



STADT BOGEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 29. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 19.04.2023  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

### Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter  
Ibel, Werner  
Katzendobler, Robert  
Kiefl, Markus  
Stangl, Konrad

### Stellvertreter

Gietl, Reinhard i.V. für Muhr Helmut  
Kietzke, Ralf i.V. für Länger Werner

### Schriftführerin

Kainz, Martina

### Verwaltung

Krammer, Richard  
Pfaffl, Stefan

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Ausschussmitglieder

Kerschler, Klaus Kurzfristig entschuldigt  
Länger, Werner Entschuldigt  
Muhr jun., Helmut Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |     |   |             |
|-----|---|-------------|
| 1   | <b>Sanierung Skateanlage Bogenau, Vorstellung der Maßnahme</b>  | BA/434/2023 |
| 2   | <b>Bauvorhaben</b>  |             |
| 2.1 | <b>Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden</b>      | BA/423/2023 |
| 2.2 | <b>Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Eventstadels für Veranstaltungen, Gewerbegebiet Bärndorf 210</b>    | BV/171/2023 |
| 2.3 | <b>Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Stützmauer auf der Fl.Nr. 1011/7, Gem. Oberalteich</b>  | BV/181/2023 |
| 2.4 | <b>Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung einer Stützmauer auf der Fl.Nr. 1011/17, Gem. Oberalteich</b> | BV/182/2023 |

## **Bauleitplanung**

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 3 | <b>Behördenbeteiligung der Gemeinde Hunderdorf; Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE Hofdorf"</b> | BV/183/2023 |
| 4 | <b>Informationen, Wünsche und Anträge</b>   |             |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 29. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Sanierung Skateanlage Bogenau, Vorstellung der Maßnahme**

Mit StR-Beschluss vom 23.03.2022 wurde das Projekt „Erneuerung der Skateanlage“ aufgrund des erheblich gestiegenen Kostenrahmens im Zuge der geplanten Leader-Förderung zurückgestellt.

Anschließend wurde geprüft, welche Maßnahmen im eingeplanten Kostenrahmen von 120.000,00 € brutto umgesetzt werden können. In den folgenden Abstimmungsgesprächen mit den Jugendvertretern wurde ein Vorschlag erarbeitet. Dieser sah einen neuen preislich günstigeren Asphaltboden mit Betonelementen vor. In weiteren Gesprächen mit Skatern wurde jedoch ein Asphaltboden als nicht gut befunden, da Skateanlagen mittlerweile ausschließlich in Betonbauweise ausgeführt werden. Daraufhin wurde geprüft, welche Anlage in kompletter Betonbauweise umgesetzt werden kann. Ergebnis ist nun eine um einige Einbauteile reduzierte Anlage aus Ortbeton, die den Ansprüchen der Skater nach wie vor entspricht.

Die Kostenschätzung für die Erneuerung der Skateanlage in der Bogenau beläuft sich auf ca. 120.000,00 € brutto für Betonarbeiten/Ausstattung plus Fräsarbeiten in Höhe von ca. 3.650,00 € brutto. Eine Vorstellung, wie die Anlage ausgestattet werden soll, ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Es wurde darüber diskutiert, ob das Feld neben der Skateranlage gleich mitgemacht werden soll und ob daraus ein Hockeyfeld oder ein Basketballfeld entstehen soll. Das Gremium äußerte sich einstimmig, den Boden hinter der Skateanlage ebenfalls gleich mit zu sanieren. Aus dem Gremium kam der Vorschlag, anstatt des Abschleifens eine Verschlemmung des Bodens zu prüfen. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des hinteren Bereichs werden die Jugendlichen weiter einbezogen werden. Es soll dann Schritt für Schritt über den Bauhof umgesetzt werden.

