



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 48. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 24.09.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:25 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter
Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kerscher, Klaus

StR Kerscher verließ während TOP 6.2.2 die
Sitzung

Kiefl, Markus
Länger, Werner
Muhr jun., Helmut
Stangl, Konrad

Schriftführer

Schöls, Stefan

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Neugestaltung Bahnhofstraße, BA III, Vorstellung Planung und Sachstand, Büro MKS	BA/721/2025
2	Regionalplan Region Donau-Wald (12), Fortschreibung/Neuaufstellung Kapital B III - Energie	BA/720/2025
3	Hackschnitzelheizung für den Bauhof Bogen, Sachstandsbericht mit Kosten	BA/722/2025
4	Salzhalle für den Bauhof Bogen, Sachstand mit Kosten	BA/723/2025
5	Schöpfwerk Oberalteich (Klosterwiese), Vergabe einer Hausnummer, Antrag WIGES	BA/741/2025
6	Stadtentwicklungskonzept	BA/743/2025
6.1	Rahmenplanung Altstadtbereich	BA/725/2025
6.2	Bearbeitung SEK (Stadtentwicklungskonzept)	BA/724/2025
6.2.1	Neugestaltung Bahnhofstraße	BA/726/2025
6.2.2	Neugestaltung Straubinger Straße	BA/727/2025
6.2.3	Bebauung Bahnhofstraße	BA/728/2025
6.2.4	Bebauung Straubinger Straße	BA/729/2025
6.2.5	Kreisverkehr West	BA/730/2025
6.2.6	Haus der Generationen	BA/731/2025
6.2.7	Schlussworte	BA/776/2025
7	Bauvorhaben	
7.1	Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden	BA/740/2025
8	Informationen, Wünsche und Anträge	

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 48. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Neugestaltung Bahnhofstraße, BA III, Vorstellung Planung und Sachstand, Büro MKS

Zu diesem TOP ist Herr Kulzer vom Büro MKS geladen. Er erläutert die weiteren Schritte zur Durchführung.

Herr Kulzer geht noch einmal auf den Werdegang der Planungen ein und schildert, dass vor knapp einem Jahr die Entwurfsplanung vorgestellt wurde. Diese Planungen wurden nunmehr weiter konkretisiert und finalisiert. Insbesondere ist zu bemerken, dass die Pflasterfläche beim Anwesen Stadtplatz 2 (Ostseite) entfällt. Aufgrund diverser kleinerer Umplanungen konnten die Baukosten hierbei gegenüber den bisherigen Schätzungen um ca. 20 Tsd. Euro gesenkt werden.

Herr Katzendobler fragt an, ob der Standort für die Fahrräder hinter die Bank verlegt werden kann. Ebenso regt er an, eine andere Gestaltung des Trinkwasserbrunnens vorzusehen, da die Befüllung von Trinkflaschen damit wohl nur sehr umständlich erfolgen kann. Herr Kulzer sichert zu, beide angesprochenen Punkte nochmals zu prüfen.

Auf die Nachfrage von Herrn Muhr nach der Verkehrsführung für Radfahrer führt Herr Kulzer aus, dass diese mit der zuständigen Verkehrsbehörde abgestimmt ist.

Herr Krammer weist darauf hin, dass der bisher vorhandene Stellplatz beim Anwesen Mussinanstraße 1 insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit leider nicht mehr berücksichtigt werden kann und daher künftig entfallen muss. Ebenso wies er ausdrücklich darauf hin, dass auch im nächsten Jahr in diesem Bereich noch mit Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten der Stadt an und um die Brücke zu rechnen ist.

Beschluss:

Der vom Büro MKS erläuterten, weiteren Vorgehensweise bei der Maßnahme „Neugestaltung Bahnhofstraße, BA III“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Fortschreibung/Neuaufstellung Kapitel B III - Energie

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald hat am 19.10.2022 beschlossen, das Kapitel B III „Energie“ des Regionalplans fortzuschreiben. Der Entwurf wurde am 10.07.2025 gebilligt. Gemäß Art. 16 BayLplG ist daher ein Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die Stadt Bogen wurde daher mit Schreiben vom 05.08.2025 um Stellungnahme zu dieser Fortschreibung gebeten.

