



## NIEDERSCHRIFT

über die

### öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 08/20

vom 2. August 2021  
Saal Gasthof zur Post

#### **Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Armin Dirschl

#### **Schriftführer:**

Bertram Strobel

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

#### **Gremiumsmitglieder:**

Dritte Bürgermeisterin Christiane Reinfrank  
Zweiter Bürgermeister Manuel Hagen  
Sabine Beck  
Christian Buchner  
Dr. Gerhard Giegerich  
Georg Kiendl  
Bastian Kleinert  
Thomas Kleinert  
Josef Köglmeier jun.  
Dr. Gerhard Kuhn

#### **Bemerkung:**

ab TOP 2

#### **Entschuldigt sind**

Wolfgang Gruber  
Susanne Leikam  
Andreas Schönborn  
Christopher von und zu Lerchenfeld

## **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**

### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung wurde allen Gemeinderatsmitgliedern zugestellt.

### **Beschluss:**

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung erhoben.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

1 Enthaltung (GRM Buchner wg. Abwesenheit bei GR-Sitzung 05.07.2021)

## **TOP 2      Bebauungsplan "Egglfing Nord"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

### **Sachverhalt:**

Die Träger öffentlicher Belange wurden im April 2020 erstmals am Verfahren beteiligt. Nachdem vergangenes Jahr keine Abwägung der Stellungnahmen erfolgt ist und Anregungen des Immissionsschutzes im Bebauungsplan mitaufgenommen worden sind, wurde seitens des Landratsamtes Regensburg empfohlen, das Verfahren neu zu beginnen.

Nach Verfahrensneubeginn wurden die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.05.2021 bis 23.06.2021 neu beteiligt. Mit E-Mail vom 23.06.2021 bat das Landratsamt Regensburg um Fristverlängerung bis Ende der KW 26 (02.07.2021), die nochmals bis Ende KW 29 (23.07.2021) verlängert wurde.

Das Büro Garnhartner+Schober+Spörl stellt die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge vor.

### **Diskussionsverlauf:**

Herr Köckeis als planender Architekt stellt die eingegangenen Stellungnahmen vor und erläutert deren Würdigung und Beschlussfassung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Abwägungsvorschlägen des Landschaftsplaners Garnhartner +Schober+Spörl, insbesondere den Abwägungsbeschlüssen zu Blatt Nr. 6 (Stellungnahme WWA), Blatt Nr. 12 ,19 und 22 (Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege), Blatt Nr. 16 (Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg), Blatt Nr. 21 (Stellungnahme Laber-Naab Infrastruktur GmbH), Blatt Nr. 26 (Stellungnahme Landratsamt Regensburg, Fachstelle Immissionsschutz), Blatt Nr. 27 (Stellungnahmen Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz, Fachstelle Wasserrecht, Geothermie, Bodenschutzrecht sowie SG L 19 Fachreferat für Tiefbau, Kreisbauhof), mit den vorgetragenen redaktionellen Ergänzungen zu folgen und billigt den vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.05.2021..

### **Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **TOP 2.1      Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Egglfing Nord"**

### **Sachverhalt:**

Nach Billigung und Beschlussfassung der Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Egglfing Nord“ gefasst werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den vom Landschaftsarchitekten Garnhartner+Schober+Spörl vorgelegten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.05.2021 und redaktionellen Ergänzungen vom 02.08.2021 mit Schalltechnischem Bericht und Artenschutzfachlichem Gutachten für das Baugebiet „Eggling Nord“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

**TOP 3      Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB; Bebauungsplan "Eggling Südwest"**

**Sachverhalt:**

Diese Vorschrift – 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – wurde neu gefasst durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021, in Kraft getreten am 23.06.2021.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) gilt bis zum Ablauf des 31.1.2022 § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. § 13 b geht hier noch weiter und lässt Bebauungspläne im Außenbereich ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu (§ 13 b Satz 1 BauGB).

§ 13 b BauGB zielt darauf ab, für Gemeinden, deren Innenentwicklungspotenzial erschöpft ist, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandausweisung zu erleichtern.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Frau Pauli, Sachgebietsleitung Bauleitplanung, Landratsamt Regensburg, hat mit Email vom 04.06.2021 auf die Tatbestandsvoraussetzungen für ein 13 b BauGB Verfahren hingewiesen und würde dazu raten, ein Regelverfahren durchzuführen. Sofern die Gemeinde Köfering bei der Durchführung eines Bauleitverfahrens gem. § 13b BauGB besteht, muss in der Begründung eine ausreichend und umfangreiche Formulierung eingearbeitet werden, wie die Hürden des dritten Aufzählungspunktes (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) überwunden werden.

