



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 47. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 16.07.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	20:50 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Ibel, Werner	erscheint zu TOP 2
Katzendobler, Robert	
Kerscher, Klaus	
Kiefl, Markus	
Länger, Werner	verlässt während TOP 9.2 die Sitzung
Muhr jun., Helmut	verlässt während TOP 8 die Sitzung
Stangl, Konrad	

Stellvertreter

Holzner, Marion	i.V. für Walter Franz, Holzner Marion war bei TOP 4.1 u. 4.2 nicht anwesend
-----------------	---

Schriftführer

Schöls, Stefan

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter	Entschuldigt
--------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---------------------------|---|-------------|
| 1 | Besichtigungen | |
| 1.1 | Schulstraße, Neubau Grundschule | BA/695/2025 |
| 1.2 | Untere Bergstraße, ehem. AOK-Gebäude | BA/696/2025 |
| 2 | Projekt "Betreutes Wohnen" in Oberalteich, erforderliche Stellplätze | BA/683/2025 |
| 3 | Bauvorhaben | |
| 3.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BV/329/2025 |
| 3.2 | Antrag auf Baugenehmigung, Untere Bergstraße 25, Umnutzung des best. Bürogebäudes zu Wohnen, Anbau von Balkonen, Errichtung einer Loggia | BV/330/2025 |
| 4 | Widmung/Einziehung von Straßen und Wegen | BA/704/2025 |
| 4.1 | Weg zu den Feldern bei Liepolding - Nr. 302 | BA/705/2025 |
| 4.2 | Fußweg von Moos über die Further Gemeindeteile - Nr. 57 | BA/706/2025 |
| 4.3 | Fußweg von der Kreisstraße SR 71 zur SR 4 (frühere GVStr. 5 und 7) in Kleinlintach - Nr. 58 | BA/707/2025 |
|
Bauleitplanung | | |
| 5 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckbl. Nr. 61 - "SO Solarpark Niedermenach" | BA/698/2025 |
| 5.1 | Abwägungsbeschluss | BA/699/2025 |
| 5.2 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss | BA/700/2025 |
| 6 | Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Solarpark Niedermenach" | BA/701/2025 |
| 6.1 | Abwägungsbeschluss | BA/702/2025 |
| 6.2 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss | BA/703/2025 |

7 Informationen, Wünsche und Anträge

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 47. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigungen

1.1 Schulstraße, Neubau Grundschule

Frau Probst begrüßt hierzu Vertreter der beauftragten Firma Rödl & Herdegen sowie des planenden Architekturbüros Gutthann-HIW. Diese stellen den aktuellen Sachstand auf der Baustelle vor und stehen den Mitgliedern des Ausschusses für deren Rückfragen zur Verfügung. Insbesondere werden hierbei Ausführungen zur Erforderlichkeit der Spundwand und zur Hangsicherung gegeben. Insgesamt ist man mit der Maßnahme im Zeitplan

Zur Kenntnis genommen

1.2 Untere Bergstraße, ehem. AOK-Gebäude

Die Mitglieder des Ausschusses verschaffen sich vor Ort ein Bild über das beantragte Bauvorhaben. Kritisch hinterfragt wird hierbei insbesondere die Anordnung der beabsichtigten Stellplätze. Die Situation wird für sehr beengt eingeschätzt und es wird in Frage gestellt, ob damit wirklich auch alle nachgewiesenen Stellplätze nutzbar sind.

Das Innere des Gebäudes kann nicht besichtigt werden, da der Bauherr, Herr Wagner, den Besichtigungstermin nicht einhalten konnte. Herr Wagner ist dann im Rathaus anwesend.

Zur Kenntnis genommen

2 Projekt "Betreutes Wohnen" in Oberalteich, erforderliche Stellplätze

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Betreutes Wohnen Oberalteich“ gefasst. Seitdem wurden durch den Vorhabenträger eine ganze Reihe von erforderlichen Voruntersuchungen durchgeführt (u.a. zu Archäologie und Grundwasser), sowie auch ein Planungsbüro mit der Erstellung von Entwurfsplanungen für den Bebauungsplan beauftragt.

Zur Umsetzung des Projektes hat der Vorhabenträger nunmehr einen Projektentwickler mit ins Boot geholt, welcher ein Konzept für die Realisierung dieses Areals erstellt hat. Darin wünscht dieser einige Besonderheiten, welche einer Zustimmung der Stadt Bogen benötigen.

