



MARKT KÖSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.05.2026
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

Betz, Alexander
Danner, Wolfgang
Deindl, Michael
Ernhofer, Andrea
Geisenfelder, Michael
Girtner, Florian, Dr. med.
Götz, Alexander
Kempa, Simon
Mayer, Kurt
Meier, Karin
Meyer, Susanne
Pfaller, Maria
Scheringer, Eva-Maria
Schieferbein, Andreas
Semmler, Jörg

Schriftführer

Meier, Christian

Verwaltung

Heinz, Thomas

Entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Glasl, Christian
Mayerhofer, Daniel
Schauer, Sabine

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.04.2026**
- 2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.04.2026**
- 3. Bauleitplanung**
 - 3.1 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich Ruppertswies - ergänzende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneuter Billigungsbeschluss
 - 3.2 Bebauungs - und Grünordnungsplan "Ruppertswies", Kösching mit Teiländerung - ergänzende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
 - 3.3 Bebauungsplan Bergerweg Kasing - Billigung des Vorentwurfs
- 4. Bauanträge**
 - 4.1 Ruppertswies 14, Kösching - Anfrage zur Nutzungsänderung einer Kantine in ein Bistro
 - 4.2 Frühlingstraße 1, Kösching - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen
 - 4.3 Petersweg, Kösching (Fl. Nr. 654) - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum (Bauturbo)
 - 4.4 Ingolstädter Straße 1, Kösching - Grund- und Mittelschule Kösching, 2. Bauabschnitt - Tektur zum Antrag vom 04.04.2024
 - 4.5 Nähe Andreas-Schmeller-Str., Kösching (Fl. Nr. 3049) - Neubau eines Pumptrack
- 5. Bauangelegenheiten**
 - 5.1 Satzung des Marktes Kösching über ein besonderes Vorkaufsrecht für die Gewerbegebiete Ruppertswies und Interpark
 - 5.2 Hochwasserdamm Ziegelsgrund - Vergabe der archäologischen Begleitung
 - 5.3 Neubau RÜB Kasing - Vergabe der archäologischen Begleitung
 - 5.4 Bad am Berg - Information über die Vergabe der Reparaturleistung des Kioskaufzugs
- 6. Bestellung des 2. Bürgermeisters Herrn Dieter Betz zum Eheschließungsstandesbeamten**
- 7. Bestellung des 3. Bürgermeisters Herrn Georg Liebhard zum Eheschließungsstandesbeamten**
- 8. Antrag der CSU-Fraktion: Freistellung von Rechtsverfolgungskosten**
- 9. Bekanntmachungen und Anfragen**
 - 9.1 Kasing, Fläche ehem. Container für Asylbewerber - Nachnutzung
 - 9.2 aktuelle Bodenrichtwerte
 - 9.3 geplante Änderung der Geschäftsordnung zum Thema Bekanntmachungstafeln
 - 9.4 Zustand des Radwegs Kösching-Kasing
 - 9.5 Verkehrssituation Kasing, Hauptstraße - Kurven
 - 9.6 Mittellinie Hohlweg Kösching

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 22.04.2026

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann gibt die wesentlichen Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.04.2026 bekannt.

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

Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert, dass der Punkt der Tagesordnung NÖ 2.5 nicht in dieser Sitzung behandelt werden soll. Darüber bestand insgesamt Einigkeit.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.04.2026

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann gibt die wesentlichen Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.04.2026 bekannt.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.04.2026

Ja 18 Nein 0

3. Bauleitplanung

3.1 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching im Bereich Ruppertswies - ergänzende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung am 24.07.2025 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Ruppertswies beschlossen. Im Geltungsbereich werden Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18.12.2025 bis zum 06.02.2026 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt.

In der Gemeinderatssitzung am 26.03.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Entwurf gebilligt. Da jedoch der Bedarfsnachweis für die Überplanung des gesamten Gebietes für die Regierung von Oberbayern nicht zufriedenstellend war, wird nun der Entwurf geändert. Die nördliche Fläche Fl. Nr. 1479 wird aus der Überplanung herausgenommen. Der Bedarfsnachweis ist mit der Regierung neu abgestimmt worden.

