



STADT BOGEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 63. SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.07.2025  
Beginn: 17:05 Uhr  
Ende 20:10 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Probst, Andrea

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Amann, Stefan	
Bittner, Fritz	Erscheint während TOP 1
Brandl, Bettina	Unentschuldigt
Brunner, Josef	
Eckl, Franz Xaver	
Fisch, Josef	
Franz jun., Walter	
Geiger, Anita	
Gietl, Reinhard	
Häusler, Elke	
Hien, Rita	
Holzner, Marion	
Ibel, Werner	
Karl, Anita	
Katzendobler, Robert	
Kiefl, Markus	
Knepper, Tom	
Länger, Werner	
Limbrunner-Gold, Holger	
Muhr jun., Helmut	
Stangl, Konrad	Erscheint bei TOP 4

#### **Schriftführerin**

Kapfenberger, Monika

#### **Verwaltung**

Bias, Florian  
Krammer, Richard  
Paukner, Christoph

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Stadtrates**

Greindl, Klaus

Entschuldigt

Kerscher, Klaus

Entschuldigt

Kietzke, Ralf

Entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | <b>Bestellung eines Wahlleiters und eines Stellvertreters für die Kommunalwahl am 08.03.2026</b>  | HV/256/2025 |
| 2 | <b>Erledigungen aus den Bürgerversammlungen 2025</b>  | HA/021/2025 |
| 3 | <b>Auswahl-Verfahren zur "Rahmenplanung für eine mögliche Neuausrichtung des Historischen Altstadtbereiches der Stadt Bogen", Festlegung der Mitglieder</b> | BA/713/2025 |
| 4 | <b>Änderung der Geschäftsordnung der Stadt Bogen</b>  | HV/257/2025 |
| 5 | <b>Stellplatzsatzung der Stadt Bogen</b>  | BA/710/2025 |
| 6 | <b>Spielplatzsatzung der Stadt Bogen</b>  | BA/711/2025 |
| 7 | <b>Antrag auf Baugenehmigung, Untere Bergstraße 25, Umnutzung des best. Bürogebäudes zu Wohnen, Anbau von Balkonen, Errichtung einer Loggia</b>             | BV/330/2025 |
| 8 | <b>Informationen, Wünsche und Anträge</b>   |             |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:05 Uhr die öffentliche 63. 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 19 Nein 0 Anwesend 19**

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bestellung eines Wahlleiters und eines Stellvertreters für die Kommunalwahl am 08.03.2026**

Gemäß Art. 5 Abs. 1 BayGLKrWG ist für Gemeinderatswahlen ein Wahlleiter zu bestellen.

Der Gemeinderat beruft die erste Bürgermeisterin oder den ersten Bürgermeister, eine der weiteren Bürgermeisterinnen oder einen der weiteren Bürgermeister, eine der weiteren stellvertretenden Personen, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft oder aus dem Kreis der in der Gemeinde Wahlberechtigten zur Wahlleiterin oder zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen. Außerdem wird aus diesem Personenkreis zugleich eine stellvertretende Person berufen. Zur Wahlleiterin oder zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen oder zu deren Stellvertretung kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zur ersten Bürgermeisterin oder zum ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder bei diesen Wahlen beauftragte Person für den Wahlvorschlag oder deren Stellvertretung ist.

Bei den letzten Kommunalwahlen hat sich gezeigt, dass die Ernennung eines Bediensteten der Stadt zum Gemeindewahlleiter sehr vorteilhaft ist, da man auf den Mitarbeiter jederzeit zurückgreifen kann und so zeitraubende Terminabsprachen entfallen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beruft Herrn Christoph Paukner zum Gemeindewahlleiter. Zur Stellvertreterin des Gemeindewahlleiters wird Frau Petra Kohlhofer berufen.

**Einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20**

### **2 Erledigungen aus den Bürgerversammlungen 2025**

Vollzug der Gemeindeordnung Art. 18 GO - Erledigung der Anfragen aus den Bürgerversammlungen 2025.

In der Anlage sind sämtliche Anfragen aus den Bürgerversammlungen 2025 in den einzelnen Ortsteilen enthalten.