So sind aktuell insgesamt 58 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ geplant.

Hierfür wird eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Bogen auf 1,0 pro Wohneinheit gewünscht.

Frau Probst führt aus, dass aus Sicht des Landratsamtes ein Stellplatz pro Einheit für derartige Vorhaben ausreichend ist. Herr Krammer weist darauf hin, dass es in der heutigen Sitzung lediglich um eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt geht.

All die anderen Dinge, wie z.B. auch Gestaltung des Vorhabens, sind erst später zu beschließen, wenn der Vorhabenträger die Entwurfsplanungen für den Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan im Gremium vorstellt. Das Gremium hat dann die Möglichkeit, basierend auf den Vorstellungen des Vorhabenträgers dort gezielt seine Vorgaben für diese Planungen festzulegen.

Im Gremium gibt es mehrere Wortmeldungen zur genauen Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Man ist sich einig, dass ein Ansatz von 1,0 pro Wohneinheit ausreicht, auch wenn wahrscheinlich noch Stellplätze für Personal oder Besucher notwendig sind.

Hinterfragt wird, welcher Personenkreis denn letzten Endes nun genau diese Anlage mit dem speziellen Konzept später bewohnen darf. Außerdem will man wissen, ob die Wohnungen rein als Eigentumswohnungen verkauft werden oder auch zur Vermietung dienen sollen. Außerdem wird eingefordert, dass der Vorhabenträger Schnitte und Höhen sauber darstellen muss, damit man daraus die genaue Höhenentwicklung der Gebäude entnehmen kann. Die Gebäude dürfen auf keinen Fall zu groß werden.

Die Verwaltung wird die Anregungen und Fragen aus dem Gremium an den Vorhabenträger weiterleiten, damit dieser dem Gremium bei Vorstellung des Bebauungsplans hierzu genaue Auskunft erteilen kann.

Beschluss:

Einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1 Stellplatz je Wohneinheit für „Betreutes Wohnen“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauvorhaben

3.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden

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

Konvent 17

Neuverputz der Außenfassade

(Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Ruselstraße 34

Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Garage

Großlintach 28

Sanierung eines Spänebunkers nach Brandschaden

Klosterhof – Veit-Höser-Straße – Albertusweg

Oberflächliche Neugestaltung des Parkplatzes, Durchfahrt wird asphaltiert, Parkplätze werden geschottert, Grünflächen werden erstellt, bestehende Straße wird schmaler, Holzgeländer zwischen den Parkplätzen, als Längstrennung

(Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Nähe Anning

Neubau eines 45,86 m Gittermastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundamentplatte

Zur Kenntnis genommen

3.2 Antrag auf Baugenehmigung, Untere Bergstraße 25, Umnutzung des best. Bürogebäudes zu Wohnen, Anbau von Balkonen, Errichtung einer Loggia

Die Fa. SEWA Immobilien GmbH aus 91244 Reichenschwand hat die Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes zu Wohnen, Anbau von Balkonen und Errichtung einer Loggia auf der Fl.Nr. 225/1, Gemarkung Bogen, in der Unteren Bergstraße 25 in Bogen beantragt. Das Objekt wurde in der Vergangenheit bereits mit 2 WE und 1 ERH für Wohnen genutzt.

Beantragt sind ferner folgende zwei Abweichungen:

- Abweichung von den Forderungen zur Barrierefreiheit gem. Art. 48 BayBO
- Abweichung von den Abstandsflächen im Bereich des Bestandsgebäudes Richtung Norden, Süden und Westen

Herr Schöls gibt zunächst einen ausführlichen Bericht zur Sach- und Rechtslage hinsichtlich der Veränderungssperre, welche der Stadtrat am 11.12.2024 beschlossen hatte.

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Stadt Bogen mit Schreiben vom 16.06.2025 über den Eingang des Bauantrages zur Umnutzung des ehemaligen AOK-Gebäudes informiert. Eine Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB war damit noch nicht verbunden. Diese Aufforderung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stadtmitte Ost“. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 hierfür einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

In derselben Sitzung hat der Stadtrat ferner eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für dieses Gebiet beschlossen. Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind folgende Rahmenbedingungen:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich, welcher das Gebiet der Veränderungssperre umfasst und welcher amtlich ortsüblich bekannt gemacht worden ist,
- hinreichende Konkretisierungen der Planungen für diesen Bebauungsplan, das heißt eine reine Verhinderungsplanung für ein konkretes Bauvorhaben ist nicht zulässig
- Beschluss der Veränderungssperre durch das zuständige Gremium
- amtliche ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan kann hierbei auch erst nach dem Zeitpunkt erfolgen, in welchem ein Beschluss durch das zuständige Gremium gefasst wurde.

