



NIEDERSCHRIFT

über die

öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 03/25

vom 10. März 2025
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
Dr. Gerhard Giegerich
Wolfgang Gruber
Georg Kiendl
Bastian Kleinert
Thomas Kleinert
Josef Köglmeier jun.
Andreas Schönborn
Christopher von und zu Lerchenfeld
Dritte Bürgermeisterin Christiane Reinfrank

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Dr. Gerhard Kuhn

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: 13 : 0

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Strassäcker Ost III"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Strassäcker Ost II“, (rechtsverbindlich seit 01.02.2018). Auf dieser Grundlage wurde in der Vergangenheit bereits durch die TEGULA Projekt GmbH & Co.KG ein Bauantrag eingereicht, dem das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist, jedoch bislang nicht umgesetzt wurde.

Nach Veräußerung der Fläche an die Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH, beabsichtigt diese nun eine Bebauung mit einem vergrößerten Anteil und Wohnungen. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Getränkemarktes, einer Drogerie und einer Bäckereifiliale im Erdgeschoss sowie von 44 Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Auf den Freiflächen sollen 108 Stellplätze, ein Spielbereich und Grünflächen errichtet werden.

Aufgrund des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietes, das eine gleichwertige Nutzungsmischung und-durchmischung vorgibt, ist das Bauvorhaben auf dieser Basis nicht genehmigungsfähig. Die Seubert Grundbesitz & Immobilien GmbH ist mit dem Wunsch an die Verwaltung herantreten, das bestehende Mischgebiet (MI 1a, MI 1b) in ein Urbanes Gebiet (MU) umzuwandeln und hat einen Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens gestellt.

Ziel ist es, durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten aufzuheben und so die Fläche möglichst effizient zu nutzen, um dem bestehenden Wohnraumbedarf nachzukommen. Die Verwendung bereits vorhandener Infrastruktur ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ist dabei ein gewünschter Nebeneffekt.

Die Wohnnutzung im Bereich 1 b (künftig MU 1b) bleibt weiterhin ab dem 1. OG zulässig und das Erdgeschoss dem Gewerbe vorbehalten. Im Bereich 1a (zukünftig MU 1a) ist keine Wohnnutzung zulässig. Notwendige zusätzliche Stellplätze können auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Einzelhandel in der geforderten Anzahl erstellt werden.

Aus der Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben geeignet, das Einzelhandelsangebot und das Wohnraumangebot in Köfering auszubauen und weiterzuentwickeln. Mit einem Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde sich der Gemeinderat die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen machen; der durch den Vorhabenträger ausgearbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan wird gleichsam Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Strassäcker Ost III“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 412/2 und 412/42 der Gemarkung Köfering. Es liegt eine ausgearbeitete Vorentwurfsfassung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, vor, die der Beschlussvorlage als Anhang beigelegt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) aufgestellt werden. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Diskussionsverlauf:

Aus dem Gremium wird angeregt für die Anwohner aus dem Baugebiet „Strassäcker Ost II“ eine direkte Verbindung zum Markt zu schaffen (südlicher Zugang zum Bebauungsplangebiet). An der nordöstlichen Gebietsgrenze soll die Baumreihe mit vier bis fünf weiteren Bäumen bis zur östlichen Zufahrt zum Gelände fortgeführt werden. Satz 2 der Festsetzung unter 6.2.2 soll wie folgt lauten: „Grelle Farben sind ausgeschlossen.“ Hinsichtlich der Stellplätze sind die entsprechenden Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering einzuhalten und nachzuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Strassäcker Ost III“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Gemeinderat beschließt darüber hinaus, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für die durch das Planungsbüro TB MARKERT PartG mbH erstellte Vorentwurfsfassung des Bauleitplans in der Fassung vom 10.03.2025 mit den o.g. Änderungen und Hinweisen durchzuführen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 2.2	Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baumschulenstraße" mit 8. Änderung des FPL der Gemeinde Obertraubling
----------------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Obertraubling hat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Baumschulenstraße“ nach § 2 Abs. 1, § 9 BauGB beschlossen mit dem Ziel, südwestlich des Ortsteils Niedertraubling ein bestehendes, stillgelegtes Baumschulengelände als Gewerbegebiet mit Einschränkungen auszuweisen.

