



NIEDERSCHRIFT über die

öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 06/24

vom 10. Juni 2024
Sitzungssaal Rathaus

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Armin Dirschl (ab TOP 6)

Schriftführer:

Bertram Strobel

Der Zweite Bürgermeister Manuel Hagen 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:

Zweiter Bürgermeister Manuel Hagen
Sabine Beck
Christian Buchner
Dr. Gerhard Giegerich
Wolfgang Gruber
Georg Kiendl
Bastian Kleinert
Thomas Kleinert
Josef Köglmeier jun.
Dr. Gerhard Kuhn
Andreas Schönborn
Christopher von und zu Lerchenfeld
Dritte Bürgermeisterin Christiane Reinfrank

Bemerkung:

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: 12 : 0

1 Enthaltung (Herr Gruber wg. Abwesenheit letzte Sitzung)

TOP 2 Bauleitplanungen der Gemeinde Köfering und der Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Unter diesem TOP werden die Bauleitplanverfahren der Gemeinde Köfering und ihrer Nachbargemeinden behandelt.

TOP 2.1 Bauleitplanung der Gemeinde Alteglofsheim; Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Alte Ziegelei" gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

In der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alte Ziegelei“ der Gemeinde Alteglofsheim hat der Gemeinderat Köfering in der Sitzung am 15.01.2024 Einwendungen erhoben. Die angesprochenen Punkte wurden seitens der Gemeinde Alteglofsheim berücksichtigt und entsprechend abgewogen (siehe Abwägungsvorschläge auf den Seiten 40 – 48).

- Die Herkunft des Auffüllmaterials muss künftig dokumentiert werden. Entsprechend der Baugenehmigung sind die Auflagen im Bescheid einzuhalten. Die Kontrolle der Auflagen obliegt grundsätzlich dem Landratsamt Regensburg (Bauaufsichtsbehörde). Die Nachweise müssen auf Anfrage oder nach entsprechenden Auflagen dem Landratsamt Regensburg zur Verfügung gestellt werden.
- Zu den Anforderungen der Auffüllung gibt es ein Gutachten „Alteglofsheim-Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alte Ziegelei“ vom 18.10.2023.
- Der Einwand der erhöhten Verkehrsbelastung wurde mitaufgenommen. Folgende Punkte wurden angestrebt, um eine Gefährdung der Anwohner und Reduzierung des Verkehrsaufkommens der Gemeinde Köfering zu vermeiden. Dazu wurden in der Besprechung am 31.01.2024 mit den Vertretern der Gemeinde Alteglofsheim und Köfering nachstehende Punkte festgelegt:
 - Auf Seiten der Gemeinde Köfering sowie Alteglofsheim sind Durchfahrtsbeschränkungen für den Schwerlastverkehr in Form von Beschilderungen (z. B. > 7,5 t) vorzunehmen. Eine Sperrung wurde geprüft. Diese lässt sich jedoch nicht umsetzen. Ob sich der Ausbau des Geh- und Radweges weiterführen lässt, ist von den Grundstückseigentümern abhängig.
 - Der Forderung, die Formulierung über die Verkehrslenkung in den Städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Schmack mitaufzunehmen, wurde nachgekommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Vorgabe der Gemeinde Alteglofsheim

Beschilderungen vorzunehmen, die die Durchfahrt Bahnhofstraße Richtung Köfering für den Schwerlastverkehr unterbindet.

- Der Vorhabenträger (Fa. Schmack) verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Alteglofsheim dafür zu sorgen, dass der Baustellenverkehr aus den Erschließungsmaßnahmen über Alteglofsheim (Ampel bei NORMA) geführt wird.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Alteglofsheim beim Erstverkauf eine Klausel mitaufzunehmen, die die Käufer verpflichtet, den Schwerlastverkehr über Alteglofsheim (Ampel bei NORMA) vorzunehmen.
- Die aktuelle Verkehrsbelastung wurde über eine Zählung ermittelt und hieraus die Prognose für 2040 (prozentualer Anstieg) errechnet. Die Verkehrsverteilung wurde anhand der örtlichen Gegebenheiten und der wahrscheinlichen Verkehrsrichtungen (z. B. nach Regensburg fahren mehr als nach Landshut) ermittelt. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass der Schwerlastverkehr nicht in Richtung Köfering geleitet werden darf.