Sobald eine Veränderungssperre in Kraft getreten ist (mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung), tritt die Sperrwirkung für alle Bauvorhaben gemäß § 14 BauGB ein. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 BauGB beträgt hierbei 2 Jahre. Diese kann einmalig um ein weiteres Jahr verlängert werden. Innerhalb dieses Zeitraumes muss der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mindestens Planreife erlangen, um künftigen Bauvorhaben nach Ablauf der Veränderungssperre weiterhin entgegen gehalten zu werden.

Unerheblich für die Sperrwirkung nach § 14 BauGB ist es jedoch, wann ein Bauantrag eingereicht worden ist. **Es spielt also mithin keine Rolle für die Wirksamkeit der Veränderungssperre, ob diese tatsächlich bereits zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages in Kraft getreten ist oder erst danach.** Der Kommune mit ihrem Planungsrecht soll nämlich sehr wohl die Möglichkeit eingeräumt werden, gegen Vorhaben, welche ggf. einen städtebaulichen Missstand auslösen und eigenen städtebaulichen Planungen zuwiderlaufen würden, Einhalt zu gebieten. Erst, wenn für einen konkreten Bauantrag eine Baugenehmigung erteilt worden ist besteht keine Möglichkeit mehr, diesem Antrag zu widersprechen.

Eine Veränderungssperre hat also die Konsequenz, dass dieser Bauantrag erst einmal nicht genehmigt werden kann, längstens für 3 Jahre, bis zu dem Zeitpunkt, an welchem der Bebauungsplan Stadtmitte-Ost Planreife erlangt. Dies würde dann auch für alle weiteren Bauanträge gelten, welche innerhalb dieses 3-Jahres Zeitraumes eingehen.

Sollte man zur Einschätzung gelangen, dass durch diesen konkreten Bauantrag keine nachteiligen Auswirkungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stadtmitte Ost“ zu erwarten sind, könnte diesem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, ohne die Veränderungssperre in Kraft zu setzen.

Da die Veränderungssperre bislang nicht öffentlich bekannt gemacht wurde, ist die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des vorliegenden Bauantrags festzulegen.

Von mehreren Mitgliedern des Ausschusses (Hr. Länger, Fr. Holzner und Hr. Katzendobler) wird hierbei hinterfragt und sehr stark kritisiert, warum die Verwaltung einen Beschluss des Stadtrates bisher nicht umgesetzt hat, obwohl sie durch den Stadtrat hierzu den Auftrag erhalten hatte.

Herr Krammer entschuldigt sich und betont, dass man dies im Stadtrat frühzeitiger kommunizieren hätte müssen. Gleichwohl weist er nochmals darauf hin, dass die Veränderungssperre unverzüglich in Kraft gesetzt werden kann. Die Vorarbeiten hierzu sind bereits erfolgt.

In der Folge findet im Gremium auch noch eine etwas ausführlichere Auseinandersetzung mit dem eigentlichen Bauantrag an sich statt. Hierbei wird eigentlich von der Mehrheit grundsätzlich befürwortet, dass mit der Umnutzung ein sinnvolles Konzept mit attraktiven Wohnungen als Nachnutzung geschaffen werden soll. So kann ein längerfristiger Leerstand verhindert werden.

Hinterfragt wird aber dennoch kritisch, wie sich die genaue Stellplatzsituation vor Ort darstellt. Diese wird von mehreren Mitgliedern nicht für ausreichend befunden. Erschwerend komme die beengte Straßenführung in der Unteren Bergstraße hinzu.

Frau Bürgermeisterin Probst macht den Vorschlag, weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Areal zu prüfen. Vor allem der Eingangsbereich zum Gebäude ist großzügig gestaltet und könnte weitere Stellplätze bieten. Herr Wagner will dies abklären.

Dem anwesenden Bauherrn, Hr. Wagner, wird einstimmig Rederecht erteilt. Er schildert zunächst noch einmal, welche genauen Planungen er mit diesem Objekt verfolgt. Er zeigt sich gesprächsbereit, auf den Vorschlag des Gremiums einzugehen, an der Stellplatzsituation etwas zu verändern und hierzu einen neuen Vorschlag vorzulegen.

