



STADT BOGEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 53. SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 10.07.2024  
Beginn: 17:03 Uhr  
Ende: 18:42 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Probst, Andrea

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Amann, Stefan

Bittner, Fritz

Brandl, Bettina

Brunner, Josef

Eckl, Franz Xaver

Fisch, Josef

Geiger, Anita

Gietl, Reinhard

Greindl, Klaus

Häusler, Elke

Hien, Rita

Holzner, Marion

Ibel, Werner

Karl, Anita

Katzendobler, Robert

Kerscher, Klaus

Kiefl, Markus

Knepper, Tom

Länger, Werner

Limbrunner-Gold, Holger

Muhr jun., Helmut

Stangl, Konrad

Verlässt die Sitzung nach Abstimmung TOP 1

Erscheint während TOP 1

#### **Schriftführerin**

Kapfenberger, Monika

#### **Verwaltung**

Kellner, Richard

Krammer, Richard

Paukner, Christoph  
Schöls, Stefan

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Stadtrates**

Franz jun., Walter  
Kietzke, Ralf

Entschuldigt  
Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1            **Antrag auf Baugenehmigung, Herzog-Ludwig-Straße 21,  
Nutzungsänderung in eine Flüchtlingsunterkunft** BA/546/2024
  
- 2            **Informationen, Wünsche und Anträge**

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:03 Uhr die öffentliche 53. Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

**BMin Probst** lässt über die Tagesordnung abstimmen.

**Einstimmig beschlossen**    **Ja**    **22**                      **Nein**    **0**                      **Anwesend**    **22**

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1      Antrag auf Baugenehmigung, Herzog-Ludwig-Straße 21, Nutzungsänderung in eine Flüchtlingsunterkunft**

Es wurde ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung in eine Flüchtlingsunterkunft für das bestehende Gebäude in der Herzog-Ludwig-Straße 21 in Bogen, Fl.Nr. 540/26, Gemarkung Bogen gestellt. Beabsichtigt ist dort die Errichtung von insgesamt 14 Zimmer mit einer Größe von 14,36 m<sup>2</sup> bis zu 45,02 m<sup>2</sup>. Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Stadt Bogen mit Schreiben vom 18.06.2024 um Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen gebeten. Es ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall die Frist zur Abgabe der Stellungnahme nach § 246 Abs. 15 BauGB auf einen Monat verkürzt ist.

Planungsrechtlich ist dieses Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Bebauungsplan, welchen es früher in diesem Gebiet gegeben hat („Am Weinberg“), ist seit längerer Zeit aufgehoben. Die Fläche war dort als MI ausgewiesen. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bogen ist diese Fläche ebenfalls als Fläche für ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Gesetzgeber hat in letzter Zeit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von derartigen Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen deutlich erleichtert. In nahezu allen Gebietskategorien nach BauNVO sind diese nunmehr zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Eine solche Unterkunft ist hierbei nach BauNVO als Einrichtung für soziale Zwecke zu werten. Bei einer Genehmigung der Nutzungsänderung ist jedoch zu befürchten, sofern diese nicht befristet würde, dass es zu einem dauerhaften Wohnen kommt. Damit würde sich dann der Gebietscharakter der näheren Umgebungsbebauung von einem MI zu einem WA ändern. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als MI wäre damit hinfällig. Dies ist von Seiten der Stadt Bogen nicht erwünscht.

Bauordnungsrechtlich ist auf Folgendes hinzuweisen:

Bedenken werden hierzu von Seiten der Stadt Bogen insbesondere zum Thema Brandschutz und Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr gesehen. Auch die Abweichung von den Abstandsflächen wird sehr kritisch gesehen.

Herr Andreas Knott und Herr Ludwig Baumann vom Landratsamt Straubing-Bogen sowie der Bauherr sind persönlich erschienen und das Gremium stimmte jeweils 23:0 für ein Rederecht der Herren ab.

Die Stadtratsmitglieder diskutierten ausführlich die Sachlage.

Vor der Sitzung ging der Verwaltung ein schriftlicher Antrag der FDP ein. Diese beantragten, dass die Verwaltung vorab prüfen soll, ob eine Rückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB oder eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB möglich ist.

Herr Schöls vom Bauamt ging auf den Antrag der FDP ein stellte eine umfassende baurechtliche Bewertung mit Beschlussvorschlag dar.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung in eine Flüchtlingsunterkunft für das bestehende Gebäude in der Herzog-Ludwig-Straße 21 in Bogen, Fl.Nr. 540/26, Gemarkung Bogen, wird **nicht** erteilt.

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Aus Sicht der Stadt Bogen fügt sich das Vorhaben jedoch **nicht** in die Eigenart der näheren Umgebung ein. § 34 BauGB Abs. 3a eröffnet die Möglichkeit einer Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebungsbebauung. Nach Ziffer 1a gilt dies für Vorhaben zur Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs. In § 246 Abs. 8 BauGB hat der Gesetzgeber explizit aufgeführt, dass diese Regelung befristet bis zum Ablauf des 31.12.2027 entsprechend auch für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulichen Anlagen gilt, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dient.

Die Stadt Bogen hält das Vorhaben jedoch nach § 34 Abs. 3a Satz 1 Ziff. 2 BauGB für städtebaulich **nicht** vertretbar. Es ist zu befürchten, dass es zu einem dauerhaften Wohnen kommen wird. Damit würde sich dann der Gebietscharakter der näheren Umgebungsbebauung von einem MI zu einem WA ändern. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als MI wäre damit hinfällig. Dies ist von Seiten der Stadt Bogen nicht erwünscht.

Einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB wird daher **nicht** zugestimmt.

Bedenken werden auch hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens gesehen. Der Stadt Bogen wurden mit dem Bauantrag keine Unterlagen zum Brandschutz oder ein Brandschutznachweis vorgelegt. Es ist der Stadt Bogen daher nicht möglich als Verantwortliche für den örtlichen Brandschutz Aussagen darüber zu treffen, in wie fern Themen wie Anfahrbarkeit / Zufahrt zur Liegenschaft durch die örtliche Feuerwehr, Anleitemöglichkeit mit der Drehleiter und ähnliches zu prüfen. Auch die Abweichung von den Abstandsflächen wird sehr kritisch gesehen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 22 Nein 1 Anwesend 23**

## **2 Informationen, Wünsche und Anträge**

BMin Probst gibt folgende Informationen bekannt:

Vom 12. bis 16.07.2024 findet das Bogener Volksfest statt – bitte um zahlreiche Teilnahme.

Die Veranstaltung „Bogen geht auf Reisen“, die am Samstag, 07.09.2024 geplant war, muss auf Grund fehlender Fahrzeuge und fehlendem Personal der Deutschen Bahn abgesagt werden. Die Deutsche Bahn kann im Moment keine Sonderfahrten übernehmen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 18:42 Uhr die öffentliche 53. Sitzung des Stadtrates.

Andrea Probst  
Erste Bürgermeisterin

Monika Kapfenberger  
Schriftführung