Diskussionsverlauf:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle eines Grundstückserstverkaufs auf die Aufnahme einer Klausel im Vertrag, dass der Schwerlastverkehr im Falle des Weiterverkaufs ebenfalls über Alteglofsheim (Ampel Norma-Markt) zu erfolgen hat. Es wäre wünschenswert, wenn diese Klausel bzw. sämtliche Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers aus dem Erstverkauf auch bei eventuellen weiteren Grundstücksveräußerungen in den Vertragsunterlagen vereinbart werden können.

Sofern der Gemeinde Alteglofsheim die Dokumentationen zur Herkunft des Auffüllmaterials vorliegen, bittet die Gemeinde Köfering im Rahmen eines Auskunftersuchens bei der Gemeinde Alteglofsheim um Informationen hierzu.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingearbeiteten Abwägungsvorschlägen der Gemeinde Alteglofsheim, die der Gemeinderat Köfering in der Sitzung am 15.01.2024 festgelegt und beschlossen hat, und verweist im 2. Anhörungsverfahren auf die Umsetzung der angesprochenen Punkte.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3 Bauanträge

Sachverhalt:

Unter diesem TOP werden die eingereichten Bauanträge behandelt.

TOP 3.1 Antrag auf Abbruch des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes sowie einer Einkaufswagenbox in Köfering, Bahnhofstraße 2

Sachverhalt:

Da der Abbruch des Einzelhandels nicht unter die verfahrensfreien Gebäude gem. Art. 57 BayBO zählt, ist dieser genehmigungspflichtig.

Nachdem der Bauherr für den Abbruch einen separaten Antrag gestellt hat, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg auch für den Abbruch das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Abbruchantrag der Fa. Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co.KG für das Grundstück Fl. Nr. 412/6 der Gemarkung Köfering und erteilt hierfür das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3.2	Ersatzneubau des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes mit Parkplatz und Einkaufswagenbox in Köfering in der Bahnhofstraße 2 in Köfering
----------------	---

Sachverhalt:

Die Fa. Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co.KG stellt Antrag auf Ersatzneubau des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes mit Parkplatz sowie einer Einkaufswagenbox in Köfering, Bahnhofstraße 2, Fl. Nr. 412/18 und 412/6 der Gemarkung Köfering. Ein Abbruchantrag wurde auch eingereicht. Dieser ist genehmigungspflichtig und als separater TOP zu behandeln.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 412/6 befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Strassacker Ost“. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 412/18 ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Jahre 2018 hat die Gemeinde Köfering für das Grundstück mit der Fl. Nr. 412/18 die 2. Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Strassacker Ost“ mit dem Ziel beschlossen, den Geltungsbereich des bestehenden Sondergebietes neu festzusetzen. Die Sondergebietsflächen sind nach Osten erweitert worden, der südliche Teil des bestehenden SO-Bereichs wird dem Mischgebiet zugeordnet. Dieses Bauleitplanverfahren wurde jedoch damals nicht zum Abschluss gebracht. Die Verwaltung hat jetzt das Verfahren zu Ende geführt und die 2. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Strassacker Ost“ ausgefertigt. Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 14.05.2024 dem Landratsamt Regensburg vorgelegt.

Wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich ist, erstreckt sich das geplante Bauvorhaben nun über beide Flurnummern. Das Areal hat eine Größe von 10.558 qm und eine Verkaufsfläche mit Ein-/Ausgang von 1.499,85 qm. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,24 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,75 angegeben, was den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Strassacker Ost“ Deckblatt Nr. 2 entspricht.

Die Anzahl der Stellplätze wird mit insgesamt 161 beziffert (2 davon sind Behindertenparkplätze). Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering vom Dezember 2017 werden für die Berechnung 1.499,85 qm Fläche (Verkaufsraum und Ein-/Ausgang) zugrunde gelegt. Die Stellplätze werden auf der nördlichen Seite angebracht; der Einzelhandel ist in südlicher Richtung vorgesehen.

Das Gebäude hat eine Länge von über 70 Meter. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Strassacker Ost“ 2. Deckblattänderung ist eine Abweichung von über 50,00 m erlaubt. Das Gebäude kann wahlweise mit einem Flachdach, Pultdach oder Satteldach errichtet werden.

