stunden beschränkten Parkplätze belegen. Vor Untere Marktstraße 31 gibt es keine 2-Stunden-Regelung. Dort würden Dauerparker die Parkplätze belegen. Er würde daher eine 1-Stunden-Regelung befürworten.

Mit der Eigentümerin von Untere Marktstraße 31 wurde Kontakt aufgenommen. Die Dauerparkplätze würden Ihrer Kenntnis nach von unterschiedlichen Nutzern genutzt. Sie hätte keine Einwände gegen eine 2-Stunden-Regelung vor der Untere Marktstraße 31, dann würden die als Dauerparker hergestellten Parkplätze beim „Seel“ (Untere Marktstraße 41) angenommen werden.

Wenn der Bauausschuss dafür plädiert, sollte aus Gleichheitsgründen die 2-Stunden-Regelung bis zu Untere Marktstraße 31 ausgeweitet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt die Ausweitung der 2-Stunden-Parkregelung auf Untere Marktstraße 31 auszuweiten.

Ja 6 Nein 0

3.2 Verkehrssituation Nordring

In unregelmäßigen Abständen wird die Verkehrssituation – insbesondere die Parksituation – im Nordring moniert, beispielsweise im Rahmen der Bürgerversammlung. Ein Halteverbot wird angeregt.

Der Bauausschuss bespricht die Situation. In Verbindung mit Rettungsdienst, Feuerwehr könnte ein einseitiges Parkverbot erlassen werden.

Die Feuerwehr hat die Probleme per E-Mail bestätigt.

Zu beachten ist, dass bei steigendem Verkehrsfluss mit erhöhten Geschwindigkeiten gerechnet werden kann. Die bisher parkenden Autos werden in weitere Seitenstraßen verdrängt.

Der Bauausschuss spricht sich für ein Parkverbot aus. Dies sollte von Anfang Nordring 1 bis Ende Nordring 7 zweiseitig, von Nordring 9, von Heinrichsgraben 17 bis Nordring 21a einseitig angebracht werden. Die genaue Ausführung soll mit der Polizei besprochen werden, ebenso ob das einseitige Halteverbot abwechselnd nördlich und südlich angebracht wird, um den Verkehr zu bremsen.

Um Parkplätze zu schaffen, sollen auf dem Friedhof etwa 10 Kurzzeitparker in Dauerparker umgewandelt werden. Dies gilt nicht für Camper.

Ebenso soll im Südring vom Hohlweg bis zur Einmündung Schillerstraße ein Parkverbot mit der Polizei besprochen werden.

4. Bauanträge

4.1 Knut-Schnurer-Straße 38, Kösching, Auffüllung zur Stabilität der Bepflanzung - Antrag auf isolierte Befreiung

2025 wurde für das Grundstück Knut-Schnurer-Straße 38 (Fl. Nr. 5786 der Gemarkung Kösching) im Böschungswinkel eine Auffüllung (ca. 40 cm) nach Süden und Osten beantragt. Die Auffüllung dient dem Untergrund für Anpflanzungen, damit Wachstum erfolgen kann. Für die Auffüllung war eine isolierte Befreiung erforderlich, da der Böschungswinkel eben nicht ganz eingehalten wird.

Der Antrag wurde auf Verwaltungsweg genehmigt.

Das Landratsamt hat nun, auf Anregung des westlichen Nachbarn festgestellt, dass durch die 40 cm Auffüllung die Einfriedung in der Höhe der Auffüllung zur Stützmauer werden könnte. Nach Nr. C des Bebauungsplanes sind jedoch Stützmauern (mit Ausnahme zu den Garagenzufahrten) unzulässig.

Deshalb ist für die Genehmigung nun zusätzlich für die Stützmauer eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist.

Die Unterschrift des östlichen Nachbarn liegt vor.

Der Bauausschuss besichtigt die Situation vor Ort.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, sein gemeindliches Einvernehmen zur Stützmauer (max. 40 cm) im Bereich der Auffüllung zur Stabilisierung der Bepflanzung zu erteilen. Die restliche Höhe gilt als Einfriedung.

Ja 6 Nein 0

5. Bekanntmachungen und Anfragen

5.1 Ruppertswies 14, Kösching, Anfrage zur Aufstockung des Bürogebäudes

Der Bauausschuss besichtigt vor Ort das Gewerbegebiet Ruppertswies, wo das Bürogebäude Ruppertswies 14 um 1 Geschoss aufgestockt werden soll. Dies ist Tagesordnungspunkt der Gemeinderatssitzung am 26.03.2026.

Der Bauausschuss sieht die Aufstockung auf Grund der Lage des Grundstücks als verträglich an, die Lüftungsanlage soll nun jedoch ins Gebäude integriert werden.

Ralf Sitzmann
1. Bürgermeister

Thomas Heinz
Schriftführung