Auch das planende Ingenieurbüro EBB aus Regensburg, hat ihre Einschätzung für ein Bauleitverfahren nach § 13 b BauGB abgegeben. In Ihrer Stellungnahme kommt zum Ausdruck, dass das Kriterium „Im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ fehlt und die bestehende Bebauung eher faktisch einer Splittersiedlung entspricht.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Köfering beschließt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eggling Südwest“ das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB zu wählen.

**Abstimmungsergebnis:** 0:11

**Beschluss 2:**

Auf Grund der vorgelegten Einschätzungen des Landratsamtes Regensburg und dem planenden Ingenieurbüro EBB wird empfohlen, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Egglfing Südwest“ das Regelverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

#### **TOP 4 Bauleitplanungen der Nachbargemeinden**

**Sachverhalt:**

Unter diesem TOP werden die Bauleitplanverfahren der Gemeinde Köfering behandelt.

##### **TOP 4.1 Bauleitplanung der Gemeinde Obertraubling; Einbeziehungssatzung "Anno-Santo-Siedlung"**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat am 15.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Anno-Santo-Siedlung“ beschlossen und den Entwurf am 21.06.2021 gebilligt. Über die Einbeziehung der Außenbereichsfläche Fl. Nr. 273, Gem. Obertraubling, wird die Gemeinde Köfering als Träger öffentliche Belange beteiligt. Um eine abrundende Bebauung der „Anno-Santo-Siedlung“ zu ermöglichen, soll eine Wohnbebauung durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht werden. Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche der Fl. Nr. 273 von ca. 1.320 m². Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung geht aus der Planzeichnung hervor.

Belange der Gemeinde Köfering sind nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Köfering erhebt gegen die Einbeziehungssatzung „Anno-Santo-Siedlung“ der Gemeinde Obertraubling keine Einwendungen, da Belange der Gemeinde Köfering nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

##### **TOP 4.2 Bauleitplanung der Gemeinde Obertraubling; Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Gebelkofen Südost"**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Obertraubling beabsichtigt im Südosten des Ortsteils Gebelkofen entlang der Kreisstraße R 12 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebiets mit der Erschließung von 16 Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 1,9 ha und soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Ziel ist es, das Wohnraumangebot zu erweitern und die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum im Verdichtungsraum Regensburg zu gewährleisten. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat deshalb in der Sitzung am 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Gebelkofen Südost“ beschlossen.

Belange der Gemeinde Köfering sind nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Köfering erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Gebelkofen Südost“ keine Einwendungen, da Belange der Gemeinde nicht berührt sind.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

<b>TOP 4.3</b>	<b>Bauleitplanung der Gemeinde Thalmassing; Erlass einer Einbeziehungssatzung in Wolkering</b>
----------------	--

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Thalmassing beabsichtigt durch die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung „Talstraße Nordwest“ im Ort Wolkering die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Talstraße in westlicher Richtung zu erweitern. In Verbindung mit der Wohnbebauung südlich der Talstraße wird durch die Erweiterung eine Abrundung am westlichen Ortsrand erreicht. Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Thalmassing als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Wolkering umfasst die Flächen der Flurnummern 109/3, 109/4 und 109/5 der Gemarkung Wolkering. Die Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung reagiert die Gemeinde Thalmassing auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland. Nachdem Belange der Gemeinde Köfering nicht betroffen sind, werden von Seiten der Gemeinde Köfering keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

Gegen die Einbeziehungssatzung „Talstraße Nordwest“ der Gemeinde Thalmassing werden von Seiten der Gemeinde Köfering keine Einwendungen, da Belange der Gemeinde Köfering nicht berührt sind.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

<b>TOP 5</b>	<b>Bauanträge</b>
--------------	-------------------

**Sachverhalt:**

Unter diesem TOP werden die eingereichten Bauanträge behandelt.