Die beiden Zweckverbände haben zum geplanten Bauvorhaben Stellung genommen. Der AZV teilt mit, dass nur für das Grundstück Fl. Nr. 412/6 ein Grundstücksanschluss vorhanden ist. Das Grundstück Fl. Nr. 412/18 ist bzw. war bisher nicht Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist deshalb dem Außenbereich zuzuordnen. Ferner wird auf die gültige Sondervereinbarung über die Entwässerung der Fl. Nr. 412/6 zwischen dem AZV und der Konzeptbau Großkoschen über den alten Fachmarkt aus dem Jahre 2004 hingewiesen. Die Einleitungsmenge aus der gesamten Fl. Nr. 412/6 ist auf 5 l/s begrenzt. Ferner wurde vereinbart, dass eine Regenrückhalteeinrichtung mit einem Speichervolumen von 200 cbm zu errichten ist. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes wurde bereits in die Wege geleitet.

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes liegt der Verwaltung noch nicht vor.

Auf dem Antragsformular sind unter Nr. 4 die Nachbarn aufgeführt. Lt. Rücksprache mit dem Planungsbüro wurden die Nachbarn digital zum Bauvorhaben gehört. Die schriftliche Zustimmung für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 412/22 (Tegula Projekt GmbH & Co.KG) und 412/2 (Fa. Seubert, Grundbesitz & Immobilien) liegt vor.

Das Planungsbüro Mitschelen aus Passau hat eine Gegenüberstellung zum jetzigen Lidl Einzelhandelsgeschäft vorgelegt, welcher im Jahre 2004 errichtet worden ist.

	Alt	Neu
Grundstücksgröße	7.856,00 m ²	10.558,00 m ²
Grundfläche	5.176,60 m ²	7.876,38 m ²
Geschoßfläche	1.953,43	2.556,64 m ²
Nutzfläche	1.804,07	2.329,18 m ²
Verkaufsfläche inkl. Ein-/Ausgang	1.239,92	1.499,85
Anzahl Stellplätze	105	161

Die Gebäudekonstruktion ist neu in Leimbinderkonstruktion geplant. Wegen der Wärmerückgewinnung aus den Kälteanlagen wird auf eine konventionelle Heizung verzichtet.

Diskussionsverlauf:

Es wird um Rückmeldung gebeten, ob die Anzahl der Behindertenparkplätze bei der Größe des Projekts bzw. der Anzahl an Gesamtparkplätzen ausreichend ist und den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht. Weiterhin soll geklärt werden, ob der Bau eines Gehwegs an der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße vom Kreisverkehr B15 zum Lidl-Markt zusätzlich realisiert werden kann und wer hierfür die Kosten zu tragen hätte. Darüber hinaus soll mitgeteilt werden, wer für den Bau des Gehwegs ab dem Lidl-Markt bis zum vorhandenen Gehweganschluss zuständig ist. Laut Planunterlagen wurde der Standort des vorgesehenen Zebrastreifens nochmals geändert, sodass keine bestehende Straßenlaterne (mehr) vorhanden ist. Um Rückmeldung, wer die Kosten für die Markierungen und Beleuchtung des Zebrastreifens zu tragen hat, wird gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag Lidl auf Ersatzneubau des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes mit Parkplatz und Einkaufswagenbox in der Bahnhofstraße 2 zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 4 Ersatzbeschaffung Möbel/Ausstattungsgegenstände KoAla-Nest Köfering

Sachverhalt:

Für die Einrichtung KoAla-Nest werden neue Möbel/Schränke benötigt, da die bestehenden nach nunmehr 10 Jahren reger Nutzung ausgetauscht werden sollten.

Hierzu wurde vom Träger ein entsprechendes Angebot über insgesamt 9.021,35 Euro eingeholt; die Mittel hierfür sind im aktuellen Haushaltsjahr eingeplant. Die Lieferung und Montage soll im Zusammenhang mit den Malerarbeiten (Ausweißeln) während der Schließtage im August vorgenommen werden.

