



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 20. SITZUNG DES BAU-, UMWELT UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 27.07.2016
Beginn: Uhr
Ende: Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schedlbauer, Franz

Ausschussmitglieder

Hien, Rita	Vertretung für Herrn Ibel
Hoffmann, Christian	
Katzendobler, Robert	
Kerscher, Klaus	Verließ die Sitzung um 18.45 Uhr, während TOP 2
Lex, Günter	
Meindl, Manfred	
Pacher, Sandra	Vertretung für Herrn Kietzke
Retzer, Alois	Erschien zur Sitzung um 18.20 Uhr, während TOP 2

Schriftführer

Hoffmann, Günter

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Ibel, Werner	Entschuldigt
Kietzke, Ralf	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 1 | Besichtigungen | |
| 1.1 | Lerchenstraße 2, Baum | BA/158/2016 |
| 1.2 | Arberstraße 1, Baum | BA/162/2016 |
| 1.3 | Donauschwabenstraße 38/Ostpreußische Straße 1a, Stützmauer | BA/159/2016 |
| 1.4 | Gewerbegebiet Bärndorf , Werbeanlage | BA/181/2016 |
| 1.5 | Erweiterung der Tagesordnung | BA/254/2016 |
| 2 | Planungsstand Bahnhofstraße, Information durch Büro MKS | BA/170/2016 |
| 3 | Planungsstand Sollacher Straße, Information durch Büro KEB | BA/171/2016 |
| 4 | Kanalsanierung Oberalteich, Information durch Büro Trummer | BA/172/2016 |
| 5 | Bauvorhaben | |
| 5.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet wurden | BA/160/2016 |
| 5.2 | Anbau einer Garage an die bestehende Doppelhaushälfte, Schwalbenring 13 | BA/161/2016 |
| 5.3 | Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage, Gewerbegebiet Bärndorf | BA/185/2016 |
| 5.4 | Errichtung einer Stützmauer Donauschwabenstraße 38/Ostpreußische Straße 1a | BA/255/2016 |

Bauleitplanung

- | | | |
|--------------|--|-------------|
| 6 | Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Kotau" | BA/173/2016 |
| 6.1 | Wasserwirtschaftsamt | BA/223/2016 |
| 6.1.1 | Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete | BA/224/2016 |
| 6.1.2 | Abwasserentsorgung | BA/225/2016 |
| 6.1.3 | Niederschlagswasser | BA/226/2016 |

6.1.4	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässer	BA/227/2016
6.1.5	Altlasten und Bodenschutz	BA/228/2016
6.1.6	Divers	BA/229/2016
6.1.7	Eigene Planungen	BA/230/2016
6.2	Stadtwerke Bogen	BA/231/2016
6.2.1	Trinkwasserversorgung	BA/232/2016
6.2.2	Stromversorgung	BA/233/2016
6.3	Telekom	BA/234/2016
6.4	Landratsamt Straubing-Bogen	BA/235/2016
6.4.1	Belange des Immissionsschutzes	BA/236/2016
6.4.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	BA/237/2016
6.4.3	Belange der Kreisstraßenbauverwaltung	BA/238/2016
6.4.4	Weitere vom Landratsamt zu vertretenden Belange	BA/239/2016
6.5	Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	BA/240/2016
6.6	Gesamtbeschluss	BA/241/2016
7	Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen	BA/174/2016
7.1	Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	BA/186/2016
7.2	Landratsamt Straubing-Bogen	
7.2.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	BA/187/2016
7.2.2	Städtebauliche Belange	BA/188/2016
7.2.3	Belange des Immissionsschutzes	BA/189/2016
7.2.4	Belange der Kreisstraßenbauverwaltung	BA/190/2016
7.2.5	Belange der Bodendenkmalpflege	BA/191/2016