<b>TOP 5.1</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 449/4, Gem. Köfering (Am Bahnhof 3)</b>
----------------	---

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Am Bahnhof 3 wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 07.06.2021 die Planzeichnungen (Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten) zur Kenntnis gebracht. Grundsätzlich bestand Zustimmung zu den vorgelegten Planungen. Zusätzlich gefordert wurden mehr bzw. größere Grünflächen. Außerdem sollen keine Wohneinheiten im Kellergeschoss errichtet werden; dadurch würden sich die Wohneinheiten auf 8 Wohneinheiten verringern. Die Grundflächenzahl soll maximal 0,5 betragen (Festlegung, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO zulässig sind). Die Äußerungen des Gremiums wurden dem Architekten per E-Mail am 09.06.2021 mitgeteilt.

Nach Einreichung der Bauantragsunterlagen auf Antrag eines Vorbescheides vom 23.07.2021 wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss nach wie vor an den Wohneinheiten festgehalten wird.

Der Antragsteller begründet dies mit dem Höhenunterschied des Grundstücks von West nach Ost um ein halbes Geschoss. Dieser Höhenunterschied sorgt zudem für eine ausreichende Belichtung dieser Wohneinheiten. Durch Terrassierung auf der Ostseite der Gebäude entstehe ein Zugang mit Terrassen für diese beiden Wohneinheiten, die für den Betrieb der Fa. Konrad Berger GmbH & Co. KG zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften sehr wichtig sind. Eine Beteiligung der Nachbarn ist nicht erfolgt.

Das Landratsamt Regensburg, Baugenehmigungsbehörde, teilte auf Rücksprache mit, dass mit den Wohneinheiten im Kellergeschoss auf Grund der zu geringen Belichtung kein Einverständnis besteht; auch dann nicht, wenn die Abgrabung vergrößert wird und die Fenster freiliegen würden, da dann die Anzahl der Vollgeschosse überschritten wird und eine Einfügung in die Umgebung nicht mehr gegeben ist.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 wird eingehalten; sie beträgt bei einer Grundstücksfläche von 1.102 m<sup>2</sup> 0,29 (13,49m x 23,99m/1.102 m<sup>2</sup>).

Gemäß § 2 Abs. 1 Buchstabe b der Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering werden bei Mehrfamilienhäusern pro Wohneinheit mit einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (KG) ein Stellplatz/eine Garage bzw. bei einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG; OG; DG) zwei Stellplätze/Garagen gefordert. Für das Vorhaben mit 10 Wohneinheiten werden die erforderlichen 18 Stellplätze im Freiflächenplan nachgewiesen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Bürgermeister Dirschl erläutert den Tagesordnungspunkt und ruft die in der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2021 unter dem nichtöffentlichen TOP „Verschiedenes“ geäußerten Planungsänderungswünsche ins Gedächtnis. Das Gremium spricht sich einstimmig dafür aus, an den Äußerungen festzuhalten und Wohneinheiten im Kellergeschoss nicht zuzulassen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 WE und Stellplätzen auf Fl. Nr. 449/4 der Gemarkung Köfering, Am Bahnhof 3, in der vorgelegten Form.

**Abstimmungsergebnis:** 0 : 11

<b>TOP 6      Antrag der FFW Köfering für Unterhaltszahlung eines GW-L</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Die FFW Köfering beabsichtigt, einen gebrauchten Gerätewagen Logistik (GW-L) anzuschaffen, der rein dem Materialtransport dient. Dieser gewährleistet durch eine Ladebordwand eine flexible Beladung je nach Einsatzlage (z.B. Spezialausrüstung bei Unwetterlagen, Transport von Sandsäcken bzw. kontaminierter Schutzkleidung nach Brandeinsätzen, etc.). Ein Stellplatz ist vorhanden.

Die Finanzierung (ca. 20.000 Euro) wird aus Vereinsmitteln und ggf. aus Spendengeldern erfolgen. Auf die Gemeindeverwaltung kommen beim Kauf des Fahrzeuges keine Kosten zu.

Die Kommandanten der FFW Köfering bitten jedoch um finanzielle Unterstützung beim Unterhalt des Fahrzeuges durch die Gemeinde. Die Kosten hierfür belaufen sich jährlich auf geschätzt 1.050 Euro (Versicherung ca. 450 Euro, Treibstoff ca. 200 Euro, Kundendienst und TÜV ca. 400 Euro, etc.).