Anlass für diese Fortschreibung des Regionalplans ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023. Diese sieht die Ausweisung von Vorrang- bzw. übergangsweise - auch Vorbehaltsgebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) in allen Regionen vor (LEP 6.2.2).

Das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) gibt hierzu vor, welche Flächenanteile der Bundesländer verbindlich für die Ausweisung von WEA ausgewiesen werden müssen. Für Bayern sind dies 1,1% der Landesfläche bis Ende 2027. Dieser Beitrag muss in Bayern von allen Planungsregionen geleistet werden. Angesichts des im WindBG festgelegten weiteren Flächenbeitragswertes bis Ende 2032 von bayernweit 1,8% ist es das Ziel des Planungsverbandes Donau-Wald, einen entsprechenden Flächenbeitragswert zu erreichen. Der Planungsverband hat daher einen Kriterienkatalog aufgestellt, anhand dessen potenziell in Frage kommende Flächen ermittelt wurden. Diese wurden in einer Karte Windenergie zusammengefasst.

Für die Stadt Bogen lässt sich hierbei feststellen, dass für das gesamte Gebiet der Stadt Bogen keine derartigen Vorrangflächen vorgesehen sind. Die Fortschreibung des Regionalplans dürfte daher somit keine unmittelbaren Auswirkungen auf Belange der Stadt Bogen haben.

Beschluss:

Gegen die Fortschreibung des Regionalplans im Kapitel B III „Energie“ des Planungsverbandes Donau-Wald bestehen keine Einwände. Dem Entwurf vom 10.07.2025 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Hackschnitzelheizung für den Bauhof Bogen, Sachstandsbericht mit Kosten

Die bestehende Gasheizung im Bauhof soll durch eine moderne und effiziente Hackschnitzelheizung ersetzt werden. Ziel ist es, die Energieversorgung des Gebäudes nachhaltig, wirtschaftlicher und zukunftsfähiger zu gestalten.

Für die Umsetzung liegt ein Angebot über die Lieferung und Installation der neuen Heizungsanlage in Höhe von **141.747,56 € brutto** vor. Zusätzlich entstehen im Zuge des Umbaus **interne Bauhofkosten** in Höhe von ca. **10.000,00 €**. Bei Berücksichtigung von Nebenkosten i.H. v. 15 % ergeben sich Gesamtkosten des Projekts auf somit ca. **173.000,00 € brutto**.

Für die Maßnahme wurde eine Förderung in Höhe von **54.250,00 €** bewilligt.

Im Rahmen der Grünpflege fallen beim Bauhof jährlich ca. **600–800 Schüttraummeter (SRM)** an Hackschnitzeln an. Für den Betrieb der neuen Heizungsanlage werden lediglich rund **200 SRM pro Jahr** benötigt. Der verbleibende Überschuss kann verkauft werden, sodass **keine zusätzlichen Kosten für den Brennstoffbezug** entstehen.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, dass sich der **Amortisationszeitraum auf 4,26 Jahre** beläuft.

Im Gremium entwickelt sich zunächst eine etwas längere Diskussion darüber, ob es nicht sinnvoll wäre, auch noch weitere städtische Liegenschaften (z.B. Rathaus und noch andere) an eine

derartige Heizung anzubinden. Von Seiten der Verwaltung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass dies folglich unweigerlich zu höheren Kosten der Maßnahme führen wird.

Auch ist zu klären, ob dadurch nicht eine erhebliche Erschwernis für die Kommunale Wärmeplanung entsteht, wenn in diesem Bereich mit den städtischen Liegenschaften große Abnehmer für Wärmeversorgung wegfallen würden.

Frau Probst teilt mit, dass es bereits einmal Berechnungen für eine größere Lösung gegeben hat, diese aber als nicht zielführend erachtet wurden. Vom Gremium wurde hierzu der Wunsch geäußert, diese Berechnungen in der kommenden Sitzung vorzustellen.

Herr Krammer betont abschließend, in der heutigen Sitzung gehe es erst einmal um einen Grundsatzbeschluss für das geplante Vorhaben, damit hierfür die erforderlichen Mittel in den Haushalt eingestellt werden. Über deren Umsetzung entscheidet dann ohnehin der Stadtrat in seiner Haushaltsklausur.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Umrüstung der bestehenden Gasheizung im Bauhof auf eine Hackschnitzelheizung zum Gesamtpreis von 173.000,00 € brutto (inkl. Umbaukosten), wobei 54.250,00 € durch Fördermittel gedeckt werden.