7.2.6	Belange des abwehrenden Brandschutzes	BA/192/2016
7.2.7	Weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange	BA/193/2016
7.3	VG Hunderdorf	BA/243/2016
7.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	BA/244/2016
7.5	Staatliches Bauamt	
8	Einbeziehungssatzung Großlintach	BA/176/2016
9	Bebauungsplan "SO Petersgewanne"	BA/175/2016
9.1	Bayernwerk	BA/195/2016
9.2	Bund Naturschutz	BA/196/2016
9.2.1	Flächeninanspruchnahme, -ressourcenschonung, Raumordnung, Allgemeines	BA/197/2016
9.2.2	Grünordnung, Artenschutz, Bodenschutz, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	BA/198/2016
9.2.3	Wasserhaushalt	BA/199/2016
9.2.4	Ressourcenschonung, Abfallwirtschaft, Energieversorgung	BA/200/2016
9.3	Wasserwirtschaftsamt	BA/201/2016
9.3.1	Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete	BA/202/2016
9.3.2	Abwasserentsorgung	BA/203/2016
9.3.3	Niederschlagswasser	BA/204/2016
9.3.4	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässer	BA/205/2016
9.3.5	Altlasten und Bodenschutz	BA/206/2016
9.3.6	Divers	BA/207/2016
9.3.7	Eigene Planungen	BA/208/2016
9.4	Stadtwerke Bogen GmbH	BA/209/2016

9.4.1	Trinkwasserversorgung	BA/210/2016
9.4.2	Stromversorgung	BA/211/2016
9.5	Deutsche Telekom	BA/212/2016
9.6	Regierung von Niederbayern	BA/213/2016
9.7	Landratsamt Straubing-Bogen	
9.7.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	BA/215/2016
9.7.2	Belange des Immissionsschutzes	BA/217/2016
9.7.3	Belange der Kreisstraßenbauverwaltung	BA/218/2016
9.7.4	Belange der Bodendenkmalpflege	BA/219/2016
9.7.5	Belange des abwehrenden Brandschutzes	BA/220/2016
9.7.6	Weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange	BA/221/2016
9.8	VG Hunderdorf	BA/242/2016
9.9	Staatliches Bauamt	
9.10	Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land	BA/251/2016
9.11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing	BA/252/2016
9.12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing	BA/253/2016
9.13	Gesamtbeschluss	BA/222/2016
10	Informationen, Wünsche und Anträge	

Erster Bürgermeister Franz Schedlbauer eröffnet um Uhr die öffentliche 20. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses fest.

Der TOP 5 mit Unterpunkten wurde vorgezogen (nach TOP 1), da die Referenten zu den TOP's 2 bis 4 noch nicht anwesend waren.

Herr Limbach ist außer bei TOP 4 – öffentlich, auch bei den TOP's 11.1, 11.5 und 11.5.1 sowie 11.6 – nichtöffentlich, gefordert. Bürgermeister Schedlbauer stellte deshalb den nichtöffentlichen Teil nach TOP 4 her.

Nach Behandlung TOP 11.7 – nichtöffentlich, stellte Bürgermeister Schedlbauer wieder die Öffentlichkeit her. Es wurde fortgefahren mit TOP 7 – öffentlich.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigungen

1.1 Lerchenstraße 2, Baum

Dieser TOP wird abgesetzt. Die Gefahrenstelle ist mittlerweile repariert.

Zur Kenntnis genommen

1.2 Arberstraße 1, Baum

Dieser TOP wurde abgesetzt, es besteht kein dringender Handlungsbedarf.

Zur Kenntnis genommen

1.3 Donauschwabenstraße 38/Ostpreußische Straße 1a, Stützmauer

Mit dem Antragsteller wurde vor Ort die Höhe der Stützmauer besprochen. Am tiefsten Punkt an der Ostecke des Anwesens Ostpreußische Straße 1 a, im Bereich des Zugangs und der Zufahrt zur Garage wird die Stützmauer mit 1,6 m Höhe festgelegt. Sie wird dem Gelände angepasst fortgeführt und läuft bei der Einmündung in die Donauschwabenstraße aus.

Die Abstimmung erfolgte unter TOP 5.4 im Rathaus.

Zur Kenntnis genommen

1.4 Gewerbegebiet Bärndorf , Werbeanlage

Dieser TOP entfällt, da keine Unterlagen vorgelegt wurden.

Zur Kenntnis genommen

1.5 Erweiterung der Tagesordnung

Nach den Besichtigungen stellte Bürgermeister Schedlbauer im kleinen Sitzungssaal des Rathauses den Antrag, die Tagesordnung um den TOP 5.4 Stützmauer Donauschwabenstraße/Ostpreußische Straße (TOP 1.3) und den TOP 9.10 Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, TOP 9.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, TOP 9.12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing und TOP 11.5.1 Siedlung Pfelling alt, BA II zu erweitern. Die Erweiterung ist notwendig, da die nächste Bauausschusssitzung erst am 21.09.2016 angesetzt ist.