Zudem ist die Anschaffung einer Matschanlage (9.275,03 Euro) geplant, wovon die Gemeinde Alteglofsheim einen Teil der Kosten trägt. Hierzu findet am Donnerstag, den 06.06.2024 eine Vorortbesichtigung mit dem Wasserzweckverband bzgl. des Wasseranschlusses statt.

TOP 5 Fragen, Informationen, Hinweise aus dem Gemeinderat

Sachverhalt:

Unter diesem Tagesordnungspunkt haben Gemeinderatsmitglieder die Möglichkeit, Anregungen, Fragen, Hinweise, Informationen usw. vorzubringen. Offene Fragen aus früheren Gemeinderatssitzungen werden beantwortet.

1. Offene Fragen aus den letzten Gemeinderatssitzungen werden wie folgt beantwortet:

- a. Durchlässe/Auslauf Pfatter Höhe Kirchstraße 15
Die Fa. Guggenberger wurde gebeten, die Durchlässe/Ausläufe in Abstimmung mit dem Bauhof bei Gelegenheit frei zu baggern.
- b. Pflasterherstellung Bushaltestelle Dorfplatz
Die Pflasterung der Bushaltestelle Dorfplatz erfolgt bei nächster Gelegenheit, wenn die Bauarbeiten im Bachbett und sämtliche Bauarbeiten im Pflasterbereich abgeschlossen sind.
- c. Umleitung Rathaus-Zufahrt entfernen
Für den Einbau des Sedimentationsbeckens war die Zufahrt zum Rathaus aus der Kirchstraße nicht möglich. Da die Vollsperrung der Rathauszufahrt nicht mehr erforderlich ist, sollte die Umleitungsbeschilderung über die Gräfliche Güterinspektion zurückgebaut werden. Dies erfolgt, sobald die Pflasterarbeiten beim Rathauseingang vollständig erledigt sind.
- d. Wiederinbetriebnahme Triebwerk Vilsmeier
Auf erneute Kontaktaufnahme durch die Verwaltung wurde das Triebwerk von Frau Vilsmeier am 21.05.2024 vorläufig wieder in Betrieb genommen und die Umleitung über den Entlastungsgraben geschlossen. Für den Einbau eines Reparaturbauteils muss kurzfristig nochmal eine Öffnung des Grundablasses 1 eingerichtet werden, worüber die Gemeinde und Graf Lerchenfeld informiert werden sollen.
- e. Erneuerung Sirenensteuergeräte
Für die Erneuerung der Sirenensteuergeräte war die ursprüngliche Lieferung und Installation für Ende Mai/Anfang Juni 2024 vorgesehen. Dadurch, dass beide neuen Masten mit Strom anstatt mit Solarmodulen versorgt werden sollen, sind hierfür neue Anschlüsse erforderlich. Die beauftragte Elektrofirma Schwürzenbeck hat mitgeteilt, dass hierfür eine Beantragung bei der Bayernwerk Netz GmbH und der Einbau von Zählerschränken erforderlich sind; die Lieferzeiten konnten noch nicht mitgeteilt werden. Anhand dieser erfolgt die weitere Umsetzung der Maßnahme. erfolgt die weitere Veranlassung. Die Kosten für die Stromversorgung belaufen sich auf ca. 10.000 Euro.

2. Aus dem Gemeinderat werden heute folgende Punkte genannt:

a. Parksituation an der Gebelkofener Straße durch Wohnwägen

Im Bereich Gebelkofener Straße 8 bis 10 wurden abgestellte Wohnwägen mitgeteilt und um Rückmeldung zur Rechtmäßigkeit bzw. Überprüfung durch den Zweckverband Kommunale Verkehrsüberwachung gebeten, da diese dort nicht stehen sollen.

b. Abstufung B15 zur Staatsstraße

An der Kreuzung B15/Scheuerer Straße wurde an der dortigen Verkehrstafel die Bezeichnung „B15“ abgeklebt, weshalb um Klärung gebeten wird, ob die B15 straßenrechtlich bereits abgestuft wurde.