Die Abwägung ist daher zu ergänzen (siehe Anlage), der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut zu billigen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, die ergänzende Abwägung wie vorgetragen vorzunehmen.

Ja 18 Nein 0

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, den Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.05.2026 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung vorzunehmen.

Ja 18 Nein 0

3.2 Bebauungs - und Grünordnungsplan "Ruppertswies", Kösching mit Teiländerung
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nordtangente" - ergänzende Abwägung der
eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2025 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ruppertswies“, Kösching mit Teiländerung Bebauungsplan „Nordtangente“ beschlossen. Im Geltungsbereich werden Gewerbeflächen ausgewiesen.

In der Gemeinderatssitzung am 26.03.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, der Entwurf noch nicht gebilligt. Da jedoch der Bedarfsnachweis für die Überplanung des gesamten Gebietes für die Regierung von Oberbayern nicht zufriedenstellend war, wird nun die nördliche Fläche Fl. Nr. 1479 aus der Überplanung herausgenommen. Der Bedarfsnachweis ist mit der Regierung neu abgestimmt worden.

Die Abwägung ist daher zu ergänzen(siehe Anlage).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, die ergänzende Abwägung wie vorgetragen vorzunehmen. Der 3. Bürgermeister Liebhard hat wegen persönlicher Beteiligung weder an Beratung noch an Abstimmung teilgenommen.

Ja 17 Nein 0

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, den Entwurf des Bebauungs – und Grünordnungsplanes „Ruppertswies“, Kösching mit Teiländerung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nordtangente“, Kösching in der Fassung vom 21.05.2026 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung vorzunehmen. Der Dritte Bürgermeister Georg Liebhard hat wegen persönlicher Beteiligung weder an Beratung noch an Abstimmung teilgenommen.

Ja 17 Nein 0

3.3 Bebauungsplan Bergerweg Kasing - Billigung des Vorentwurfs

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. Am 26.10.2023 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Im Bauausschuss am 24.03.2026 wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. Es wurde über die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch darüber beraten, inwieweit bereits vorhandene Wege und Straßen von der Erschließung erfasst sein sollen. Folgender Vorschlag 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 würde daher der Markt Kösching tragen. 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 hat die Vorschläge genauer eingearbeitet. Nach einer Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat schließt sich als erster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Bürger, sowie der betroffenen Grundstückseigentümer an.

In der Diskussion wird die vorgeschlagene Lösung zur Entwässerung mittels Stauraumkanal in der Demleitner Straße kritisch gesehen. Es soll eine Lösung im Baugebiet selber gesucht werden. Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann weist darauf hin, dass im Bauausschuss am 24.03.2026 bereits vieles diskutiert wurde. Es kann jedoch im Bauausschuss nochmal mit dem Ingenieurbüro in einem Ortstermin vertieft werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bergerweg“, Kasing zu billigen.

Ja 18 Nein 0

4. Bauanträge

4.1 Ruppertswies 14, Kösching - Anfrage zur Nutzungsänderung einer Kantine in ein Bistro

Sachverhalt:

Am 21.12.2015 wurde das Bürogebäude auf Fl. Nr. 5746 der Gemarkung Kösching genehmigt. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10,99 m bezogen auf die Straße. Die GFZ betrug damals 0,73. Das Grundstück hat eine Größe von 2.693 m².

Mit der Tektur 2016 44 Stellplätze nachgewiesen, bei einem errechneten Stellplatzbedarf von 39 Stellplätzen. Die GFZ betrug dann 0,86.

2023 wurde die Genehmigung zur Umnutzung von Büroflächen in eine Kindertagesstätte genehmigt.

In der Gemeinderatssitzung am 26.03.2026 hat der Gemeinderat der Aufstockung des Gebäudes zugestimmt, wenn die Lüftungsanlage ins Gebäude integriert wird.

In der ursprünglichen Genehmigung war eine Kantine enthalten, die in erste Linie für die Mitarbeiter, aber auch die umliegenden Gewerbebetriebe gedacht war. Die Kantine war nicht als Gaststätte genehmigt.