#### **Beschluss:**

Die Planung wird so befürwortet und die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung vorzubereiten und das Verfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

### **2 Bauvorhaben**

#### **2.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden**

Folgende Bauanträge wurden auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet:

Bahnhofstraße 4 a

Nutzungsänderung des Lagerraums in einen Muki-Gruppenraum inklusiv Fluchttreppenraum mit Dachfenstereinbau

Großlintach 28  
Neubau einer Lagerhalle mit Garage und Nebenräumen

Richard-Seefried-Straße 7  
Vorbescheid, Sanierung best. EFH inkl. Abbruch Nebengebäude und Errichtung von 2 Doppelhaushälften

Nähe Pendlerparkplatz Bärndorf  
Neubau eines Schleuderbetonmastes mit Stahlaufsatzmast und Outdoor-technik

Am Anger 5 bzw. 9  
Neubau einer Garage und Überdachung 2er Stellplätze

Erlenweg 19  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Bärndorf 41  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Klosterhof 3  
Überführung einer Grabplatte eines ehemaligen Abtes „Dominicus Caesar“ 17. Jahrhundert von Geiselhöring nach Oberalteich  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Stadtplatz 15  
Reinigen der Fassade, Putzausbesserungen, Farbabsetzung gemäß Farbvorgabe  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Anning 2 a  
Abbruch des denkmalgeschützten Traidkastens mit anschließenden Wiederaufbau  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Konvent 11  
Neue Fenster  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Stadtplatz 15  
Reinigen der Fassade, Putzausbesserungen, Farbabsetzung gemäß Farbvorgabe  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Stadtplatz 30  
Putzausbesserungen mit Komplettanstrich  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Stadtplatz 28  
Nutzungsänderung Geschäftshaus in Cafe

Stadtplatz 7  
Austausch eines Fassadenfensters in der ehemaligen Gastwirtschaft „Zum Weißbräu“ um 2. Rettungsweg sicherzustellen  
(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

## Zur Kenntnis genommen

### 2.2 Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Eventstadels für Veranstaltungen, Gewerbegebiet Bärndorf 210

Für die Fl.Nr. 1229/5, Gemarkung Bogenberg, Gewerbegebiet Bärndorf 210 wird im Rahmen eines Vorbescheids der Neubau eines Eventstadels für Veranstaltungen (Hochzeiten, Firmenfeiern, Geburtstage u.ä. beantragt. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „GE Bärndorf II“. Der Stadel soll auf einer Fläche von ca. 25 x 10 m auf der nordöstlichen Grundstücksseite erstellt werden, westlich und südlich davon sind 46 Stellplätze geplant. Die 20m Anbauverbotszone zur Staatsstraße wird eingehalten.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen für Gewerbegebiete, darunter fallen Vergnügungsstätten oder Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke, wurden im Bebauungsplan nicht zugelassen. Zudem wurde ein maximal zulässiger Schallpegel festgesetzt, um die Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet zu begrenzen und die südwestlich liegende Wohnbebauung zu schützen. Diese liegen bei 60 dB von 6 bis 22 Uhr und bei 45 dB von 22 bis 6 Uhr. Es ist davon auszugehen, dass diese Grenzwerte bei Feiern jeglicher Art mit allem, was dazu gehört und dem An- und Abfahrtsverkehr nicht eingehalten werden.

Obwohl das Vorhaben grundsätzlich schon den Vorgaben des Bebauungsplans „GE Bärndorf II“ widerspricht, wurde eine diesbezügliche Anfrage an das IB Kottermair gestellt, da dieses Büro im Jahr 2021 eine schalltechnische Untersuchung als Voruntersuchung durchgeführt hat. Von dort wurde ebenfalls bestätigt, dass allenfalls „seltene Ereignisse nach TA Lärm“, das bedeutet an max. 10 Tagen im Jahr, durchgeführt werden könnten und dass die Immissionsrichtwertanteile weder für die Tag- noch für die Nachtzeit ausreichen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Eventstadels das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Eventstadels im Gewerbegebiet Bärndorf, Fl.Nr. 1229/5, Gemarkung Bogenberg und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für dieses Vorhaben **nicht** zu erteilen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Anwesend 8**