Nach Rücksprache mit der Kämmerei, Herrn Bias, wird eine Mittelbereitstellung, für den die Haushaltsreste in Höhe von ca. 130.000 € übersteigenden Teil der Kosten, veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Salzhalle für den Bauhof Bogen, Sachstand mit Kosten

Der Bauhof Bogen benötigt eine neue Salzhalle, da die Unterbringungsmöglichkeiten für das Salz direkt am Bauhof zu klein und die Wände bereits durch die Salzlagerung stark geschädigt sind.

Es soll nun an anderer Stelle, nämlich außerhalb, am Lagerplatz des Bauhofes bei der Kläranlage, eine neue Halle gebaut werden.

Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich laut Aufstellung und inkl. Berücksichtigung der Nebenkosten i.H. v. 15 % der Kosten, auf ca. 133.000,00 € brutto.

Herr Katzendobler erkundigt sich nach den Kosten für die Position Legosteine und fragt an, warum diese jetzt mit einem Pauschalpreis versehen ist.

Herr Krammer führt aus, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme auch zu einer Entlastung für die Anlieger führt, weil der Verkehr für die Beladung der Fahrzeuge dann künftig im Hutterhof abläuft. Er weist auf die Dringlichkeit der Maßnahme hin und bittet darum, die hierfür erforderlichen Mittel im Haushalt bereitzustellen.

Herr Kerscher fragt nach, ob diese Fläche dann im Bauhof frei wird. Er macht darauf aufmerksam, dass die Feuerwehr dringenden Bedarf für weitere Lagerflächen im Bereich des alten THW-Gebäudes hat, sobald im nächsten Jahr weiteres Einsatzmaterial für die Feuerwehr geliefert wird.

Frau Probst erwidert hierzu, dass ein Gesprächstermin mit allen Beteiligten angesetzt wird, um für das Problem eine Lösung zu finden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Errichtung einer neuen Salzhalle für den Bauhof auf dem Gelände des Lagerplatzes zum Gesamtpreis von ca. 133.000,00 € brutto.

Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt. Nach Rücksprache mit der Kämmerei, Herrn Bias, wird eine Mittelbereitstellung hierzu veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Schöpfwerk Oberalteich (Klosterwiese), Vergabe einer Hausnummer, Antrag WIGES

Die WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft mbH plant derzeit den Neubau des Schöpfwerkes Oberalteich im Polder Parkstetten/Reibersdorf auf der Fl.Nr. 119, Gemarkung Oberalteich und der Fl.Nr. 494, Gemarkung Bogen.

Mit E-Mail vom 05.09.2025 hat sie für dieses Bauwerk um Zuweisung einer Hausnummer gebeten. Bisher gibt es in diesem Bereich keine Straßenbezeichnung oder gar etwaige Hausnummern. Früher verlief in diesem Bereich ein Feldweg mit dem Namen „Weg in die Klosterwiesen“. Da dieser jedoch in der Natur nicht mehr vorhanden war, wurde dieser in einem förmlichen Verfahren eingezogen.

Es empfiehlt sich daher, diese Begrifflichkeit für die Vergabe einer Hausnummer für das neue Schöpfwerk Oberalteich wiederaufzunehmen und diesen hierfür zu verwenden.

Für das Bauwerk Schöpfwerk Oberalteich im Polder Parkstetten/Reibersdorf auf der Fl.Nr. 119, Gemarkung Oberalteich und der Fl.Nr. 494, Gemarkung Bogen wird die Hausnummer „Schöpfwerk Klosterwiese 1“ vergeben.

Beschluss:

Für das Bauwerk Schöpfwerk Oberalteich im Polder Parkstetten/Reibersdorf auf der Fl.Nr. 119, Gemarkung Oberalteich und der Fl.Nr. 494, Gemarkung Bogen wird die Hausnummer „Schöpfwerk Klosterwiese 1“ vergeben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Stadtentwicklungskonzept

6.1 Rahmenplanung Altstadtbereich

Herr Krammer führt hierzu noch einmal kurz die Notwendigkeit einer Rahmenplanung für den Altstadtbereich aus und erläutert die rechtlichen Anforderungen hierzu. Er weist darauf hin, dass es ggf. sehr wohl erforderlich sein kann, einen Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen.