Im Gebäude hat auch ein Yogastudio seinen Betrieb aufgenommen.

Die Kantine soll deshalb jedoch ein Bistro werden, in dem im besten Fall noch das jeweilige Tagesgericht am Abend bestellt werden kann, soweit es nicht ausverkauft ist. In erster Linie gibt es Kaffee, Kuchen etc.

Für die Umwidmung ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Nordtangente“, Kösching. Das Grundstück liegt im abgegrenzten Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet“ hinsichtlich Emissionsbeschränkungen. Im Bebauungsplan wurden für dieses Gebiet Gaststätten explizit ausgeschlossen. Dies diente dem Schutz der anliegenden Wohnsiedlung, als auch der Stärkung des Innerorts.

Allgemein wären Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§31 Abs. 2 BauGB).

Eine Befreiung/Ausnahme ist deshalb vermutlich nicht möglich, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Deshalb soll im Fall eines positiven Beschlusses die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Das Grundstück ist abgesetzt von der Wohnsiedlung Hepberger Straße und hinter dem Edeka gelegen. Durch die beschriebene Nutzung scheint weder der Innerort geschwächt, noch die Wohnsiedlung gestört zu werden. Der Betrieb ist aus Immissionsschutzgründen dennoch auf die Tagzeit (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) zu beschränken.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Nordtangente“, Kösching. Die Flächen Fl. Nr. 5746/1 und 5746 werden vom eingeschränkten Gewerbegebiet ins allgemeine Gewerbegebiet umgewidmet.

Ja 18 Nein 0

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan (Gaststätte tagsüber von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr) zu erteilen.

Ja 18 Nein 0

4.2 Frühlingsstraße 1, Kösching - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 4688/2 der Gemarkung Kösching soll das bestehende Haus abgebrochen und durch einen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung ersetzt werden. Der Neubau entspricht äußerlich in etwa dem Bestand. Die Grundstücksfläche beträgt 478 m². Die Wandhöhe, bezogen auf den Bezugspunkt, beträgt 7,42 m, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt incl. Dachgeschoss 0,73, die Grundflächenzahl (GRZ) I 0,26, die GRZ II 0,56. Für die zwei Wohneinheiten werden 4 Stellplätze nachgewiesen. Entsprechend dem Bebauungsplan sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Beantragt ist eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der GFZ (0,73 statt 0,6). Die Befreiung wird damit begründet, dass durch die Einliegerwohnung im EG der Platz im DG benötigt wird. Das Gebäude wird ohne Keller errichtet. Durch den Ausbau im DG bleibt die äußerlich zulässige Gestalt des Gebäudes unverändert. Bei einer Verschmelzung der Grundstücke Frühlingsstraße 1 und 1a würde die GFZ eingehalten bleiben.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des Maßes der Bebauung im Innerort „Kösching-Wohnbauflächen“, 1. Änderung (von 2025). Das Grundstück liegt in Kategorie I des Bebauungsplanes, wonach eine Wandhöhe von 7,50 m, eine GFZ von 0,6 und eine GRZ II von 0,6 zulässig sind. Die GFZ ist somit überschritten. Das Dachgeschoss ist zwar kein Vollgeschoss, jedoch ist im Bebauungsplan festgelegt, dass

Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Mit der GFZ wird die Dichte der Bebauung gesteuert. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für eine Befreiung wird nach Rechtsprechung ein atypischer Fall verlangt. Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn der „rote Faden“ betroffen ist. Eine Befreiung scheint somit nicht möglich.

Nach § 31 Abs 3 BauGB kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind (so genannter Bauturbo), im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden. In diesem Fall könnte die Gemeinde mit einem städtebaulichen Vertrag städtebauliche Anforderungen absichern (Bauverpflichtung bspw.). Hierfür würde sich ein Grundsatzbeschluss anbieten.

