



## NIEDERSCHRIFT

über die

### öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Nr. 02/24

vom 24. Juni 2024  
Sitzungssaal Rathaus

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Armin Dirschl

**Schriftführer:**

Bertram Strobel

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:07 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

Georg Kiendl  
Thomas Kleinert  
Josef Köglmeier jun.  
Christopher von und zu Lerchenfeld

**Bemerkung:**

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.

**Beschluss:**

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses erhoben.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

<b>TOP 2</b>	<b>Vorstellung und Festlegung der Deckensanierungsmaßnahmen 2024</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 06.11.2023 Deckensanierungsmaßnahmen in der Weinbergstraße, im Waldweg und den Parkflächen der Dendorferstraße vor Anwesen Nr. 22-24 sowie Rissanierungen und Markierungsarbeiten durchzuführen und vergab den Auftrag für die Planungsleistungen an das Büro Riedl Weinberger Beratende Ingenieure. In Abstimmung mit der Gemeinde fanden Bohrkernuntersuchungen in der Weinbergstraße und im Waldweg zur Feststellung des Unterbaus der Straßen statt.

Das Büro Riedl Weinberger stellt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses die Ergebnisse der Bohrkernuntersuchung und den daraus abgeleiteten Umfang der Deckensanierung in diesen Straßen sowie die Gesamtmaßnahmen vor. Im Bau- und Umweltausschuss soll der Maßnahmenumfang festgelegt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung und Erstellung der Leistungsverzeichnisse zur Ausschreibung empfohlen werden.

**Diskussionsverlauf:**

Bürgermeister Dirschl erläuterte kurz die beabsichtigten Deckensanierungsmaßnahmen sowie die Beauftragung des Büros Riedl Weinberger Beratende Ingenieure. Anschließend stellte Herr Riedl die Ergebnisse der Bohrkernuntersuchungen vor und empfahl aus Sicht des Planungsbüros den Umfang der einzelnen Maßnahmen:

**1. Risssanierung**

Im ganzen Gemeindegebiet sind aufgebrochene Risse zu sanieren/verschließen, die per Oberflächensanierung erfolgen soll. Solch eine Sanierung wurde letztmals 2017 durchgeführt. Es handelt sich um ca. 7.500 laufende Meter Sanierung, die in Abstimmung mit dem Bauhof erfolgen soll. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 11.250 Euro brutto. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Durchführung der Maßnahmen wie beschrieben.

**2. Markierungsarbeiten**

Am Kreisverkehr Egglinger Straße sind die „Achtung Kinder“ Piktogramme sowie die Fußgängerfurten an den Überwegen anzubringen. Darüber hinaus soll die Gehwegandeutung in der Dendorferstraße (zw. Hs-Nr. 13 und Einmündung Buchenstraße) erneuert werden sowie in der Birkenstraße bei Anwesen Nr. 15 eine Straßenbegrenzungslinie aufgebracht werden. An der Rathaus-Einfahrt sind die Markierungen für die Rechts-vor-Links-Regelung anzubringen. Weitere Kleinmaßnahmen können dem Planungsbüro noch bis 01.07.2024 mitgeteilt werden. Die Kostenschätzung für die Markierungen (ohne Fußgängerfurten und Rathaus-Einfahrt) beläuft sich auf 3.400 Euro

brutto. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Durchführung der Maßnahmen wie beschrieben.

### **3. Dendorferstraße**

Die Deckschicht der Parkbuchten in der Dendorferstraße zwischen Hs.-Nr. 22 und 26 soll erneuert werden. Hierzu werden ca. 4 cm der Deckschicht abgetragen und wieder aufgebracht. Das Büro Riedl Weinberger weist darauf hin, dass dies keine dauerhafte und auf Grund des unbekannten/ggfs. nicht normgerechten Straßenaufbaus keine fachgerechte Lösung darstellt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 16.500 Euro brutto. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis und empfiehlt dennoch die Deckensanierung durchzuführen.