Laut den Vorgaben der Regierung von Niederbayern, Städtebauförderung, geht dies aber nur, sofern auch eine entsprechende Rahmenplanung erstellt ist.

Abschließend zeigt er kurz die Vorgehensweise für das anstehende Auswahlverfahren am kommenden Dienstag (30.09.2025) auf.

Zur Kenntnis genommen

6.2 Bearbeitung SEK (Stadtentwicklungskonzept)

6.2.1 Neugestaltung Bahnhofstraße

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Die Maßnahme 1.1 „Neugestaltung Bahnhofstraße“ des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) wird mit Abschluss des BA III erfolgreich umgesetzt und dann beendet sein.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6.2.2 Neugestaltung Straubinger Straße

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Die Maßnahme 1.2 „Neugestaltung Straubinger Straße“ des SEK ist erfolgreich umgesetzt und somit abgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

Herr Kerscher ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

6.2.3 Bebauung Bahnhofstraße

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Für die Maßnahme 1.3 „Bebauung Bahnhofstraße“ des SEK besteht kein Handlungsbedarf und wird somit nicht mehr weiterverfolgt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

6.2.4 Bebauung Straubinger Straße

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Für die Maßnahme 1.4 „Bebauung Straubinger Straße“ des SEK besteht kein Handlungsbedarf und wird somit nicht mehr weiterverfolgt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

6.2.5 Kreisverkehr West

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Die Maßnahme 1.5 „Kreisverkehr West“ des SEK konnte nicht umgesetzt werden und wird somit nicht mehr weiterverfolgt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Abstimmungsvermerke:

6.2.6 Haus der Generationen

Herr Krammer weist darauf hin, dass in der Baugenehmigung eine Nutzung für einen Veranstaltungssaal aufgeführt ist. Dieser wird jedoch aktuell als Bücherei genutzt. Wird diese Nutzung weiterhin so beibehalten, so ist beim Landratsamt noch ein Antrag auf Nutzungsänderung einzureichen.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt fest:

Die Maßnahme 1.6 „Haus der Generationen“ des SEK ist erfolgreich umgesetzt und somit abgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8
Abstimmungsvermerke:

6.2.7 Schlussworte

Nach Abschluss der gesamten TOP's 6 regt Hr. Muhr an zu prüfen, ob es nicht sinnvoll wäre, den Stadtumbau mit der Bewerbung für eine Landesgartenschau zu verbinden. So könnten ggf. zusätzliche Fördermittel generiert werden.

Mehrere Mitglieder des Ausschusses verweisen aber darauf, dass trotz Förderung weiterhin ein erheblicher Anteil an Eigenleistungen zu erbringen wäre.

Zur Kenntnis genommen

7 Bauvorhaben

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

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

Kleinlintach 27 c

Anbau einer ebenerdigen Garage mit darauf liegender Dachterrasse, Kleingarage –
Gebäudeklasse 2

Brandlberg 22

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Donauschwabenstraße 8

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten
(Vorlage im Genehmigungsverfahren)

Stadtplatz 56
Sockelsanierung am Rathaus
(Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Bayerisches
Denkmalschutzgesetz)

Zur Kenntnis genommen

8 Informationen, Wünsche und Anträge

Herr Katzendobler erkundigt sich nach der Umsetzung der Baumaßnahmen an der SR 71 in Höhe der Verbrauchermärkte im GE Petersgewanne in Furth. Außerdem ließ er sich durch die Verwaltung einen Überblick über den aktuellen Sachstand über die laufenden Brückensanierungen der Stadt geben. Abschließend tat er seinem Unmut über eine E-Mail des Landratsamtes über dessen Bewertung der Überspülungen der Fahrbahn im Bereich Pfelling kund.

Herr Ibel bittet darum, den Zustand im oberen Regenrückhaltebecken im Europapark noch einmal nachzubessern, damit dies wie früher wieder als Bolzplatz genutzt werden kann. Er erkundigt sich ferner danach, ob das Fitnessgerät im Europark, welches entnommen wurde, wieder aufgestellt wird.

Herr Krammer gibt einen kurzen Überblick über den aktuellen Sachstand in der Stadt Bogen zu Artikel 8 der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (WVO).

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 21:25 Uhr die öffentliche 48. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Stefan Schöls
Schriftführung