Vorschlag der Verwaltung:

Da die Grundzüge der Planung berührt sind, soll der Antrag auf Befreiung abgelehnt werden. Auch einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB sollte nicht zugestimmt werden. Denkbar wäre eine gedankliche Zusammenlegung der Grundstücke Frühlingstraße 1 und 1a. Für diesen Fall wäre aus Sicht der Verwaltung eine Lösung, mittels einer Dienstbarkeit die Heranziehung der Frühlingstraße 1 a zu sichern, damit insgesamt die Dichte der Bebauung nicht überschritten wird. Der Bebauungsplan wurde erst 2025 geändert.

Der Gemeinderat spricht sich für die Anwendung des Bauturbo aus. Durch das Sonderpädagogische Förderzentrum ist eine neue Situation entstanden, die eine dichtere Bebauung ermöglicht. Mit dem Bauturbo soll schnelleres Bauen ermöglicht werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt seine Zustimmung zur Überschreitung der GFZ nach § 31 Abs. 3 BauGB. Im Bereich östlich der Frühlingstraße, nach Süden begrenzt durch den Parkplatz des Kindergartens im Bogen, soll eine GFZ bis 0,8 möglich sein. Die dichtere Bebauung wird durch das direkt angrenzende Sonderpädagogische Förderzentrums des Landkreises ermöglicht.

Ja 18 Nein 0

4.3 Petersweg, Kösching (Fl. Nr. 654) - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum (Bauturbo)

Sachverhalt:

Im vergangenen Jahr wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 654 Gemarkung Kösching (Nähe Petersweg) beantragt. Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.12.2024 und 10.04.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde mit 6 zu 12 Stimmen versagt. Der Bauantrag wurde bisher weder zurückgenommen noch abgelehnt, sodass eine erneute Beurteilung anhand der aktuellen Gesetzeslage, nach dem sogenannten „Bauturbo“, von Amts wegen erforderlich ist.

Rechtslage:

Der sogenannte „Bauturbo“ soll die Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken erleichtern. Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

und der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Im Außenbereich kann das nur auf Vorhaben angewendet werden, die im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen bzw. Baugebieten stehen.

Das betreffende Grundstück ist als sog. Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Es besteht keine Privilegierung für die Errichtung des geplanten Bauvorhabens. Sonstige, nicht privilegierte, Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Erschließung des Grundstücks wäre durch den Petersweg gesichert. Allerdings ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Grünland ausgewiesen, sodass ein Wohnbauvorhaben dem Flächennutzungsplan widersprechen würde. Bei der ersten Behandlung des Bauvorhabens im Jahr 2024 wurde zudem darauf hingewiesen, dass das Grundstück wichtig für die Frischluftzufuhr im Innerort Köschings sei („grüne Lunge“). Demnach würde das Bauvorhaben auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Erholungswert der Landschaft beeinträchtigen. Zudem wurde die Problematik des Hochwasserschutzes angesprochen. Demnach wären durch das Vorhaben mehrere öffentliche Belange beeinträchtigt.

Der Bauturbo wäre im vorliegenden Fall grundsätzlich anwendbar, wenn das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum genannten Bauvorhaben nicht zu erteilen, da es mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vereinbar ist.

Die Diskussion wurde in die gleiche Richtung geführt wie 2025.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching stimmt dem genannten Bauvorhaben zu, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Marktgemeinderatsmitglied Wolfgang Danner hat wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen.

Ja 4 Nein 13

4.4 Ingolstädter Straße 1, Kösching - Grund- und Mittelschule Kösching, 2. Bauabschnitt - Tektur zum Antrag vom 04.04.2024

In der Gemeinderatssitzung am 22.01.2026 wurde zur Kosteneinsparung die Änderung des Bauablaufs der Schule beschlossen.

Es ist eine Doppelnutzung der Räume für Schule und OGTS möglich, so wurden einige Räume zusammengefasst. Durch das Verringern des OGTS-Bereichs ergibt sich die Möglichkeit, auf die Sanierung des Grundschulflügels zu verzichten und diesen durch den Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau wäre kostengleich zur Sanierung.

Der Abbruch ist für den Sommer 2026 geplant, im März 2027 Baubeginn für den Rohbau. Ab Baubeginn soll die Maßnahme in 2 Jahren durchgeführt werden.

