



NIEDERSCHRIFT

über die

öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 10/24

vom 7. Oktober 2024
Sitzungssaal Rathaus

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:

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

Bemerkung:**Entschuldigt sind**

Dr. Gerhard Giegerich
Georg Kiendl

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: 11 : 0

1 Enthaltung (B. Kleinert wg. Abwesenheit letzte Sitzung)

TOP 2 Diskussion zu einer möglichen Insolvenz der Urban Green Wohnbau GmbH bzw. Köferinger Projektbau GmbH

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 29.07.2024 hat sich die Geschäftsführung der Urban Green Wohnbau GmbH dem Gremium vorgestellt und die weitere Projektverfolgung im Graf Lerchenfeld Quartier erläutert.

Inzwischen wurden den Bauherren des Graf Lerchenfeld Quartiers mehrere Schreiben zu einer möglichen Insolvenz der Urban Green Wohnbau GmbH zugestellt sowie verschiedene Zeitungsartikel zum Projekt veröffentlicht. Darüber hinaus wurde in der Zeit ab 09.09.2024 die Urban Green Wohnbau GmbH zur Köferinger Projektbau GmbH umfirmiert, Geschäftsführer ausgestellt und neue Geschäftsführer eingestellt und diese Firma gleich an einen neuen Eigentümer (weiter) verkauft.

Die neuen Projektverantwortlichen sind zur Gemeinderatssitzung eingeladen, um sich dem Gemeinderat vorzustellen und die weiteren Vorgehensweisen bzw. Absichten zu erläutern und für Fragen und offene Punkte aus dem Gremium zur Verfügung zu stehen.

Diskussionsverlauf:

Die Projektverantwortlichen der Köferinger Projektbau GmbH erschienen trotz Einladung nicht zur Gemeinderatssitzung. Bürgermeister Dirschl erläuterte daher die Geschehnisse seit der letzten Gemeinderatssitzung. Der Verkauf der Köferinger Projektbau GmbH erfolgte an eine Firma aus Schwandorf; eine Kontaktaufnahme zur Gemeinde Köfering erfolgte noch nicht. Nach Auskunft von Herrn Dirnberger (Graf Lerchenfeld Quartier) sei die Erschließung gesichert und laufe normal weiter, dies wurde Herrn Bürgermeister Dirschl durch die ausführende Fa. Thies auch bestätigt. Bürgermeister Dirschl bittet das Gremium um Vorschläge, wie die Gemeinde Köfering die Bauherren und den Fortgang des Graf Lerchenfeld Quartiers unterstützen kann, teilt jedoch mit, dass die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Köfering begrenzt sind, da keinerlei Vertragsbeziehungen (mit Ausnahme des Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrags) zur Graf Lerchenfeld Quartier GmbH & Co. KG bzw. zum Bauprojekt bestehen. Denkbare Unterstützungsmöglichkeiten wären

- **die Einrichtung einer dauernden Grundwasserabsenkung zur Trockenlegung der Keller**
 - Beauftragung Büro Altmann für mögliche Planung und Kostenermittlung, da bereits temporäre Grundwasserabsenkung durch dieses Büro
 - Gespräche mit WWA führen
 - Einrichtung unter Beachtung auf mögliche Auswirkungen für die bestehenden Anwesen im Albert-Kaindl-Ring, etc. (z.B. Statik, Brunnennutzung)

- Beachtung möglicher Regressforderungen, wenn Schäden an bestehenden Anwesen durch Grundwasserabsenkung eintreten
- **„Gestaltungsregelungen“ der Graf Lerchenfeld Quartier GmbH als Bestandteil des Kaufvertrages (keine Gestaltungssatzung der Gemeinde Köfering)**
 - sichten und überarbeiten bzw. Bauausführungen erleichtern
 - Regelungen ändern bzw. separate Gestaltungssatzung der Gemeinde erlassen
- **Plattform schaffen für Bauherren**
 - Gesprächstermine initiieren/vermitteln mit Bauherren, Graf Lerchenfeld Quartier GmbH, Köferinger Projektbau bzw. Nachfolgerfirma
 - Zusammenschluss von Bauherren zu möglichen „Baugemeinschaften“, um bessere Konditionen von Baufirmen zu erhalten
- **Trennung Grundstücksverkauf und Hausbau mit Graf Lerchenfeld Quartier GmbH abstimmen und durch Graf Lerchenfeld Quartier GmbH publizieren (nicht zwingend über Generalunternehmer erforderlich)**

Nachgefragt wurde, ob die Fa. Urban Green Wohnbau GmbH den Namen Köfering in deren Firmenbezeichnung Köferinger Projektbau GmbH ohne Zustimmung der Gemeinde verwenden kann/darf, da dadurch ein Bezug zur Gemeinde vermutet werden könnte.