Das Plangebiet umfasst gesamt etwa 11.442 qm und liegt südwestlich des Ortsteils Niedertraubling östlich der Staatsstraße 2615 und befindet sich neben einem bestehenden Dorfgebiet und einem bestehenden Gewerbebetrieb. Bei der Fläche handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um ein Dorfgebiet sowie ein Gewerbegebiet. Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Um übergroße Gewerbebetriebe zu vermeiden, wird davon

abgesehen, eine abweichende Bauweise festzusetzen. Um eine städtebauliche Entwicklung zu wahren, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Es wird um Stellungnahme bis 25.03.2025 gebeten. Belange der Gemeinde Köfering sind nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Köfering erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Baumschulenstraße“ mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Obertraubling keine Einwendungen, da Belange der Gemeinde nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3	Neubau einer Fernwasserleitung im Zuge des Neubaus der R 30 durch den Zweckverband zur Wasserversorgung; Fachstellenbeteiligung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd beabsichtigt im Zuge des Neubaus der R30 in Köfering eine neue Trinkwasserleitung PE DA 500 im 60 m-Bereich des Wolkeringer Mühlbach zu verlegen.

Hierfür wird es notwendig werden, den Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) zu durchqueren. Der Mühlbach soll in offener Bauweise, kurzfristig auf eine Länge von 5-6 m verrohrt werden. Als Material wird ein PE-Schutzmantelrohr vorgesehen, welches mit einer Deckung von 1,50 m unterhalb der Bachsohle verlegt wird. Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich. Des Weiteren sind auch Bodendenkmäler betroffen.

Das Landratsamt Regensburg bittet die Gemeinde Köfering um Stellungnahme bis 21.03.2025.

Beschluss:

Gegen die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung PE DA 500 im 60 m-Bereich des Wolkeringer Mühlbach werden seitens der Gemeinde Köfering keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 4	Erweiterung des Kindergartens in der Eggfingener Straße 14; Bemusterung Gewerk Elektro
--------------	---

Sachverhalt:

Für die Erweiterung des Kindergartens in der Eggfingener Straße 14 wurden 2024 von der Fa. Melzl (Fachplaner für Elektro) die Elektroanlagen ausgeschrieben. Den Auftrag hat die Fa. Schwürzenbeck aus Hagelstadt, Ortsteil Langenerling, erhalten. Sie stehen daher auch final fest.

Die Bauteilliste mit den Angebotspreisen ist als Anlage beigelegt; die Bemusterung wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

TOP 5	Erweiterung des Kindergartens in der Eggfingener Straße 14; Bemusterung Gewerk Sanitär
--------------	---

Sachverhalt:

Für die Erweiterung des Kindergartens in der Eggfingener Straße 14 wurde 2024 vom Fachplaner für Versorgungstechnik (Meyer Ingenieure) das Gewerk Sanitär ausgeschrieben. Den Auftrag hat die

Fa. Peter & Götz aus Hainsacker erhalten. Diese Bauteile sind bereits vergeben und stehen final fest.

Die Bemusterung der sanitären Einrichtungsgegenstände ist als Anlage beigefügt und wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

TOP 6 Erweiterung des Kindergartens in der Eggfingener Straße 14; Bemusterung Gewerke Hochbau

Sachverhalt:

Das Planungsbüro Weber hat die Bemusterungen für die Gewerke Hochbau (Fliesen, Bodenbeläge) vorgelegt. Diese sind noch nicht ausgeschrieben und stehen daher noch nicht final fest. Bei den Bemusterungen hat man sich immer am Bestand orientiert, da es eigentlich am meisten Sinn machen würde, wenn man im System des Bestandsbaus bleiben würde.

Die Vorschläge werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Änderungswünsche können noch angemeldet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Köfering genehmigt die Bemusterungsvorschläge für das Gewerk Hochbau bei der Erweiterung des Kindergarten Lerchennest wie vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7 Marktfestsetzung Wochenmarkt Köfering

Sachverhalt:

Ab 13.03.2025 findet wöchentlich am Donnerstag zwischen 14 und 17 Uhr ein Wochenmarkt auf dem Dorfplatz statt, der von der Gemeinde organisiert und veranstaltet wird. Hierfür ist eine Marktfestsetzung nach § 69 der Gewerbeordnung (GewO) erforderlich.