Unter dem Abschnitt „Behandlungsvermerke“ wurden – soweit notwendig – seitens der Verwaltung die einzelnen Fragen behandelt bzw. an die zuständigen Gremien weitergeleitet.

Anfragen, die seitens der Ersten Bürgermeisterin abschließend in den Bürgerversammlungen beantwortet werden konnten, werden nicht weiterverfolgt.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass er mit der Erledigung der Wünsche und Anfragen aus den Bürgerversammlungen 2025 in der vorgelegten Form einverstanden ist.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 1 Anwesend 20**

### **3 Auswahl-Verfahren zur "Rahmenplanung für eine mögliche Neuausrichtung des Historischen Altstadtbereiches der Stadt Bogen", Festlegung der Mitglieder**

Im Zuge der „Rahmenplanung für eine mögliche Neuausrichtung des Historischen Altstadtbereiches der Stadt Bogen“ sind geeignete Projektanten zur Vorstellung einzuladen. Es muss ein Gremium für das Auswahlverfahren bestimmt werden.

Es steht bereits ein Termin für die Durchführung des Verfahrens fest: voraussichtlich 30.09.2025

Das Gremium für das Auswahlverfahren soll sich wie folgt zusammensetzen:

#### **Verwaltung der Stadt Bogen**

- Frau Andrea Probst, Erste Bürgermeisterin
- Herrn Stefan Schöls, Bauverwaltung
- Herrn Richard Krammer, Bauamt
- Frau Daniela Hambauer, Reg.Ndb.

#### **Stadtratsmitglieder**

- Ein Mitglied pro Fraktion  
Die Teilnehmer werden bis Ende August der Verwaltung mitgeteilt.

#### **Beratende Funktion**

- Frau Angelika Maierhofer, Vergabestelle Stadt Bogen
- Frau Stephanie Nowatzek, Vergabestelle Stadt Bogen

## **Beschluss:**

Der Stadtrat bestellt das Gremium in aufgezeigter Zusammensetzung.

**Einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20**

### **4 Änderung der Geschäftsordnung der Stadt Bogen**

In der Geschäftsordnung der Stadt Bogen ist in § 8 Abs. 2 Ziff. 2 Buchst. c GeschO geregelt, dass der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss Aufträge für Bauvorhaben der Stadt bis zu einer Wertgrenze von 300.000 € vergeben darf.

Vor dem Hintergrund des Neubaus der Grundschule stehen in nächster Zeit verhältnismäßig viele Vergaben an, die den Auftragswert von 300.000 € erheblich und teils um ein Vielfaches überschreiten werden, so dass für die Auftragsvergaben grundsätzlich immer der Stadtrat zuständig wäre.

Vor dem Hintergrund der bei dem Projekt „Neubau der Grundschule“ zu tätigen Vergaben mit hohen Auftragswerten erscheint es aus Sicht der Verwaltung zielführend, die Wertgrenze von 300.000 € bei Auftragsvergaben des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss auf 3 Mio. € für Vergaben im Zusammenhang mit dem Neubau der Grundschule anzuheben, damit aufgrund fehlender Sitzungstermine des Stadtrats keine Verzögerungen im Bauablauf aufgrund fehlender Auftragsvergaben entstehen.

Es wäre dem Grunde nach zwar möglich, wesentlich mehr Sitzungstermine des Stadtrats anzuberaumen, allerdings würde dies zu einem unverhältnismäßig dicht getakteten Sitzungskalender bei gleichzeitig nur sehr wenigen Tagesordnungspunkten führen. Die Vergabeergebnisse sollen dann jeweils in der darauffolgenden Stadtratssitzung nochmal bekanntgegeben werden, um die Transparenz zu wahren!

