



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 10/2019 vom 2. Oktober 2019

Von 15 Gremiumsmitgliedern waren 13 anwesend.

TOP 5.2	2. Änderung des Bebauungsplanes "Strassäcker Ost" - Abwägung und Satzungsbeschluss
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 5. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Strassäcker Ost“. Es sollen die Voraussetzungen für eine Neuerrichtung des „LIDL“-Discounters mit größerer Verkaufsfläche geschaffen werden – daher wird das bestehende Sondergebiet für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in ein solches für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung geändert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen bei der Gemeinde Stellungnahmen ein. Die darauf basierenden Abwägungsvorschläge wurden durch das Planungsbüro „Mitschelen & Gerstl“ erarbeitet und dem Gemeinderat mit der Ladung versandt. Sie werden als Anlage 4 Bestandteil der Niederschrift; die Abwägungsergebnisse werden auf den Anlagen vermerkt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, den Abwägungsvorschlägen des Büros Mitschelen & Gerstl, wie in der Anlage 4 zur Niederschrift dargelegt, zu folgen. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Strassäcker Ost“ mit Grünordnungsplan auf Basis der in den Planentwurf eingearbeiteten Abwägungsvorschläge der heutigen Sitzung mit Datum 5. August 2019 als Satzung im Sinne des § 10 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Die Übereinstimmung des vorstehenden Protokollauszuges mit der Niederschrift wird hiermit beglaubigt.

Gemeinde Köfering, den 25. März 2020

Plantsch, stellv. GL



Anlage 4

2. Änderung des Bebauungsplans "Strassäcker Ost"

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
1	Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd	<p>Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Osten ergeben sich keine Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung kann für das Plangebiet vollumfänglich gewährleistet werden.</p> <p>Sämtliche Nachweise hinsichtlich des ausreichenden Brandschutzes sind der Gemeinde Köfering vorzulegen und durch die Gemeinde zu prüfen. Ein alleiniger Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt ist kein ausreichender Nachweis.</p> <p>In der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 272, Gemarkung Scheuer, befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich wie folgt redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Löschwasserversorgung: Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Da der Bebauungsplan eine GFZ von 0,25 festsetzt, nur 1 Vollgeschoß geplant und die Gefahr der Brandausbreitung klein ist, ergibt sich eine Löschwassermenge von 48 m³/h. Diese Löschwassermenge ist für eine Löszeit von mind. zwei Stunden sicher zu stellen. Angerechnet werden können dabei alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m. In diesem Bereich befinden sich ein Ober- und ein Unterflurhydrant. Sollte eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung erforderlich sein, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. unterirdischer Löschwassertank) die erforderliche Löschwassermenge sicher zu stellen.“</i></p> <p>Die redaktionelle Ergänzung der Begründung wurde mit dem Zweckverband abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
2	Landratsamt (LRA) Regensburg, S 41 Bauleitplanung	<p>Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o.g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aufgrund berufsgenossenschaftlicher</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p>	

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
		<p>Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelung müssen Sackgassen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mind. 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.</p> <p>Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,50m Breite vorhanden sein.</p> <p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Werkstoff-Fraktionen muss gem. §§ 14 ff Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p> <p>Privatgrundstücke oder Straßen die keine öffentlich gewidmete Straße im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung und umfassender Haftungsfreistellung durch den / die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).</p> <p>Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgenden Ergebnis:</p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
3	<p>LRA Regens-burg, S 41-2 Bauleit- und Landesplanung, Bodenordnung Fachreferent für Städtebau und Technik</p>	<p><u>Empfehlungen zum Klima:</u></p> <p>Im vorliegenden Baugebiet werden bei derzeitiger Planung erhebliche Wärmemengen gespeichert. Zwei wesentliche Ursachen sind dafür verantwortlich. Warme Abluft aus Straßenverkehr, Heizungen, Gewerbebetrieben, sowie die Speicherung bzw. laufende Wärmebestrahlung der großen vegetationsfreien Oberflächen von Bausubstanz und Verkehrsflächen.</p> <p>Da ein großer Teil des Baugebiets befestigt werden soll, kann der Boden kaum Niederschläge speichern, die dann über Pflanzen oder durch direkte Verdunstung die Luft befeuchten und kühlen. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Festsetzung von begrünten Flachdächern eine</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Empfehlungen zum Klima werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist gleichlautend mit der Stellungnahme vom 17. Juli 2018 und wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2018 bereits abgewogen.</p> <p>Ergänzend wird festgestellt, dass die Parkplatzgestaltung mit sickerfähigen Stellflächen und Baumpflanzungen der Überwärmung und der Hochwassergefahr entgegenwirken soll.</p> <p>Zudem sind Regenrückhalteeinrichtungen festgesetzt.</p> <p>Begrünte Flachdächer sind gemäß den</p>	