### **4. Weinbergstraße**

In der Weinbergstraße wurden auf Empfehlung des Büros Riedl Weinberger drei Bohrkernuntersuchungen zur Ermittlung des Straßenunterbaus durchgeführt (Höhe Kfz Sporer, Höhe Hs.-Nr. 5 und Hs.-Nr. 14). Dabei wurde festgestellt, dass keine der drei Bodenaufschlüsse einen mangelfreien Bestandsaufbau ergeben haben und eine Sanierung der Asphaltdeckschicht auf Grund des nicht normgerechten Straßenaufbaus sowie des nicht tragfähigen Untergrunds technisch nicht sinnvoll ist. In wechselhafter Kombination sind Asphaltstärken, Zusammensetzung und Stärke der Frostschutzschicht sowie die Tragfähigkeit des Untergrunds als Basis für eine Deckensanierung ungeeignet. Es ist davon auszugehen, dass die ausführende Firma nicht ausräumbare Bedenken gegen die fachgerechte Ausführbarkeit anmelden wird, die ggfs. den (teilweisen) Verlust von Gewährleistungsansprüchen zur Folge haben kann. Das Büro Riedl Weinberger schlägt daher vor, zumindest den älteren Straßenabschnitt zwischen Einmündung Lindenstraße und dem Anwesen Weinbergstraße 18 im Vollausbau mit Untergrundverbesserung zu erneuern. Der restliche Abschnitt weist von allen Erkundungsstellen die besten Untersuchungsergebnisse bei Asphalt und Frostschutzgüte auf, sollte jedoch laut Bodengutachten ebenso auf Grund des nicht tragfähigen Untergrunds im Vollausbau erneuert werden. Die Kosten für den Vollausbau würden ca. 350.000 Euro brutto betragen, die für die Deckensanierung ca. 160.000 Euro brutto. Entgegen dem ausdrücklichen Rat und den Bedenken des Büros Riedl Weinberger empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss eine Deckensanierung (4 cm Asphaltdeckschicht) für ca. 160.000 Euro brutto durchzuführen. Hinzu kommen die Erneuerung des Fugenmaterials zwischen den Borden und den Betonplatten der Wasserführung; die Einfassungen des Bestands bleiben erhalten.

### **5. Waldweg**

Im Waldweg wurde auf Empfehlung des Büros Riedl Weinberger ebenfalls eine Bohrkernuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass ein mangelfreier Bestandsaufbau nicht vorliegt und eine Sanierung der Asphaltdeckschicht auf Grund des nicht normgerechten Straßenaufbaus sowie des nicht tragfähigen Untergrunds technisch nicht sinnvoll ist. Es wurde weniger Frostschutz als erforderlich aufgebracht, obgleich sich dieser in ganz gutem Zustand befindet. Hinsichtlich des Asphaltstärke wurde kaum Asphalt aufgebracht. Da der Untergrund sehr schlecht ist, entstanden viele Risse in der Deckschicht. Eine Deckensanierung ist daher ungeeignet und allenfalls eine kurzfristige Lösung zur Überbrückung, ehe die Straße im Vollausbau zu erneuern wäre. Das Büro Riedl Weinberger schlägt daher einen Vollausbau des Waldweges vor, wofür mit ca. 120.000 Euro zu rechnen ist. Möglicherweise wurde die Straße noch nicht erstmalig hergestellt, weshalb in diesem Fall u.U. Erschließungsbeiträge zu erheben sind; dies wurde jedoch noch nicht geprüft. In jedem Fall sind die Randeinfassungen mittels Granitborden und die Entwässerung auf der südlichen Straßenseite neu zu erstellen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt eine Deckensanierung. Die Einfassungen mittels Granitborden (10 cm) und die Straßenentwässerung auf der südlichen Straßenseite werden neu erstellt; die Straßenentwässerung erfolgt mittels untereinander verbundener Straßeneinläufe (DIN200) in die Lindenstraße. Das Büro Riedl Weinberger erörtert den möglichen Zufluss

von Niederschlagswasser der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, da laut Abwasserzweckverband keine Entwässerung hiervon auf die Straße bzw. in die Kanalisation erfolgen darf. Im Falle eines nachgewiesenen Wasserzuflusses klärt Herr Bürgermeister Dirschl die mögliche Entwässerung mittels neu zu planendem Graben neben der Fahrbahn mit der Gemeinde Alteglofsheim bzw. den Grundstückseigentümern. Alternativ könnte der Zufluss von Oberflächenwasser durch einen erhöhten Bordstein am südlichen Straßenrand verhindert werden. Vor Durchführung des Bodengutachtens wurden die Kosten für die Deckensanierung auf ca. 60.000 Euro brutto geschätzt.