Abschließend kommt der Ausschuss überein, heute keinen Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt zu fassen. Da es sich bei dem Thema Veränderungssperre um eine Grundsatzangelegenheit handelt, welche durch den Stadtrat zu beschließen ist, soll dieser ganze Vorgang nächste Woche im Stadtrat noch einmal intensiv erörtert werden.

Zurückgestellt

4 Widmung/Einziehung von Straßen und Wegen

4.1 Weg zu den Feldern bei Liepolding - Nr. 302

Bezeichnung der Straße (Name):	Weg zu den Feldern bei Liepolding – Nr. 302
Flurnummer:	617 Pfelling (gibt es nicht mehr)
Straßenklasse/-art:	Öffentlicher Feld- und Waldweg
Anfangspunkt:	Abzweigung von der GVSt 33 in Liepolding
Endpunkt:	Grundstücksgrenze FINr. 616
Einziehung von:	0,00 km bis 0,250 km

Beschluss:

Der Weg Nr. 302 „Weg zu den Feldern bei Liepolding“ besteht in der Natur nicht mehr und wird eingezogen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

StR Holzner war nicht anwesend

4.2 Fußweg von Moos über die Further Gemeindeteile - Nr. 57

Bezeichnung der Straße (Name):	Fußweg von Moos über die Further Gemeindeteile – Nr. 57
Flurnummer:	keine – Oberalteich
Straßenklasse/-art:	Beschränkt öffentlicher Weg –nur Fußgänger u. Radfahrer
Anfangspunkt:	Abzweigung vom öffentlichen Feld- und Waldweg – Nr. 187
Endpunkt:	Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg –

Nr. 176, dieser wurde 1994 eingezogen

Einziehung von: 0,000 km – 0,725 km

Herr Katzendobler weist darauf hin, dass es auch im Stadtgebiet von Bogen eine Ortsbezeichnung „Im Moos“ gibt. Die richtige Bezeichnung muss daher in diesem Falle „Kleinlintach, Im Moos“ lauten.

Beschluss:

Der Weg Nr. 57 „Fußweg von Kleinlintach, Im Moos über die Further Straße“ besteht in der Natur nicht mehr und wird eingezogen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

StR Holzner war nicht anwesend

4.3 Fußweg von der Kreisstraße SR 71 zur SR 4 (frühere GVStr. 5 und 7) in Kleinlintach - Nr. 58

Bezeichnung der Straße (Name):	Fußweg von der SR 71 zur SR 4 (frühere GVSt 5 und 7) in Kleinlintach – Nr. 58
Flurnummer:	keine – Oberalteich
Straßenklasse/-art:	Beschränkt öffentlicher Weg mit Widmungsbeschränkung Fußgänger u. Radfahrerverkehr
Anfangspunkt:	Einmündung in die SR 71 bei FINr. 1100
Endpunkt:	Einmündung in die SR 4 bei FINr. 1096
Einziehung:	0,00 km bis 0,260 km

Beschluss:

Der Weg Nr. 58 „Fußweg von der SR 71 zur SR 4 (frühere GVSt 5 und 7) in Kleinlintach“ besteht in der Natur nicht mehr und wird eingezogen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Bauleitplanung

5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckbl. Nr. 61 - "SO Solarpark Niedermenach"

5.1 Abwägungsbeschluss

Im weiteren Verfahren ist nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 61 zu behandeln und zu entscheiden.

Aus der Öffentlichkeit wurden **keine** Anregungen für das Deckblatt Nr. 61 („SO Solarpark Niedermenach“) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Bogen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das beauftragte Planungsbüro Heigl Landschaftsarchitektur Stadtplanung aufbereitet und in eine Abwägungstabelle, Stand: 09.07.2025, eingearbeitet. Das Planungsbüro hat in dieser Tabelle ebenso einen Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet. Die Vorlage wurde den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses mit der Ladung zur heutigen Sitzung zur Kenntnis gegeben.

Nach Sachvortrag und Beratung kann der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nunmehr einen Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen.

Beschluss:

Vom Sachvortrag und den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 61 („SO Solarpark Niedermenach“) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Bogen wird Kenntnis genommen.

Der Abwägung der zu behandelnden Stellungnahme wird, wie im Sachvortrag vorgetragen und in der Abwägungstabelle vom 09.07.2025 dargestellt, zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und dabei unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Umstände gerecht abgewogen.

Das Planungsbüro hat die entsprechend der Abwägung beschlossenen Punkte in die Planunterlagen sowie die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet und eine neue Entwurfsfassung, Stand: 21.05.2025, erstellt.