Da zur Sitzungsladung kein Beschlussvorschlag formuliert wurde, wurde zunächst darüber abgestimmt, ob zu den o.g. Punkten ein Beschluss erfolgen soll. Dies wurde mit 11:1 Stimmen befürwortet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass eine dauernde Grundwasserabsenkung durch die Gemeinde Köfering geprüft und hierzu ein Planungsbüro (wenn möglich Büro Altmann) beauftragt sowie die hierfür erforderlichen Gespräche geführt werden sollen. Die „Gestaltungsregelungen“, die Bestandteil der Grundstückskaufverträge sind, sollen durch den Bau- und Umweltausschuss überarbeitet und dem Gemeinderat Vorschläge unterbreitet werden. Informationsveranstaltungen, Gesprächskoordinationen sowie Plattformen für die Bauherren sollen durch die Gemeinde unterstützt und initiiert werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3 Bauleitplanungen der Gemeinde Köfering und der Nachbargemeinden

Sachverhalt:

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

TOP 3.1 8. Änderung des FPL für das Gewerbegebiet "Baumschulenstraße" mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Obertraubling

Sachverhalt:

Die Gemeinde Köfering wird zum Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Baumschulenstraße“ mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Obertraubling gehört.

Der Gemeinderat Obertraubling hat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Baumschulstraße“ nach § 2 Abs. 1, § 9 BauGB beschlossen. Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Obertraubling und südöstlich des Ortsteils Niedertraubling. Geplant ist, ein

bestehendes, stillgelegtes Baumschulengelände als Gewerbegebiet mit Einschränkungen auszuweisen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein vorhandener Leerstand erneut sinnvoll in die städtebauliche Entwicklung integriert werden.

Das Plangebiet umfasst gesamt etwa 11.442 qm und befindet sich auf der Flurnummer 315 sowie Teilflächen von 314 der Gemarkung Niedertraubling. Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet (GI) und als Dorfgebiet (MD) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Da diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Belange der Gemeinde Köfering sind nicht berührt

Beschluss:

Der Gemeinderat erhebt gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes „Baumschulstraße“ mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen, da Belange der Gemeinde Köfering nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4 Bauanträge

Sachverhalt:

Unter diesem TOP werden die eingereichten Bauanträge behandelt.

TOP 4.1 Neubau einer Großraumgarage mit Flachdach auf Fl. Nr. 446 der Gemarkung Köfering

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 446 der Gemarkung Köfering wird eine Großraumgarage mit Flachdach beantragt. Die Garage hat eine Größe von 72 qm (12,02 m x 5,99 m) und ist daher genehmigungspflichtig.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), in keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für die vorhandenen 3 WE besteht Bedarf an überdachter und abschließbarer Stellfläche. An der geplanten Stelle befinden sich bereits Stellplätze, die in Garagen umgewandelt werden sollen.

Zur öffentlichen Straße wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering vom 15.12.2017 regelt, dass zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens ein Stauraum von 5 m einzuhalten ist. Hierzu wurde ein Antrag auf Abweichung der Vorschrift gem. § 2 Abs. 8 gestellt. Grundsätzlich prüft und genehmigt das Landratsamt die Abstandsflächen. In diesem Fall handelt es sich um eine Vorschrift der Gemeinde Köfering. Die Ausnahme bzw. Abweichung muss die Gemeinde erteilen.

Lt. Rücksprache mit dem Landratsamt steht bzw. fällt das geplante Bauvorhaben mit dieser Abweichung. Sollte die Gemeinde Köfering der Abweichung des Stauraumes von 5,00 m auf 3,00 m nicht zustimmen, ist eine Umsetzung des Bauvorhabens nicht möglich.

Die weitere Abweichung gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO ist falsch beantragt, da sich diese Vorschrift auf eine Grenzbebauung bezieht, was hier nicht der Fall ist. Der Planer wollte hier lediglich die Abstandsfläche zwischen Wohnhaus und Großraumgarage zum Ausdruck bringen. Dies wird jedoch vom Landratsamt geprüft.

Die angrenzenden Nachbarn wurden zum Bauvorhaben gehört, konnten jedoch persönlich nicht angetroffen werden. Eine Zustimmung für die beiden Nachbargrundstücke mit den Flurnummern 444/6 und 449/5 der Gemarkung Köfering liegt somit nicht vor.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderatsmitglied Buchner teilt mit, dass die Mauer als Einfriedung bereits entfernt wurde und ein Parken dort nicht mehr möglich ist. Bisher wurde das Parken dort durch den Kommunalen Verkehrsüberwachungsdienst und dem Grundstückseigentümer geduldet. Die FFW Köfering konnte bei einer Verkehrsschau sämtliche Gebäude ohne Behinderung erreichen; die Müllabfuhr würde die Ahornstraße bis zum Anwesen Nr. 10 rückwärts befahren.