Im Haushaltsplan 2024 wurde für die Deckensanierung inkl. Planungskosten ein Haushaltsansatz i.H.v. 150.000 Euro eingestellt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Deckensanierung gem. o.g. Empfehlungen auszuschreiben und durchzuführen:

1. Rissanierung (ca. 11.250 Euro brutto)
2. Markierungsarbeiten (ca. 4.000 Euro brutto)
3. Dendorferstraße (ca. 16.500 Euro brutto)
4. Weinbergstraße (ca. 160.000 Euro brutto)
5. Waldweg (ca. 60.000 Euro brutto)

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

### **TOP 3      Vorentwurfsplanung Erweiterung Grundschule Köfering**

#### **Sachverhalt:**

Mit der Vorentwurfsplanung inkl. grober Kostenschätzung für die Erweiterung der Grundschule Köfering gem. genehmigten Raumprogramm der Schulaufsicht der Regierung der Oberpfalz wurde das Büro Winkler (Wörth a.d. Donau) beauftragt.

Inzwischen wurden zwei Varianten einer möglichen Erweiterung erstellt und der Verwaltung übermittelt (s. Anlagen). Unberücksichtigt blieb jedoch die Einrichtung einer Bringzone/Hop-on Hop-off-Zone für die Eltern.

Bei Variante 1 wurde mitgeteilt, dass aus Kostengründen die Erweiterung der Offenen Ganztageschule nicht berücksichtigt wurde. Hier könnte in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz eine Doppelnutzung der Klassenräume für die Grundschule (vormittags) und die Offene Ganztagesbetreuung (nachmittags) erfolgen.

Bei Variante 2 wurde die Erweiterung der Offenen Ganztageschule berücksichtigt, jedoch ohne Einbezug des Grundstücks Eggfinger Straße 2.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses sollen die Varianten inkl. möglicher Änderungswünsche besprochen und dem Büro Winkler zur Umplanung mitgeteilt werden. Sobald die Vorentwurfsplanung inkl. grober Kostenschätzung vom Gemeinderat gebilligt wurde (29.07.2024?), soll eine Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz (Schulaufsicht und Förderstelle) erfolgen.

Die Schulleitung und die gfi gGmbH als Träger der Offenen Ganztageschule sollten ebenfalls in die Planungen miteinbezogen werden.

**Diskussionsverlauf:**

Das alte Rathaus wurde in den vorgelegten Planungen kaum einbezogen bzw. „nur“ für nicht zwingend erforderliche Räumlichkeiten (z.B. Hausmeister, Kopierraum, etc.) vorgesehen. Der Planungsauftrag bezog das alte Rathaus jedoch explizit mit ein. Es soll daher erläutert werden, warum dies nicht weiter berücksichtigt wurde. Aus Sicht des Bau- und Umweltausschusses sind das ehemalige Bürgerbüro im Erdgeschoss sowie die darüber liegenden Räume (Bauamt und Geschäftsleitung) anhand der Raumgröße (ca. 40 m<sup>2</sup>) als Aufenthaltsräume für die oGTS-Betreuung geeignet. Der Bedarf für einen zusätzlichen Anbau an die oGTS wird nicht erkannt. Derzeit werden ca. xx Kinder in zwei Aufenthaltsräumen betreut, weshalb erläutert werden soll, warum künftig fünf Aufenthaltsräume erforderlich sein sollen bzw. warum das alte Rathaus aus Sicht des Planungsbüros hierfür nicht geeignet erscheint.

Grundsätzlich sollen nur die Anbauten und Räume umgesetzt werden, die zwingend bzw. gesetzlich vorgeschrieben sind; insb. über die Aula, das Hausmeisterbüro bei der Aula und die Aufzugsanlage sind zu erläutern.