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt § 8 Abs. 2 Ziff. 2 Buchst. c GeschO wie folgt zu formulieren:

*Vergabe von Aufträgen für Bauvorhaben der Stadt bis zu einer grundsätzlichen Wertgrenze von 300.000 €. Für das Projekt „Neubau der Grundschule Bogen“ tritt anstelle der Wertgrenze nach S. 1 die Wertgrenze von 3.000.000 €.*

*Die Vergabebeschlüsse werden jeweils in der darauffolgenden Stadtratssitzung bekanntgegeben.*

**Mehrheitlich abgelehnt Ja 9 Nein 12 Anwesend 21**

## 5 Stellplatzsatzung der Stadt Bogen

Der Gesetzgeber hat vor kurzem die Bay. Bauordnung umfangreich novelliert. Dies hat unter anderem auch weitreichende Auswirkungen für das gemeindliche Satzungsrecht, welches bisher nach Art. 81 BayBO bestanden hat. Insbesondere im Bereich des Stellplatzrechts treten gravierende Änderungen hervor. Dies macht eine Anpassung der bisherigen Stellplatzsatzung der Stadt erforderlich.

Der Bay. Gemeindetag hat in Zusammenarbeit mit dem Bay. Städtetag in Abstimmung mit dem zuständigen Staatsministerium eine neue Mustersatzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) erstellt und diese ihren Mitgliedern zur Anwendung empfohlen. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Neuaufstellung einer Stellplatzsatzung erarbeitet, welche heute durch das Gremium zu beschließen ist.

**Beschluss:**

Der Neufassung der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 23.07.2025 wird zugestimmt.

Diese Stellplatzsatzung in der vorgestellten Form vom 23.07.2025 wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21**

## 6 Spielplatzsatzung der Stadt Bogen

Der Gesetzgeber hat vor kurzem die Bay. Bauordnung umfangreich novelliert. Dies hat unter anderem auch weitreichende Auswirkungen für die Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen. Bisher bestand nach Art. 7 der BayBO eine staatliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen, sofern mit einem Bauvorhaben mehr als 3 Wohneinheiten errichtet wurden. Diese staatliche Verpflichtung entfällt zukünftig vollständig. Das Recht zur Verpflichtung von Errichtung von Spielplätzen wurde demnach kommunalisiert und es liegt nunmehr im Ermessen der einzelnen Kommunen, ob eine derartige Verpflichtung bestehen soll oder nicht. Den Kommunen wurde hierzu nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BayBO die Möglichkeit zum Erlass einer Satzung geschaffen. Jedoch gilt es zu beachten, dass ein derartiges Recht erst ab einer Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten möglich ist.

Bisher gibt es keine Spielplatzsatzung für die Stadt Bogen. Aus Sicht der Verwaltung empfiehlt es sich jedoch nunmehr dringend, diese Satzung zu erlassen, da es ansonsten überhaupt keine

Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen mehr gibt, nachdem die staatliche Verpflichtung, welche bisher existierte, künftig wegfällt.

Der Bay. Gemeindetag hat in Zusammenarbeit mit dem Bay. Städtetag in Abstimmung mit dem zuständigen Staatsministerium eine neue Mustersatzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) erstellt und diese ihren Mitgliedern zur Anwendung empfohlen.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Aufstellung einer Spielplatzsatzung erarbeitet, welche heute durch das Gremium zu beschließen ist.

### **Beschluss:**

Der Aufstellung einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) in der Fassung vom 23.07.2025 wird zugestimmt.

Diese Spielplatzsatzung in der vorgestellten Form vom 23.07.2025 wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 1 Anwesend 21**

### **7 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 EFH 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

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um das ehemalige AOK-Gebäude in Bogen. Durch die Umnutzung sollen sich insgesamt 8 Wohneinheiten mit einer Größe von 24 m<sup>2</sup> bis hin zu 205 m<sup>2</sup> im Gebäude befinden mit einem bestehenden Einfamilienhaus mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche nebenan. Insgesamt sind für das beantragte Vorhaben nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bogen 17 Stellplätze zu errichten. Diese 17 Stellplätze waren bereits im bisherigen Bestand nachgewiesen.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 16.07.2025 intensiv mit diesem Vorhaben auseinandergesetzt. Insbesondere wurde erörtert, welche Möglichkeiten es für eine bessere Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze gibt. Die Sache wurde jedoch aufgrund der Ende 2024 beschlossenen Veränderungssperre zur letztendlichen Entscheidung an den Stadtrat verwiesen.