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
		<p>nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas.</p> <p>Zusätzliche Anreize für die Dachbegrünung sind auch durch die Gesetzesvorgaben der Ermittlung der Höhe der Abwassergebühren bzw. durch eine mögliche Reduktion des Ausgleichsfaktors bei den Eingriffs-Ausgleichs-Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.</p>	<p>Festsetzungen möglich. Von einer Pflicht wird abgesehen.</p> <p>Wird zu Kenntnis genommen</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
4	Deutsche Bahn AG	<p>Durch die Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden an den Investor weitergeleitet und sind in den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
5	Landratsamt (LRA) Regensburg, S 41-1 Bauleitplanung	<p>Die seitens des Sachgebiets S 41-1, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 03.08.2018 vorgebrachten Einwendungen wurden größtenteils in den Entwurf eingearbeitet.</p> <p>Hinsichtlich der Präzisierung der Bedarfsbewertung möchten wir auf die in den Planungshilfen 2016/17 niedergelegten statistischen Erhebungen und Einflussgrößen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, wirtschaftliche Entwicklung Region/ Gemeinde, Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige, überregionale Gewerbestandortfunktionen,..) hinweisen und bitten um Ergänzung.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt präzisiert:</p> <p>... Statistiken zeigen auf, dass sowohl das Verhältnis der Lebendgeborenen zu den Gestorbenen, als auch das Verhältnis der Zugezogenen zu den Fortgezogenen eine positive Entwicklung nimmt (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, wirtschaftliche Entwicklung Region/ Gemeinde, Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige, überregionale Gewerbestandortfunktionen,..)</p> <p>Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung in Köfering und der Ausweisung neuer Baugebiete im direkten Nahbereich (z.B. „Strassäcker-Ost II“) steigt auch der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs.</p> <p>Ziel ist es den Lebensmitteldiscounter am Standort in Köfering zu erhalten ...“</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
6	Landratsamt Regensburg, SG S 33-1, Immissionsschutz	<p>Dem Bebauungsplan „Stassäcker-Ost“ liegt der schalltechnische Bericht des Ing.Büros GeoPlan bei. Alle relevanten Schallquellen des Vorhabens (Parkplatzgeräusche, Anlieferverkehr, Kühlaggregate, usw.) wurden untersucht, wobei im Bereich der Anlieferung (Ostseite des Lebensmittelmarktes) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m vorgesehen ist.</p> <p>Die schalltechnischen Anforderungen mit den ermittelten Immissionsrichtwertanteilen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Sonderbau zum Neubau eines Lebensmittelmarktes) festgelegt werden.</p> <p>Aus fachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
7	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Da im vorliegenden Fall kein versickerungsfähiger Untergrund und keine Vorflut zur Verfügung steht, kann aus fachlicher Sicht die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Allerdings ist eine ausreichende Rückhaltung vorzusehen, um die hydraulische Belastung des bestehenden Kanals nicht zu erhöhen. Diesbezüglich sind Abstimmungen mit dem zuständigen Abwasserzweckverband durchzuführen.</p> <p>Wir weisen erneut darauf hin, dass im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ein wassersensibler Bereich vorliegt. Insofern ist der Umweltbericht zu korrigieren.</p> <p>Folgende Hinweise sollten noch mit aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. - Es wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Anpassung der bestehenden vertraglichen Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Pfattertal abgestimmt.</p> <p>Der Umweltbericht wird diesbezüglich korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan in den textlichen Hinweisen aufgenommen.</p>	