Der Marktgemeinderat unterstützte die vorgeschlagene Vorgehensweise mit 2 Bauabschnitten als Neubau. Die Gestaltung soll mit Einbindung des Marktgemeinderates oder eines Ausschusses im weiteren Verfahren besprochen werden, wobei die Energiebilanz zu berücksichtigen ist. Optimierungen sollen weiter bedacht werden. Ein Anliegen bleibt die Nutzung der gewonnenen Fläche im Norden als Buswendeschleife.

Vom Marktgemeinderat wird darauf hingewiesen, alle möglichen Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Um grundsätzlich Baurecht für den Baukörper zu erhalten, ist eine Baugenehmigung für die Tektur erforderlich.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung (Tektur für den 2. Bauabschnitt Schule) zu erteilen.

Ja 18 Nein 0

4.5 Nähe Andreas-Schmeller-Str., Kösching (Fl. Nr. 3049) - Neubau eines Pumptrack

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3049 (Nähe Andreas-Schmeller-Straße) soll ein Pumptrack neu errichtet werden. Dabei handelt es sich um einen gewellten und kurvenreichen Parkours für Mountainbikes, BMX-Räder u. Ä. Dazu werden auf dem Gelände Wellen, Steilkurven, Plateaus usw. geschaffen und asphaltiert.

Das Teilgrundstück mit einer Größe von ca. 1.100 m² liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rewe Kösching“ und ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen.

Rechtslage:

Die Anlage soll mit BMX, Mountainbikes, Laufrädern, Skateboards, Scootern und Inlineskates benutzt werden. Motorisierte Fahrzeuge sind auf der Anlage nicht erlaubt. Täglich von 8:00 bis 20:00 kann die Anlage besucht werden. Bei Frost, Eis oder Nässe ist die Benutzung untersagt. Die Freizeitanlagenlage soll öffentlich zugänglich und unentgeltlich nutzbar sein. Die Benutzung erfolgt auf eigene Gefahr, entsprechende Beschilderungen mit Nutzungsregeln und Notrufnummern sollen angebracht werden. Der offizielle Zugang zur Freizeitanlage erfolgt über den REWE-Parkplatz. Eine Einfriedung des Grundstücks ist jedoch nicht geplant. Ebenso wenig soll der REWE-Parkplatz während der Schließzeiten mit einer Schranke o. Ä. abgesperrt werden.

Der Eingabeplan orientiert sich an dem Siegerentwurf des Schülerwettbewerbs aus dem Jahr 2024. Aus Kosten- und Platzgründen konnte jedoch nur der Pumptrack, ohne dem gewünschten Basketballplatz und den weiteren Spielgeräten realisiert werden. Der aktuelle Entwurf wurde mit dem zukünftigen Betreiber, dem Turn- und Sportverein 1897 e. V. Kösching, abgestimmt.

Bedenklich wird im Marktgemeinderat gesehen, dass die Anlage nicht eingezäunt werden soll. Auf den Antragsteller soll darauf hingewirkt werden, eine Zauanlage vorzusehen.

,Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt, sein gemeindliches Einvernehmen zum geplanten Vorhaben zu erteilen.

Ja 18 Nein 0

5. Bauangelegenheiten

5.1 Satzung des Marktes Kösching über ein besonderes Vorkaufsrecht für die Gewerbegebiete Ruppertswies und Interpark

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Ruppertswies hat die Regierung von Oberbayern eine Begründung für die Ausweisung von Gewerbeflächen trotz nicht bebauter Flächen in den vorhandenen Gewerbegebieten verlangt. Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen sollen getroffen werden. So hat der Markt Kösching bereits 2025 die Eigentümer dieser Flächen

angeschrieben und nach ihren mittelfristen Plänen gefragt. Als weitere Maßnahme ist nun die Vorkaufsrechtssatzung geplant. Der Markt Kösching kann (wenn die Ausschlussgründe nach § 26 BauGB oder § 4 der Satzung nicht greifen) in den Vertrag zu den mit einem Dritten verhandelten Kaufvertrag einsteigen und an einen Bauwerber direkt weitergeben.