#### **Diskussionsverlauf:**

Nachdem es beim Gerätewagen Logistik (GW-L) verschiedene Modelle gibt, soll die Kostenübernahme für ein GW-L1 erfolgen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Köfering stimmt dem Antrag der FFW Köfering vom 23. Juli 2021 auf Übernahme der laufenden Unterhaltskosten i.H.v. ca. 1.050 Euro/jährlich für den anzuschaffenden Gerätewagen Logistik (GW-L1) zu.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

<b>TOP 7      Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung</b>
--

**Sachverhalt:**

Bei folgenden Tagesordnungspunkten der letzten nichtöffentlichen Sitzung hat der Gemeinderat mit Beschluss die Nichtöffentlichkeit aufgehoben:

TOP 2: Mehrkosten (15.862,52 €) für Kindergartenneubau durch erweiterte Anforderungen des Landratsamtes Regensburg

<b>TOP 8      Fragen, Informationen, Hinweise aus dem Gemeinderat</b>
---

**Sachverhalt:**

Unter diesem Tagesordnungspunkt haben Gemeinderatsmitglieder die Möglichkeit, Anregungen, Fragen, Hinweise, Informationen usw. vorzubringen.

Aus dem Gemeinderat werden heute folgende Punkte genannt:

**Diskussionsverlauf:**

- Es wird angeregt, Berechnungen der Oberflächengewässer durchzuführen, um herauszufinden, wo bei Starkregenereignissen Überflutungen (z.B. von Straßen) eintreten können. Dabei ist die Oberflächentypologie des Gemeindegebietes zu beachten. Bürgermeister Dirschl strebt einen gemeinsamen Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg an, an welchem weitere Berechnungen und Maßnahmen erörtert werden sollen.
- Durch Bebauungsmaßnahmen der Gemeinde Alteglofsheim könnten bebaute Gebiete im Bereich Am Bahnhof von Überflutungen betroffen sein. Hierauf soll die Gemeinde Alteglofsheim künftig im Rahmen der Beteiligung bei Bauleitplanverfahren hingewiesen werden, sodass Vorkehrungen zum Schutz der Köferinger Bürger getroffen werden können.
- Der aktuelle Stand der Planungen in Sachen Hochwasserschutz (insb. im Bereich hinter dem Friedhof) wird angefragt. Bürgermeister Dirschl teilt mit, dass zum Grundstückseigentümer hinsichtlich Preisverhandlungen Kontakt aufgenommen wurden, da ein Grundstückserwerb für die Antragstellung beim Landratsamt Regensburg bzw. den Förderstellen erforderlich ist.

<b>TOP 9      Verschiedenes</b>
---------------------------------

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Dirschl informiert den Gemeinderat über aktuelle Entwicklungen aus der Gemeinde und Anregungen/Wünschen der Bevölkerung.

- Genehmigung für private Feuerwerke
- Räumung Lohgraben durch Landschaftspflegeverband im Herbst

#### **Diskussionsverlauf:**

- Die Verwaltung erhält immer mal wieder Anfragen für die Genehmigung privater Feuerwerke außerhalb der gesetzlich erlaubten Zeit (31.12.-01.01.) und bittet das Gremium um Mitteilung zur künftigen Handhabung. Das Gremium teilt mit, dass außerhalb dieser Zeit keine privaten Feuerwerke genehmigt werden sollen; gewerblich betriebene Feuerwerke bleiben von dieser Vorgehensweise unbeeinträchtigt.
- Der Landschaftspflegeverband hat mitgeteilt, dass die Räumung des Lohgrabens im Herbst 2021 durchgeführt wird. Bürgermeister Dirschl erläutert zudem, dass für 2022 eine Ausbesserung des Verbindungsweges von Eggling zur B15 vorgesehen ist, da dieser bei Regenereignissen nicht mehr passiert werden kann.

#### **TOP 9.1 Termin der nächsten Gemeinderatssitzung**

##### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Dirschl gibt den geplanten Termin der nächsten Sitzung bekannt:

Datum: Montag, 13.09.2021  
 Uhrzeit: 19.30 Uhr  
 Ort: Gasthof Zur Post

---

Um 21:35 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

#### **Gemeinde Köfering**

Vorsitzender



Armin Dirschl  
 Erster Bürgermeister

Schriftführer



Bertram Strobel