Der Wochenmarkt ist im Rahmen der Kommunalen Haftpflichtversicherung versichert, nicht jedoch die Haftungen der Marktbesucher. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf die Befriedigung berechtigter und die Abwehr unberechtigter Ansprüche. Der Versicherungsschutz für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch Versicherungssummen nicht begrenzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Köfering, beschließt den Wochenmarkt als Spezialmarkt nach § 69 der Gewerbeordnung (GewO) festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

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 Ostermarkt 2025 (Durchführung und Erhebung von Standgebühren)
- TOP 6 Zuschuss Schützenverein Alpenrose e.V. für eine Trauerfahnenband i.H.v. 178,50 Euro

TOP 9 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. Defibrillatoren Rathaus und Gemeindezentrum

Die Defibrillatoren für das Rathaus (Außenwandmontage) und das Gemeindezentrum wurden bestellt und werden demnächst installiert. Gegebenenfalls erfolgt für die Vereinsvertreter und Beschäftigten eine Einweisung in die Geräte, über die entsprechend informiert werden würde.

2. Aus dem Gemeinderat werden heute folgende Punkte genannt:

- a. Es wird erneut angeregt den Spender für Hundekotbeutel vom ehemaligen Dr.-Bauer-Anwesen auf die gegenüberliegende Seite zum Eingang des Dorfplatzes zu versetzen. Der Spender für Hundekotbeutel Am Bahndamm an der Bahnunterführung Scheuer soll nach der Absperrung der Straße zurückversetzt werden.
- b. Im Amtsblatt soll darauf hingewiesen werden, dass vermehrt Straßenschilder, Ortseingangstafeln und weitere Verkehrszeichen mit Aufkleber beschmiert werden. Wer Beobachtungen macht wird um Mitteilung an die Gemeinde Köfering gebeten.
- c. Die Begrünung am Radweg an der St2615 hinter den Estermann-Hallen wächst über den Randstein in den Radweg hinein und soll durch den Landkreis Regensburg bzw. den Bauhof der Gemeinde zurückgeschnitten werden.
- d. Am Kindergarten Lerchennest soll im Bereich der Außensitzbank ein zusätzlicher Mülleimer aufgestellt werden, da sich dort immer wieder Jugendliche aufhalten, die den Unrat zurücklassen.
- e. Auf Nachfrage aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass die Planersuche für das Areal um den Bahnhof nach den Haushaltsberatungen forciert wird.

TOP 10 Verschiedenes

Sachverhalt:

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

• Handlauf am Hintereingang des Rathauses

Für die Anbringung eines Handlaufgeländers am Hintereingang des Rathauses wurden drei Varianten vorgestellt. Die Varianten A und B (insgesamt ca. 1.500 Euro netto) umfassen den Handlauf an der Fassade und zur Abtrennung zum Parkplatz, die Variante C (ca. 1.400 Euro netto) umfasst den Handlauf um die bepflanzte Grünfläche. Das Gremium entschied sich dafür, die Variante A und B umzusetzen. Das verwendete Material, die geplante Befestigung und weitere Ausführungsdetails sollen noch mitgeteilt werden.

TOP 10.1 Termin der nächsten Gemeinderatssitzung

Sachverhalt:

Bürgermeister Dirschl gibt den geplanten Termin der nächsten Sitzungen bekannt:

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses zur Vorberatung des Haushalts:

Datum: Montag, 17.03.2025
Uhrzeit: 18.00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus

Sitzung des Gemeinderats:

Datum: Montag, 07.04.2025
Uhrzeit: 19.30 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus

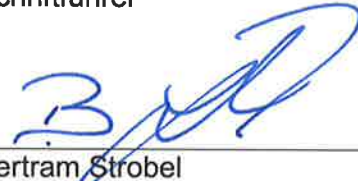
Um 20:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Köfering

Vorsitzender


Armin Dirschl
Erster Bürgermeister

Schriftführer


Bertram Strobel