Beschluss:

Der Erweiterung der Tagesordnung wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2 Planungsstand Bahnhofstraße, Information durch Büro MKS

Hierzu begrüßte Bürgermeister Schedlbauer die Herren Kulzer jun. und sen. Herr Kulzer sen. stellte den Ist-Zustand vor und wies auf die gravierendsten Missetände hin. Anschließend erläuterte er die vorgesehenen Maßnahmen im Detail, insbesondere den Bereich am Bahnhof und den durch den Landkreis vorgesehenen Minikreisverkehr bei der Einmündung in die Lintacher Straße. Ein ausführlicher Diskussionspunkt war die Einmündung in die Bayerwaldstraße. Hier wurden drei Varianten vorgestellt:

Einmal ein Minikreisverkehr, der jedoch Probleme, vor allem für den Lkw-Verkehr, aufwirft. Zudem wird mit Behinderungen durch den Fußgängerverkehr gerechnet.

Als Alternative wurde die vorhandene Situation aufgegriffen und die bestehende Ampelschaltung verbessert. Dies ist nach Meinung von Herrn Kulzer jedoch die schlechtere Lösung.

Als dritte Alternative wurde die Verengung um eine Fahrspur, d.h. die Linksabbiegespur entfällt, vorgestellt. Die Ampel wird in drei Phasen geschaltet. Dies hätte den Vorteil, dass bei der Überquerung der Fahrbahn bzw. bei den Ausfahrten vom Haus der Begegnung und vom Anwesen Reischer nur zwei Fahrspuren überquert werden müssten statt der bisher drei. Die Ampel würde in drei Phasen geschaltet, was zu geringfügig längeren Wartezeiten führen würde.

Die Herren Kulzer jun. und sen. erläuterten zum Schluss, dass sie die vorgesehenen und vorgestellten Maßnahmen im Detail weiter ausarbeiten werden. Die Planung wird dann dem Stadtrat vorgestellt. Nach erfolgter Vorstellung sollen mit den Anwohnern Gespräche aufgenommen werden. Jeder der Anlieger an der Bahnhofstraße wäre von der Planung betroffen, zum einen mit Grunderwerb zum anderen mit der Umgestaltung der Stellplätze.

Zur Kenntnis genommen

3 Planungsstand Sollacher Straße, Information durch Büro KEB

Zu diesem TOP begrüßte Bürgermeister Schedlbauer Herrn Steinbauer vom Büro KEB. Herr Steinbauer erläuterte die Situation nach der Standortsicherung des Masts. Seitens des Bayernwerkes wurden 2.500 t Mineralbeton und Schroppen eingebracht. Zusätzlich wurde der Mast mit 12 Bohrpfehlen und einer Betonplatte gesichert. Durch diese Sicherung wurde

gleichzeitig eine Hangsicherung der Straße betrieben, so dass die geplanten Maßnahmen der Stadt entfallen können. Der geplante Drainagekörper mit einem Kostenanfall von rund 100.000,00 € kann entfallen, so dass nur noch die Deckensanierung verbleibt. Diese schlägt mit rund 25.000,00 € zu Buche. Bürgermeister Schedlbauer ließ darüber abstimmen, ob von Seiten des Bauausschusses Einverständnis mit der Planung besteht.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist mit der alleinigen Deckensanierung einverstanden. Auf den Drainagekörper kann verzichtet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4 Kanalsanierung Oberalteich, Information durch Büro Trummer

Zu diesem TOP begrüßte Bürgermeister Schedlbauer Herrn Limbach. Herr Limbach zeigte die öffentliche Entwässerungssituation im Bereich des Bauvorhabens Wanninger, Veit-Höser-Straße 17 und beim alten Feuerwehrhaus auf. Ursprünglich war vorgesehen, nur einen Anschluss auf den Nutzungsbereich des Anwesens Wanninger, Veit-Höser-Straße 17, zu legen. Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation im Bereich des Bauvorhabens wurde die gesamte Kanalisation überprüft. Bei einem minimalen Gefälle von 5 ‰ für das Oberflächenwasser ist ein Anschluss beim Anwesen Veit-Höser-Straße 17 möglich, hat jedoch zur Folge, dass praktisch keine Überdeckung mehr vorhanden ist. Ein weiteres Tiefergehen des Anschlusschachtes beim alten Feuerwehrhaus ist nicht möglich, da darunter der Schmutzwasserkanal verläuft. Selbst wenn man einen Anschlusspunkt direkt am ehemaligen Klostergebäude wählt, gewinnt man praktisch nichts mehr. Man hat jedoch ein äußerst schwieriges Baufeld vor sich, da der gesamte Mauerbereich des ehemaligen Klosters abgestützt werden müsste. Um die vorgestellte Planung ausführen zu können, entstehen Baukosten von rund 32.000,00 € und zusätzlich Honorarkosten.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist mit der vorgestellten Planung einverstanden. Die Maßnahme ist auszuschreiben.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