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
		Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.		Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0
8	Bayernwerk Netz GmbH	Die Stellungnahme vom 23.Juli 2018 behält weiter ihre Gültigkeit.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2018 bereits abgewogen. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung wurden diesbezüglich ergänzt.	Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0
9	Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Die Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- verweist auf die hiesige Stellungnahme vom 19.07.2018. Diese bleibt aufrechterhalten.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2018 bereits abgewogen.	Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit, dass die Stellungnahme vom 17.07.2018 mit folgender Änderung weiter gilt: Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2018 bereits abgewogen. Die Abwägung der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Verfahren zu Flächennutzungsplanänderung behandelt.	Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0
11	Vodafone GmbH	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme ist gleichlautend mit der Stellungnahme vom 06.08.2018. Diese wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2018 bereits abgewogen.	Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0
12	REWAG & Co. KG	Sparte Erdgas: Gaserschließung durch Bestandserweiterung möglich. Die Realisierung der Erdgaserschließung hängt jedoch vom Ergebnis einer vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung ab. Um diese Wirtschaftlichkeitsprüfung entsprechend durchführen zu können, sind der REWAG KG im Vorfeld folgende Informationen zu übermitteln: - Lage der Gebäude (maßstäblicher	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergeleitet.	

Nr	Fachstelle - Stellungnahme	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Beschlussvorschläge Hinweise	Beschluss
		<p>Lageplan, Bebauungsplan, etc.) - Art und Größenabschätzung der geplanten Gebäude (z.B. EFH, REH, E+1, ..; incl. Geschätzte Wohnfläche oder Volumen). - Sollten bereits Grundstücke veräußert worden sein, sollten die Kontaktdaten des Käufers übermittelt werden, somit ist es möglich, eine direkte Abfrage nach Gasinteresse zu veranlassen.</p> <p>Eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erschließungsmaßnahme ist für die REWAG KG eine gesetzliche Voraussetzung für die Freigabe dieser Baumaßnahme.</p> <p>Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p>		<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>
13	Regierung der Oberpfalz	<p>Gegenstand der 9. Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung des Umfangs der Teilflächen für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und für das Mischgebiet. Der Geltungsbereich des Baugebiets Straßäcker Ost insgesamt wird dabei nicht verändert. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Straßäcker Ost“ durch Deckblatt Nr. 2 geändert, der ausschließlich die Sondergebietsfläche umfasst. Lt. Festsetzungen des Bebauungsplans ist in dem Sondergebiet ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig.</p> <p>Als Höhere Landesplanungsbehörde haben wir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den beiden Bauleitplanverfahren Stellung genommen. In unserer Stellungnahme haben wir die Sondergebietsplanung anhand der Ziele zum Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern bewertet und festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung in Übereinstimmung mit den LEP-Zielen 5.3.1 bis 5.3.3 steht.</p> <p>Die Frage zum Vorhandensein einer landesplanerisch relevanten Agglomeration gemäß LEP-Ziel 5.3.1, bestehend aus Lebensmittel und weiteren Einzelhandelsbetrieben in dem angrenzenden Mischgebiet, kann erst bei genauer Kenntnis der im Mischgebiet geplanten Sortimente abschließend bewertet werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt gesondert.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. 13:0</p>

Keine Einwände

- LRA Regensburg, SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof
- LRA Regensburg, SG S 33-2, Fachreferent für Natur- und Landschaftsschutz

- LRA Regensburg, SG S 31, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutz
- LRA Regensburg, SG L18, Fachreferent für Denkmalschutz
- Gemeinde Mintraching
- Gemeinde Obertraubling
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg

Keine Äußerung:

- LRA Regensburg L 2A, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr
- LRA Regensburg L 41, Kreisjugendamt
- LRA Regensburg, Kreisbrandrat

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned in the center of the page, below the list of organizations.