In der Satzung wird das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Käufer schriftlich oder in Textform gegenüber der Gemeinde erklärt, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Unterzeichnung eines Kaufvertrages entsprechend den gültigen Bauvorschriften mit einem Hauptgebäude zu bebauen oder gewerblich zu nutzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching beschließt die Vorkaufsrechtssatzung vom 21.05.2026 wie vorgelegt.

Ja 18 Nein 0

5.2 Hochwasserdamm Ziegelsgrund - Vergabe der archäologischen Begleitung

Für die Errichtung des Hochwasserdammes Ziegelsgrund wurde beim Landratsamt ein Antrag auf Humusabtrag nach Art. 7. Abs. 1 Denkmalschutz gestellt.

Mit dem Bescheid des Landratsamtes wurden festgesetzt, dass die Maßnahme archäologisch zu begleiten ist, da sich in unmittelbarer Nähe ein Bodendenkmal befinden würde.

Die Firma Pro Arch GmbH, Ingolstadt, wurde mit einer Bruttosumme in Höhe von 8.925,-- € beauftragt die Maßnahme zu archäologisch zu begleiten.

5.3 Neubau RÜB Kasing - Vergabe der archäologischen Begleitung

Für den Neubau des Regenüberlaufbeckens V in Kasing wurde beim Landratsamt ein Antrag auf Humusabtrag nach Art. 7. Abs. 1 Denkmalschutz gestellt.

Mit dem Bescheid des Landratsamtes wurden festgesetzt, dass die Maßnahme archäologisch zu begleiten ist, da sich in unmittelbarer Nähe ein Bodendenkmal befinden würde.

Die Firma Pro Arch GmbH, Ingolstadt, wurde mit einer Bruttosumme in Höhe von 5.236,-- € beauftragt die Maßnahme zu archäologisch zu begleiten.

Der stellvertretende Fraktionssprecher der CSU, Marktgemeinderatsmitglied

Michael Geisenfelder wird sich bezüglich Akteneinsicht mit dem technischen Bauamt in Verbindung setzen.

5.4 Bad am Berg - Information über die Vergabe der Reparaturleistung des Kioskaufzugs

Vom Aufzughersteller wurde im Zuge der Wartung festgestellt, dass am Aufzug im Kioskbereich des Hallenbades ein Defekt aufgetreten ist.

Der Defekt wird mit 7.629,09 € brutto beziffert.

Da die Freibadsaison bevorsteht und der Aufzug für den Lebensmitteltransport aus dem UG in den Kioskverkauf notwendig ist, wurde der Auftrag sofort vergeben.

6. Bestellung des 2. Bürgermeisters Herrn Dieter Betz zum Eheschließungsstandesbeamten

Neben dem Ersten Bürgermeister, können auch die weiteren ehrenamtlichen Bürgermeister zu Eheschließungsstandesbeamten bestellt werden.

Zweiter Bürgermeister Herr Dieter Betz möchte das Amt übernehmen.

Beschluss:

Der Zweite Bürgermeister Dieter Betz wird zum Standesbeamten für den Gemeindebereich des Marktes Kösching, mit dem Aufgabenbereich Eheschließung, bestellt.

Ja 18 Nein 0

7. Bestellung des 3. Bürgermeisters Herrn Georg Liebhard zum Eheschließungsstandesbeamten

Neben dem Ersten Bürgermeister, können auch die weiteren ehrenamtlichen Bürgermeister zu Eheschließungsstandesbeamten bestellt werden.

Dritter Bürgermeister Herr Georg Liebhard möchte das Amt übernehmen.

Beschluss:

Der Dritte Bürgermeister Georg Liebhard wird zum Standesbeamten für den Gemeindebereich des Marktes Kösching, mit dem Aufgabenbereich Eheschließung, bestellt.

Ja 18 Nein 0

8. Antrag der CSU-Fraktion: Freistellung von Rechtsverfolgungskosten

Die CSU-Fraktion beantragt

die Übernahme der Rechtsverfolgungskosten im Organstreitverfahren der CSU-Fraktion und ihrer Mitglieder zum Vorgang Sägewerksgelände.

Mit Beschluß vom 11.12.2025 hat der Marktrat die weitere Bauleitplanung mit 8:8 Stimmen nicht befürwortet.