### 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Stützmauer auf der Fl.Nr. 1011/7, Gem. Oberalteich

Beantragt wird die Errichtung einer Winkelstützmauer auf der Westseite des Grundstücks Fl.Nr. 1011/7, Gem. Oberalteich, Königsberger Str. 7. Die Stützmauer soll insgesamt ca. 32 m lang und 2,0 m hoch werden. Der Grundstückseigentümer hatte im Vorfeld bereits eine Baugenehmigung für eine Stützmauer mit einer Höhe von 3,20 m beim Landratsamt eingereicht, die allerdings abgelehnt wurde. Vom Landratsamt kam auch die Empfehlung, die Mauer auf eine Höhe von 2,0 m zu reduzieren und einen entsprechenden Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan „Hummelberg V“ bei der Stadt Bogen einzureichen.

Als Begründung nennt der Eigentümer das stark abfallende Gelände auf seinem Grundstück und die Befürchtung, dass zum einen eine große Verletzungsgefahr für seine Kinder besteht und zum anderen, dass es bei Starkregen zu einem massiven Erdbeben kommen könnte. Zudem hätte der angrenzende Nachbar der Fl.Nr. 1011/9 bereits eine Stützmauer errichtet, die weitergeführt werden soll.

Bei einer Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass der Abhang auf dem Grundstück wirklich massiv ist und dass die Gefahr eines Erdbebens nicht ausgeschlossen werden kann.

Lt. Bebauungsplan sind Stützmauern zur Sicherung der Böschungen zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über die Oberkante des geplanten Geländes nicht übersteigt. Das geplante Gelände ist das, worauf das Haus errichtet wurde. Die Stützmauer mit 2,0 m wird auf dem beplanten Gelände errichtet, also auf dem Ursprungsgelände und sie reicht bis max. 1,0 m unterhalb des Geländes der Bebauung. Grundsätzlich wäre eine isolierte Befreiung also gar nicht nötig, zumal Mauern mit einer Höhe von 2,0 m verfahrensfrei errichtet werden dürfen, wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist.

Hier besteht das Problem also vorrangig im Bebauungsplan, zum einen mit seiner Formulierung und zum anderen auch in der Tatsache, dass bei einem derart stark abfallenden Gelände keine Hanghäuser festgesetzt wurden. Aus diesem Grund können auch die Eigentümer der Fl.Nrn. 1011/9 bzw. 1014/13 wegen ihrer bereits vorhandenen Stützmauern nicht belangt werden. Beide Mauern übersteigen die erlaubten 1,0 m des bebauten (geplanten) Geländes nicht.

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1011/7 möchte allerdings eine offizielle Erlaubnis, dass er die Stützmauer errichten darf, die ihm auch nicht verwehrt werden sollte.

Die angrenzenden Nachbarn haben zugestimmt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Winkelstützmauer mit einer Höhe von 2,0 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1011/7, Gemarkung Oberalteich und beschließt, der Befreiung vom Bebauungsplan „Humelberg V“ zuzustimmen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

### **2.4 Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung einer Stützmauer auf der Fl.Nr. 1011/17, Gem. Oberalteich**

Dieser „Fall“ befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Humelberg VII“. Beantragt wird die Errichtung einer Winkelstützmauer auf der Fl.Nr. 1011/17, Gem. Oberalteich. Die Stützmauer soll auf einer Länge von ca. 48 m entlang der Westseite des Grundstücks und auf einer Länge von ca. 13 m entlang der Ostseite errichtet werden. Die Höhe der Mauer soll dem Geländeverlauf angepasst werden, sie beginnt bei 0,7 m, die maximale Höhe liegt bei 1,90 m. Der Zwischenraum zur bestehenden Stützmauer des Nachbargrundstücks soll aufgefüllt und begrünt werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Humelberg VII“. Dieser gibt vor, dass Stützmauern an der Grundstücksgrenze unzulässig sind, unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 1 m bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände jedoch zulässig sind. Der Grenzabstand von 1,0 m wird eingehalten.