5 Bauvorhaben

5.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet wurden

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

Freundorfer Cäcilia
Eichendorffstraße 8
Errichtung eines Dachstuhles über der bestehenden Garage

Geismar Franz Xaver
Schmiedsgewanne 13
Austauschplan zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Bittner Karlheinz und Elisabeth
Goethestraße 19
Errichtung einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus

Langner Maria und Lipp Robert
Degernbach 54
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Stadtwerke Bogen GmbH
Gewerbegebiet Bärndorf 1 a
Erstellung einer Fertig-Umspannstation

Holzner Gartenbau
Holzner Max
Bahnhofstraße 21
Eingangsbereich zur bestehenden Gewächshausanlage

Wagner Horst
Waltersdorf 64
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Wagner Michael
Waltersdorf 66
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Rudhart Gabriele
Degernbach 101
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Doppelgarage
Freistellungsverfahren

Gerstner Claudia
Paul-Friedl-Straße 9
Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Anwesen
Freistellungsverfahren

Niemeier Franz
Mussinanstraße 5
Um- und Anbau Marktmühle Bogen, Errichtung Rad- und Mülltonnenunterstand

Edenhofer planen + bauen GmbH
Schwalbenring 17
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, DHH 3
Freistellungsverfahren

Edenhofer planen + bauen GmbH
Schwalbenring 17
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, DHH 4
Freistellungsverfahren

REGO Immobilien GmbH
Kotauring 9, 9a, 11, 13, 15
Erweiterung Verbrauchermarkt Kotauring in Bogen

Heimat- und Volkstrachtenverein „Osterglocke“ Bogen
Klosterhof 8
Errichtung eines überdachten Lagerplatzes für Vereinsbedarf

Stadt Bogen
Georg-Kerschensteiner-Straße 2

Erweiterung des Kindergartens „Hummelberg“ in Bogen

Zur Kenntnis genommen

5.2 Anbau einer Garage an die bestehende Doppelhaushälfte, Schwalbenring 13

Beschluss:

Dem Anbau einer Garage an die bestehende Doppelhaushälfte wird zugestimmt. Für die Überschreitung der Baugrenze wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Weiherbach“ befürwortet.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

5.3 Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage, Gewerbegebiet Bärndorf

Dieser TOP entfällt, da keine Unterlagen vorgelegt wurden.

Zur Kenntnis genommen

5.4 Errichtung einer Stützmauer Donauschwabenstraße 38/Ostpreußische Straße 1a

Beschluss:

Der Errichtung der beantragten Stützmauer wird zugestimmt. Die Höhe beträgt bei der Einfahrt zur Garage Ostpreußische Straße 1 a 1,60 m und wird dem Geländeverlauf angepasst. Bei der Einmündung in die Donauschwabenstraße läuft sie gegen Null.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Bauleitplanung

6 Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Kotau"

Für die Änderung des Bebauungsplanes „Kotau“ mit Deckblatt Nr. 5 wurde in der Zeit vom 30.05.2016 bis 30.06.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung durchgeführt. Von privater Seite wurde nichts vorgebracht. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Energie Südbayern
- Regionaler Planungsverband Donau Wald
- Amtsstelle I und II

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Zweckverband Abfallwirtschaft
- Deutsche Bahn AG Immobilien
- Staatliches Bauamt

6.1 Wasserwirtschaftsamt

6.1.1 Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Zur Kenntnis genommen

6.1.2 Abwasserentsorgung

Zur Kenntnis genommen

6.1.3 Niederschlagswasser

Beschluss:

Anfallendes Niederschlagswasser wird wie bereits jetzt auch über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Durch die geplanten Maßnahmen tritt keine Veränderung ein.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.1.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässer

Beschluss:

In den Bebauungsplan aufzunehmen ist, dass der Bereich gegen ein 100-jähriges Hochwasser geschützt ist. Bei extremem Hochwasser kann es zu Überflutungen kommen. Die Hinweise sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.1.5 Altlasten und Bodenschutz

Beschluss:

Die Anregung wird aufgegriffen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.1.6 Divers

Beschluss:

Der Hinweis wird mit aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.1.7 Eigene Planungen

Zur Kenntnis genommen

6.2 Stadtwerke Bogen

Zur Kenntnis genommen

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Beschluss:

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. werden an den Bauherrn weitergeleitet, um eine rechtzeitige Abstimmung herstellen zu können.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.2.2 Stromversorgung

Beschluss:

Der Bauherr ist auf die Situation hinzuweisen, um eine rechtzeitige Abstimmung bezüglich der Stromversorgung zu erreichen.