Der Gemeinderat stellt fest, dass bisher in allen Fällen auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering verwiesen und am Stauraum von 5m zur Garage festgehalten wurde und dies auch hier erfolgen sollte, um keinen Präzedenzfall für andere Vorhaben zu schaffen. Dem Gremium ist bekannt, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann, wenn die Abweichung verweigert wird.

Es wird vorgeschlagen, das Gespräch mit dem Bauherren zu suchen, ihm die mögliche Nichterteilung der Abweichung mitteilen, die offenen Fragen hinsichtlich Errichtung der Stellplätze/Garage zu klären, eine Umplanung anzuregen, das Vorhaben in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und anschließend in der nächsten Gemeinderatssitzung zu behandeln.

Bürgermeister Dirschl stellt daher folgenden Antrag zur Geschäftsordnung: Der Tagesordnungspunkt wird zur Erörterung der o.g. Fragen auf die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Gemeinderats vertagt.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zur Erörterung der offenen Fragen auf die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Gemeinderats vertagt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5 Erlass der Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung)

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 09.09.2024 wurde über die Entwicklung der Grundsteuerhebesätze unter Anwendung der neuen Grundsteuerreform ab 01.01.2025 diskutiert. Nach Vorlage der aktuellen Datenmessbeträge sind zur aufkommensneutralen Erhebung der Grundsteuern A und B folgende Hebesätze festzulegen:

- Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe) 320 v. H.
- Grundsteuer B (für Grundstücke) 320 v. H.

Zur rechtmäßigen Erhebung der Grundsteuerbeträge ab 01.01.2025 ist der Erlass einer separaten Hebesatzsatzung erforderlich (auf beiliegendes Muster wird verwiesen). Bis zum Sitzungstag wird nochmals bei der Realsteuerstelle Regensburg Rücksprache gehalten, um die aktuellsten Messbetragsdaten des Finanzamts zu erhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorgelegten Erlass der Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung) gemäß dem vorgestellten

Satzungsentwurf. Die beschlossene Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Der Entwurf, der der Sitzungsniederschrift als Anlage 1 beigelegt ist, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6	Beratung zur möglichen Einführung eines gemeinsamen RVV-Gemeinde-Tickets Alteglofsheim/Köfering
--------------	--

Sachverhalt:

In der Gemeinde Alteglofsheim wurden nähere Informationen zur möglichen Einführung eines gemeinsamen RVV-Gemeinde-Tickets für Alteglofsheim und Köfering vorgestellt. Das RVV-Gemeinde-Ticket ist für eine Einzelfahrt auf allen RVV-Linien im Gemeindegebiet gültig, kann im Bus, Vorverkauf oder der App gelöst werden und würde 1,00 Euro kosten; die Differenz zum regulären Streifen-Ticket ist von der Gemeinde zu erstatten (1,30 Euro/Ticket).

Mit diesem Ticket können alle Haltestellen in den Gemeinden Alteglofsheim und Köfering mit Ausnahme der Haltestelle im Köferinger Ortsteil Eggfling (Tarifzone 2) innerhalb einer Preisstufe erreicht werden. Für Eggfling besteht keine Innerortsverbindung zum Hauptort Köfering bzw. nach Alteglofsheim, deshalb ist dies für das Gemeinde-Ticket nicht relevant.

Der Bereich Alteglofsheim – Köfering wird von folgenden Regionalbuslinien bedient:

Linie 21 Petzkofen - Aufhausen - Alteglofsheim - Köfering - Obertraubling - Oberhinkofen - Regensburg Otto-Hahn-Straße (Uni) - Hbf

Linie 21/24 Regensburg Hbf - Köfering - Alteglofsheim - Hagelstadt - Aufhausen - Pfakofen - Alteglofsheim - Köfering - Regensburg Hbf

Linie 24 Rogging - Pfakofen - Alteglofsheim - Köfering - Obertraubling - Burgweinting - Rgbg Hbf

Linie 25 Langquaid - Schierling - Eggmühl Bhf (- Alteglofsheim - Köfering - Neutraubling)

Laut GFN wäre die Einführung des Tickets zum 01.11.2024 bzw. 01.12.2024 möglich, wenn die beiden Gemeinden den entsprechenden Tarifausgleich leisten.