Es soll eine Kostenschätzung vorgelegt werden, wenn der Anbau mit Abschluss der Aula erfolgt oder alternativ mit Abschluss des Treppenhauses.

Generell sollte die Turnhalle mehr auf das Anwesen Eggfingener Straße 2 verschoben bzw. umgeklappt werden. Der Bereich mit Umkleiden, Technik, Lager, Geräten, etc. kann an den Schulanbau angrenzen und die Turnhalle nördlich (in Richtung Eggfingener Straße 2) angebaut werden. Bis zum Bau der Turnhalle soll die Fläche anderweitig (z.B. Elternbringzone, etc.) genutzt werden.

Als Elternbringzone wurden zwei Parkplätze direkt vor dem jetzigen Eingang der Grundschule vorgesehen. Diese werden als zu wenig empfunden, weshalb an dieser Stelle entweder eine doppelspurige Elternbringzone oder auf dem Grundstück Schulstraße 15 eine größere Elternbringzone inkl. Bushaldebereich (zum Sportunterricht) errichtet werden sollte.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, dass die Änderungs- und Erläuterungswünsche vom Planungsbüro dargestellt und mit Kostenschätzung in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2024 vorgestellt werden sollen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat grundsätzlich die Weiterplanung auf Grundlage der Variante 1 mit den o.g. Änderungs- und Erläuterungswünschen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

<b>TOP 4</b>	<b>Informationen zum Bauantrag von 4 Mehrfamilienhäusern mit sozialem Wohncharakter in Eggfing</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 06.05.2024 befasste sich der Gemeinderat mit dem Bauantrag auf Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit sozialem Wohncharakter in Eggfing (Köferinger Straße 33 und 35). Der Gemeinderat hat das gemeindliche Einvernehmen verweigert und diese Entscheidung dem Landratsamt Regensburg (Untere Bauaufsichtsbehörde) mitgeteilt.

Vom Landratsamt Regensburg erfolgte die mündliche Information, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht ersetzt wird und dem Antragsteller die Rücknahme seines Bauantrags nahegelegt wurde. Es wurde vom Bauherrn mitgeteilt, dass eine Rücknahme wohl erfolgt und eine Umplanung geplant ist, die dann erneut eingereicht wird. Das Landratsamt Regensburg empfahl die Umplanung in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, sich Gedanken zu machen, wie mit erneuten Planungsvorstellungen umgegangen werden soll und ob ggfs. Maßnahmen in die Wege geleitet werden, um eine Bebauung ohne Bauleitplanung zu verhindern.

**Diskussionsverlauf:**

Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Wochen/Monaten eine neue Bebauungsvariante beim Landratsamt Regensburg eingereicht wird und diese keine Bauleitplanung erfordern könnte. In diesem Fall könnte die Gemeinde Köfering die Bebauung kaum verhindern. Ebenfalls wird nicht davon ausgegangen, dass der Investor die mögliche Bebauung vorher mit der Gemeinde Köfering abspricht.

Der Bau- und Umweltausschuss bittet daher die Verwaltung um Prüfung, welche Maßnahmen möglich und umsetzbar sind, um eine geordnete Bebauung auf dem Grundstück Köferinger Straße 33 und 35 zu erreichen, die den Zielen und Wünschen der Gemeinde entsprechen. Vorstellbar wäre eine Veränderungssperre, die Änderung des Flächennutzungsplanes sofern diese ausreichend ist, oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden könnten.

Zum Investor soll von Seiten der Gemeinde Köfering Kontakt aufgenommen und in einem Gesprächstermin die weitere Bebauung erörtert werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, dass die möglichen Maßnahmen von Seiten der Verwaltung dargestellt werden, die die Gemeinde Köfering nutzen kann, um eine geordnete Bebauung zu erreichen, die den Zielen und Wünschen der Gemeinde Köfering entspricht. Dem Investor soll ein Gesprächsangebot unterbreitet werden.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

---

Um 21:44 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Köfering**

Vorsitzender

  
Armin Dirschl  
Erster Bürgermeister

Schriftführer

  
Bertram Strobel