Der Grundstückseigentümer begründet seinen Antrag mit dem massiven Höhenunterschied des Geländes zu den Nachbarn. Auf den eingereichten Fotos ist dieser Unterschied deutlich erkennbar und auch die deutliche Gefahr eines Erdbebens ist ersichtlich. Zwar hat auch der Grundstückseigentümer abgegraben, allerdings sind lt. Bebauungsplan Abgrabungen bis 1,80 m zulässig.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Besorgnis des Grundstückseigentümers, das Nachbargelände mitsamt deren Stützmauern könnte abrutschen ist nachvollziehbar. Es wird daher empfohlen, der Befreiung vom Bebauungsplan „Hummelberg VII“ zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Hummelberg VII“ für die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von max. 1,90 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1011/17, Gem. Oberalteich und beschließt, dem Antrag zuzustimmen.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 8 Anwesend 8**

**Bauleitplanung**

---

**3      Behördenbeteiligung der Gemeinde Hunderdorf; Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE Hofdorf"**

---

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Bogen von der Gemeinde Hunderdorf über die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Hofdorf“ sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans informiert.

Die Fläche grenzt nördlich der Autobahn oberhalb des GE Bärndorf an das Gemeindegebiet Bogen an. Dort möchte die Raiffeisen Handels GmbH eine Verkaufshalle mit ca. 1.250 qm und eine Lagerhalle mit ca. 2.500 qm errichten. Zudem werden Stellplatzflächen und ein Außenbereich für Garten- und Landschaftsbau mit ca. 870 qm benötigt sowie ein Außenlager mit ca. 3.900 qm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3 ha, davon 1,8 ha Bauland, 0,6 ha Grünland und ca. 0,6 ha Straßenbegleitgrün. Das Gebiet wird erschlossen durch eine neue Zufahrt zur St 2139.

Belange der Stadt Bogen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, auch nicht bei einer eventuellen Erweiterung des Gewerbegebiets Bärndorf. Der Gemeinde Hunderdorf könnte daher mitgeteilt werden, dass von Seiten der Stadt Bogen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „GE Hofdorf“ und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinde Hunderdorf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE Hofdorf“ mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Gemeinde Hunderdorf ist mitzuteilen, dass von Seiten der Stadt Bogen keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**4      Informationen, Wünsche und Anträge**

---

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst berichtet von der am Vortag stattgefundenen Vorbereitung der Arbeitsgruppe „Fahrradfreundliche Kommune Bayern“ in der Stadt Bogen.

Herr StR Ibel fragt, was mit dem Schnittholz passiert, das bei der Kläranlage gelagert ist. Herr Stadtbaumeister Krammer erläutert, dass dieses Holz evtl. zu Hackschnitzeln verarbeitet werden soll und dass man derzeit auf der Suche nach einer geeigneten Lagerhalle ist.

Herr StR Ibel macht darauf aufmerksam, dass die Hundewiese mit einem Weg befestigt werden sollte und dass die Fläche regelmäßig zu mähen ist.

Herr StR Katzdobler erinnert an die Überarbeitung des Ratsinfo. Er macht außerdem darauf aufmerksam, dass die Schließanlage des öffentl. WC's in Oberalteich nicht funktioniert. Zudem fragt er nach dem Bauvorhaben Schönthal, da bei diesem Vorhaben der Bauherr gewechselt hat. Herr Krammer erklärt, dass wir nach dem gemeindlichen Einvernehmen in das Vorhaben nicht mehr involviert sind und – sollte etwas nicht in Ordnung sein – wir das an die Bauaufsicht melden würden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 19:15 Uhr die öffentliche 29. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst  
Erste Bürgermeisterin

Martina Kainz  
Schriftführung