Diskussionsverlauf:

Zu Punkt 1 Buchstabe e „Erneuerung Sirenensteuergeräte“ teilt Herr Strobel mit, dass die Umrüstung bereits am heutigen Tag begonnen hat, da man seitens der ausführenden Firma Abel+Käufel kurzfristig Kapazitäten frei hatte. In den nächsten 2-3 Tagen werden die beiden Baugruben für die neuen Mastsirenen am Kindergarten Lerchennest und dem Spielplatz Gärtnerstraße ausgehoben, die Fundamente samt Mastsirene gesetzt und bei den bereits vorhandenen Sirenen auf der Schule und im Ortsteil Eggfling die Empfangsgeräte ausgetauscht. Die 5m-Mastsirene am Gemeindezentrum wurde bereits an der Giebelseite des Schützenvereins im 2. OG angebracht. Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk bzw. Elektro Schwürzenbeck, weshalb die Sirenen voraussichtlich erst in ein paar Wochen in Betrieb genommen werden können. Der Standort am Kindergarten Lerchennest musste nochmal verlegt werden, da das Bodenmaterial nicht für das Fundament der Mastsirene geeignet ist. Der neue Standort befindet sich im Grünstreifen zwischen Kreisverkehr und Rilkestraße.

TOP 6 Verschiedenes

Sachverhalt:

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

- **Bürgerinformationsveranstaltung zum Sturzflut-Risikomanagement-Konzept**

Teil des Sturzflut-Risikomanagement-Konzepts ist die Information der Bürgerinnen und Bürger, die anhand einer Gefahrenkarte über mögliche Gefährdungsbereiche informiert werden. Die Bürgerinformationsveranstaltung mit Vorstellung der Gefahrenkarte findet am Donnerstag, 13.06.2024 um 19:00 Uhr im Gasthof zur Post statt.

- **Gartenlust vom 27.-30.06.2024**

Die Gartenlust findet heuer vom 27.-30.06.2024 statt und beginnt damit bereits einen Tag früher als in den Vorjahren. Bis zur Sitzungsladung wurden – auch auf mehrere Nachfragen – noch keine Pläne mit den vorgehaltenen Parkplätzen vorgelegt.

- **Informationen zur Grundsteuerreform und Festlegung der Hebesätze**

Am Mittwoch, 12.06.2024 findet eine Informationsveranstaltung der Realsteuerstelle Regensburg zur Grundsteuerreform, den bis dato vorliegenden Datensatz, dem Datenaustausch mit dem Finanzamt und Informationen zur Hebesatzfestlegung statt. Von Seiten der Verwaltung werden weitere Besprechungen und Fortbildungen besucht, sodass im Herbst 2024 die Festlegung der neuen Hebesätze zum 01.01.2025 im Gemeinderat erfolgen kann.

- **Straßenbauprogramm 2024 des Landkreises Regensburg**
Der Kreistag beschloss für 2024 u.a. den Neubau der Kreisstraße R 30 Südspange Poign – Köfering, BA II (Kosten: 3.512.000 Euro) umzusetzen. Die weiter beabsichtigten Maßnahmen betreffen nicht die Gemeinde Köfering.
- **Rathaus am 25.06.2024 wg. Betriebsausflug geschlossen**
- **Straßenreinigung mit der Kehrmaschine im Gemeindegebiet**
Die Straßenreinigung sämtlicher Straßen im Gemeindegebiet mit einer Kehrmaschine erfolgt in der Zeit vom 04.-06.07.2024.

Diskussionsverlauf:

Herr Strobel blickt kurz auf die gestrige Durchführung der Europawahl zurück, die reibungslos und ohne Probleme verlief. Ein Dank gilt allen Wahlhelferinnen und Wahlhelfern, die die Gemeinde unterstützt haben. Die nächsten Wahlen finden im Herbst 2025 (Bundestagswahl) und am 08.03.2026 (Kommunalwahl) statt.

TOP 6.1 Termin der nächsten Gemeinderatssitzung

Sachverhalt:

Bürgermeister Dirschl gibt die geplanten Termine der nächsten Sitzungen bekannt:

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Montag, 24.06.2024
Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus

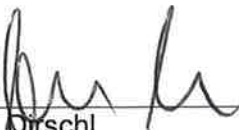
Sitzung des Gemeinderates

Datum: Montag, 01.07.2024
Uhrzeit: 19.30 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus

Um 20:22 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Köfering

Vorsitzender



Armin Dirschl
Erster Bürgermeister

Schriftführer



Bertram Strobel