In der Sitzung vom 22.01.2026 wurde auf Initiative der Verwaltung, ohne dass dieses von einer Fraktion beantragt wurde, erneut über den Tagesordnungspunkt beraten und erneut entschieden.

Die CSU Fraktion hält die erneute Beschlußfassung für rechtswidrig, da es keine neuen und gewichtigen Gesichtspunkte gab, die eine erneute Behandlung und eine ändernde Entscheidung gerechtfertigt hätten.

Dadurch wird in die Rechte der Marktgemeinderatsmitglieder eingegriffen, da eine Abstimmung grundsätzlich bindend ist und die einzelne Stimme wertlos wird, wenn immer wieder ohne sachlichen Grund über denselben Sachverhalt abgestimmt wird, „bis das Ergebnis passt“.

Zur Klärung dieser Frage wollte die Kommunalaufsicht nicht beitragen und hat die CSU Fraktion auf den Rechtsweg verwiesen.

Die CSU Fraktion wird daher einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit der rechtlichen Prüfung und ggf. Prozessführung beauftragen.“

Geschäftsleiter Herr Christian Meier trug die eingegangene Information der Kommunalaufsicht zu diesem Thema vor.

Nach kurzer Diskussion kristallisierte sich heraus, dass die Rückmeldung des Bayerischen Gemeindetags abgewartet werden solle, ein Beschluss wurde nicht gefasst.

9. Bekanntmachungen und Anfragen

9.1 Kasing, Fläche ehem. Container für Asylbewerber - Nachnutzung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 195 der Gemarkung Kasing steht der Container für Asylbewerber. Die Baugenehmigung läuft bis 21.12.2026. In Kasing wurde sich bereits Gedanken gemacht, was als Nachnutzung auf dem Platz gestaltet werden könnte. Es könnte für die Feuerwehr und für Veranstaltungen genutzt werden bspw. mit Funarena.

Das Grundstück Fl. Nr. 195 ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr dargestellt. Nach dem Grundstück „Feuerwehr“ beginnt der Außenbereich, so dass die Genehmigungsfähigkeit geprüft werden muss, wenn das Konzept weiterverfolgt werden soll.

Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann informiert auch, dass zwischenzeitlich die Notwendigkeit für Container für die Obdachlosenunterbringung aufgetreten ist. Da das Grundstück in Kasing voll erschlossen wäre, könnten die Container hier mit einem günstigen Anschluss aufgestellt werden. Die Fläche ist außerdem befestigt. Der Gemeinderat soll sich Gedanken machen.

9.2 aktuelle Bodenrichtwerte

Die Verwaltung gibt bekannt, dass vom Landratsamt die Bodenrichtwerte (Wohnen, Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen) für Kösching, Kasing und Bettbrunn zum 01.01.2026 veröffentlicht wurden. Diese sind nun im Rathaus einsehbar, sowie im Bayernatlas.

9.3 geplante Änderung der Geschäftsordnung zum Thema Bekanntmachungstafeln

Geschäftsleiter Christian Meier informiert über eine geplante nochmalige Vorlage der aktuellen Geschäftsordnung zum Thema Bekanntmachungstafeln. An der Praxis soll sich dabei nichts ändern.

9.4 Zustand des Radwegs Kösching-Kasing

Marktgemeinderatsmitglied Alexander Götz gibt an, dass auf dem Radweg Kösching Richtung Kasing in Höhe des neuen REWE Wurzeln eindringen.

9.5 Verkehrssituation Kasing, Hauptstraße - Kurven

Marktgemeinderatsmitglied Florian Girtner bemerkt, dass in Kasing beim Maibaum im Kurvenbereich in der Hauptstraße die Straße geschnitten wird. Zur Verdeutlichung sollen Fahrbahnmarkierungen erneuert werden.

9.6 Mittellinie Hohlweg Kösching

Marktgemeinderatsmitglied Andreas Schieferbein gibt an, dass bei der Brücke im Hohlweg die Fahrbahnmarkierungen erneuert werden sollten, um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Ralf Sitzmann
1. Bürgermeister

Christian Meier
Schriftführung