Viele andere Landkreisgemeinden bieten dieses Gemeindeticket bereits an, nachdem es in der Bürgermeisterdienstkonferenz am 25.02.2016 vorgestellt wurde.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Dirschl teilt mit, dass eine Aufteilung der Gesamtkosten auf die Gemeinden Alteglofsheim und Köfering im Verhältnis 75% (Alteglofsheim) zu 25 % (Köfering) erfolgen soll; der Einführung des Gemeindetickets zum nächstmöglichen Zeitpunkt wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Köfering stimmt der Einführung eines gemeinsamen RVV-Gemeinde-Tickets Alteglofsheim/Köfering zu. Die Kosten für den Tarifausgleich zum regulären Ticket werden von den Gemeinden Alteglofsheim (75 %) und Köfering (25 %) getragen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 7	Ergebnisvorstellung der Elternbefragung 2024 für die Kinderbetreuungseinrichtungen KoAla-Nest Köfering
--------------	---

Sachverhalt:

Der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. als Träger der beiden Kindertageseinrichtungen KoAla-Nest hat eine Elternbefragung zur Betreuungssituation und Zufriedenheit in der Kinderkrippe und im

Kindergarten durchgeführt. Die Auswertungen und Ergebnisse werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgestellt.

TOP 8 Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

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

- TOP 5 Vergabe Straßenbauarbeiten Deckensanierung 2024 an die Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH (Bitburg)
- TOP 6 Nachtragsvergabe Baumeisterarbeiten Erweiterung Kindergarten Lerchennest an die Fa. Steininger

TOP 9 Fragen, Informationen, Hinweise aus dem Gemeinderat

Sachverhalt:

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

Aus dem Gemeinderat werden heute folgende Punkte genannt:

- Fertigstellung Dorfplatz bis Ende Oktober 2024
 - Leuchten z.T. aufgestellt und ausgepackt, aber noch nicht in Betrieb genommen
 - Asphaltierung Kirchstraße
 - Lieferung und Montage des Brunnens
 - Gehwegabsenkung bei Bushaltestelle
 - Scheiben der Bushaltestellen evtl. bekleben, da Vögel dagegen prallen
- Prüfung Standfestigkeit der Bäume im Umfeld des alten Feuerwehrhauses (nach Baumsturz auf Feuerwehrauto)
- Entfernung Einkaufswagen in der Pfatter (hinter der Tankstelle, bei Bahnunterführung)
- Bahnunterführung Krone (jeweils Deutsche Bahn informieren)
 - Pumpe wird von Passanten vom Strom abgesteckt
 - Höhenbeschränkung bei Bahnunterführung kontrollieren

TOP 10 Verschiedenes

Sachverhalt:

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

- Termin Bürgerversammlung am Donnerstag, 21.11.2024 um 19 Uhr im Gasthof zur Post
- Vorausschau Kommunalwahl 2026
 - ab 2.500 Einwohnern künftig grundsätzlich hauptamtlicher Erster Bürgermeister
 - Festlegung ehrenamtlicher oder hauptamtlicher Erster Bürgermeister durch Gemeinderat bis zum 90. Tag vor der Wahl durch Satzungserlass möglich
 - derzeit ehrenamtlich tätig (s. § 4 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts)
 - sofern keine anderweitige Regelung getroffen wird, würde der Erste Bürgermeister damit ehrenamtlich tätig bleiben, da Festlegung in der Satzung weiterhin gilt

- Thematik hauptamtlicher oder ehrenamtlicher Erster Bürgermeister soll im Juni/Juli 2025 erneut behandelt werden
- ab 3.000 Einwohnern 16 Gemeinderatsmitglieder (Einwohnerzahl des Landesamts für Statistik früher als sechs Monate vor der Wahl entscheidend)
- Wahlvorschläge mit höchstens so vielen bewerbenden Personen, wie Gemeinderatssitze zu vergeben sind
- keine Verdoppelungsmöglichkeit mehr (zur Auffüllung der Liste)
- Festlegung Wahlleiter durch Gemeinderat
- Wahlausschuss bestehend aus vier wahlberechtigten Personen (Vorschläge durch Parteien)

TOP 10.1 Termin der nächsten Gemeinderatssitzung

Sachverhalt:

Bürgermeister Dirschl gibt den geplanten Termin der nächsten Sitzung bekannt:

Datum: Montag, 04.11.2024

Uhrzeit: 19.30 Uhr

Ort: Sitzungssaal Rathaus

Um 21:02 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

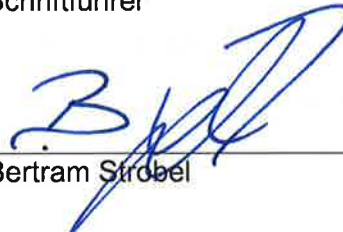
Gemeinde Köfering

Vorsitzender



Armin Dirschl
Erster Bürgermeister

Schriftführer



Bertram Strobel