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Stadt Bogen mit Schreiben vom 16.06.2025 über den Eingang dieses Bauantrages informiert. Eine Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB war aufgrund des frühen Stadiums damit noch nicht verbunden.

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

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 2 Jahre. Sie kann einmalig um ein weiteres Jahr verlängert werden. Innerhalb dieses Zeitraums 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 soll (im Rahmen ihres Planungsrechts) nämlich die Möglichkeit eingeräumt werden, bspw. Vorhaben, welche ggf. einen städtebaulichen Missstand auslösen und eigenen städtebaulichen Planungen zuwiderlaufen würden, zu begegnen bzw. zu stoppen. 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.

Die noch nicht stattgefundene öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre seitens der Verwaltung wurde durch StR-Mitglied Länger heftig kritisiert. BMin Probst führte daraufhin aus, dass dies aber keine negativen Auswirkungen habe und immer noch verhängt werden könne. Man hätte es aber im Stadtrat früher kommunizieren müssen, so Probst. Dies wurde auch schon im Bauausschuss erläutert.

Mehrere StR-Mitglieder befürworteten das Bauvorhaben – wie auch im BA vom 16.7.25. Mit der Umnutzung entstehe ein sinnvolles Konzept mit attraktiven Wohnungen. Ein längerfristiger Leerstand könne ebenfalls dadurch verhindert werden. Im Gremium wurden aber auch Bedenken zur Stellplatzsituation und zur beengten Lage um das Areal des AOK-Gebäudes geäußert.

Anwesend bei der Sitzung sind ebenfalls Herr Wagner von der Firma SEWA Immobilien GmbH sowie deren Architekt.

Es wird das Rederecht für Herrn Wagner beantragt.

**Einstimmig beschlossen Ja 20      Nein 0      Anwesend 20**

Herr Wagner erläutert sein Vorhaben. Wegen des Brandschutzes sei alles abgeklärt, so Wagner. Ebenso geklärt wurde die Thematik mit den Stellplätzen. Durch eine leichte Veränderung vorne im Eingangsbereich konnte ein Stellplatz dazugewonnen werden. Der Stellplatzplan wurde im Gremium durchgereicht.

StR-Mitglied Franz beantragt ein Rederecht für den Zuhörer Franz Prebeck.

**Einstimmig beschlossen Ja 21      Nein 0      Anwesend 21**

Nach eingehender Diskussion wurde von Frau Bürgermeisterin Probst „Ende der Debatte“ beantragt.

**Einstimmig beschlossen Ja 21      Nein 0      Anwesend 21**

Bürgermeisterin Probst erläutert, dass die Veränderungssperre, wie vom Stadtrat beschlossen, umgesetzt werde und verwies auf die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger für sein Bauvorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragen kann. Der Stadtrat kann dann zu gegebener Zeit darüber entscheiden, ob eine Ausnahme erteilt wird. Es ist in diesem Fall zu begründen, dass die geplante Maßnahme im übergeordneten öffentlichen Interesse liegt und keine negativen Auswirkungen auf die Bauleitplanung hat.

**Zur Kenntnis genommen**

## **8      Informationen, Wünsche und Anträge**

**BMin Probst** gibt folgende Informationen bekannt:

- Freitag, 25.07.2025 bis Sonntag, 27.07.2025 – Bier- und Genussfestival am Stadtplatz
- Mittwoch, 30.07.2025 - Eintrag ins Goldene Buch von Jürgen Herrmann, Weltmeister im Gewichtheben – angetreten für den TSV Bogen – Leichtathletik
- Mittwoch, 30.07.2025 – Besuch mit Besichtigung des RKT Telenotarztstandortes
- Dienstag, 05.08.2025 – Besuch des Volksfestes in Ortenburg
- Die abgegebenen Fundsachen sind ab sofort online auf der Homepage einsehbar
- Auch die Stadt Bogen wird in Zukunft das „Mikar-Carsharing“ anbieten. Somit können sich dann Vereine oder sonstige Personen einen 9-Sitzer mieten.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:10 Uhr die öffentliche 63. Sitzung des Stadtrates.

Andrea Probst  
Erste Bürgermeisterin

Monika Kapfenberger  
Schriftführung