Dem in der Folge angepassten Entwurf für das Deckblatt Nr. 61 („SO Solarpark Niedermenach“) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Bogen nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.05.2025 wird zugestimmt.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, für dieses Verfahren die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Dem in der Folge angepassten Entwurf für das Deckblatt Nr. 61 („SO Solarpark Niedermenach“) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Bogen nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.05.2025 wird zugestimmt.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, für dieses Verfahren die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Solarpark Niedermenach"

6.1 Abwägungsbeschluss

Im weiteren Verfahren ist nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu behandeln und zu entscheiden.

Aus der Öffentlichkeit werden **keine** Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das beauftragte Planungsbüro Heigl Landschaftsarchitektur Stadtplanung aufbereitet und in eine Abwägungstabelle, Stand: 09.07.2025, eingearbeitet. Das Planungsbüro hat in dieser Tabelle ebenso einen Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet. Die Vorlage wurden den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses mit der Ladung zur heutigen Sitzung zur Kenntnis gegeben.

Die Tabelle entspricht hierbei der Abwägungstabelle, welche bereits im vorangehenden Tagesordnungspunkt zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Bogen mit Deckblatt Nr. 61 behandelt wurde. Der Wortlaut der Abwägungstabelle zur Änderung des Flächennutzungsplans ist hierbei identisch mit dem Wortlaut der Abwägungstabelle für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Alle Träger öffentlicher Belange haben eine einzige Stellungnahme für beide Verfahren abgegeben. Lediglich die Regierung von Niederbayern hat eine separate Stellungnahme für jedes Verfahren abgegeben, diese ist jedoch vom Wortlaut identisch für beide Verfahren.

Nach Sachvortrag und Beratung kann der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nunmehr einen Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen.

Beschluss:

Vom Sachvortrag und den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ wird

Kenntnis genommen.

Der Abwägung der zu behandelnden Stellungnahmen wird, wie im Sachvortrag vorgetragen und in der Abwägungstabelle vom 09.07.2025 dargestellt, zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und dabei unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Umstände gerecht abgewogen.

Das Planungsbüro hat die entsprechend der Abwägung beschlossenen Punkte in die Planunterlagen sowie die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet und eine neue Entwurfsfassung, Stand: 21.05.2025 erstellt.

Herr Schöls weist zum zeitlichen Ablauf des Bauleitverfahrens darauf hin, dass der Vorhabenträger bereits im Juni 2023 durch den Ausschuss dazu aufgefordert wurde, ein Blendgutachten für sein Vorhaben vorzulegen. Dies wurde jedoch erst im Februar 2025 erstellt und der Verwaltung im Mai 2025 vorgelegt.

Beschluss:

Dem in der Folge angepassten Entwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.05.2025 wird zugestimmt.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, für dieses Verfahren die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Informationen, Wünsche und Anträge

Frau Probst gibt die anstehenden Termine bekannt.

Sie gibt ferner einen kurzen Rückblick zum Volksfest in Bogen.

Abschließend weist sie auf die Situation am Kreiskrankenhaus in Bogen hin. Im Gremium war man sich hierzu geschlossen einig, dass man für den Standort Bogen kämpfen müsse, um diese medizinische Grundversorgung weiterhin sicherzustellen.

Herr Katzendobler erkundigt sich nach der Baugenehmigung vom August 2024 für das Vorhaben in der Lessingstraße 14. Herr Krammer antwortet hierzu, dass die Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen hierzu im Rahmen der laufenden Verwaltung im November 2023 weitergegeben wurde. Das Einfügegebot wurde durch das Landratsamt bestätigt. Das Thema „Abweichung von den Abstandsflächen“ ist dem Bauordnungsrecht zuzuordnen. Dieses fällt allein in den Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes.

Herr Katzendobler bittet außerdem um Aufklärung zu den aktuell laufenden Sanierungsarbeiten an den Außenwänden des Rathauses. Herr Helmbrecht gibt die gewünschten Informationen hierzu.

Herr Krammer gibt einen Überblick über den geplanten zeitlichen Ablauf der beabsichtigten Brückensanierungsarbeiten der Stadt.

Herr Schöls weist darauf hin, dass das Genehmigungsverfahren für das Anpflanzen eines Kirschloorbeers in Großlintach 27e durch das Landratsamt noch nicht abgeschlossen ist.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:50 Uhr die öffentliche 47. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Stefan Schöls
Schriftführung