Die Ziffer 8.5 Energieversorgung ist zu berichtigen, denn die Gasversorgung obliegt der Energie Südbayern.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.3 Telekom

Beschluss:

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Der Bauherr ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom über den Anschlussverlauf notwendig ist.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.4 Landratsamt Straubing-Bogen

6.4.1 Belange des Immissionsschutzes

Beschluss:

Die Anzahl der Parkplätze ändert sich nicht grundlegend, sie werden jedoch anders angeordnet.

Dem Investor wird aufgegeben, durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die Immissionswerte zur angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere im Norden, eingehalten werden.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.4.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beschluss:

Die gemachten Anregungen sind aufzugreifen. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ändern. Die Änderung hat keine Auswirkung auf Ausgleichsmaßnahmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.4.3 Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Beschluss:

Der Hinweis wird aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.4.4 Weitere vom Landratsamt zu vertretenden Belange

Beschluss:

Der Hinweis des Denkmalschutzes wird aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.5 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Beschluss:

Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sowie die Bewertung werden zur Kenntnis genommen.

Zu Ziff. V: Der Lebensmittelvollsortimenter, der in seinem Bestand nicht verändert wird, ist aus dem Geltungsbereich zu nehmen, ebenso der bestehende KiK-Markt. Die bestehenden Baugrenzen für diese beiden Objekte sind nachrichtlich darzustellen. Sie sind aber klar und deutlich aus dem Geltungsbereich zu nehmen.

Ziff. I Punkt 1 und Ziff. I Punkt 1.3 ist wiefolgend festzusetzen: Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe sowie großflächiger Einzelhandel für Textil und Schuhe.

Zulässig ist die Errichtung zweier Textilfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 1.100 m².

Zulässig ist die Errichtung eines Schuhfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 450 m².

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6.6 Gesamtbeschluss

Gesamtbeschluss:

Die vorgefassten Beschlüsse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Er ist umgehend öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7 Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen

Hierzu fand vom 17.05.2016 bis 14.06.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung statt. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Donau Wald

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Staatl. Bauamt
- Gemeinde Hunderdorf
- Deutsche Telekom
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Zweckverband Abfallwirtschaft

Beschluss:

Die genannten Änderungen (Regierung von Niederbayern, Landratsamt Straubing-Bogen) sind in das Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan einzuarbeiten und anschließend öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7.1 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Beschluss:

Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung und die Bewertung hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben steht im Einklang zum LEP. Die unter Pkt. 4 der Bewertung gemachten Hinweise zum großflächigen Einzelhandel werden im Bebauungsplan detailliert abgehandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7.2 Landratsamt Straubing-Bogen

7.2.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beschluss:

Die Anregungen zum Flächennutzungsplan, Deckblattentwurf, werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan abgearbeitet.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7.2.2 Städtebauliche Belange

Beschluss:

Der nach dem Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan verbleibende Korridor zwischen dem Ensemble Oberalteich und der Baugebietsausweisung ist als nicht mehr überbaubar festzuschreiben. Eine weitere Bebauung in Richtung Oberalteich darf nicht mehr erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Keine Anregungen.

Zur Kenntnis genommen

7.2.4 Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Das Einvernehmen wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen

7.2.5 Belange der Bodendenkmalpflege

Zum Flächennutzungsplan keine Anregungen.

Zur Kenntnis genommen

7.2.6 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Keine Anregungen.

Zur Kenntnis genommen

7.2.7 Weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange

Keine Anregungen.

Zur Kenntnis genommen

7.3 VG Hunderdorf

Zur Kenntnis genommen

7.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Zur Kenntnis genommen

7.5 Staatliches Bauamt

Zur Kenntnis genommen

8 Einbeziehungssatzung Großlintach

In der Bauausschusssitzung am 27.01.2016 wurden die Anregungen zur Erweiterung der Entwicklungssatzung Großlintach behandelt.

Mit Schreiben vom 24.03.2016 erhielten wir die nachträgliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hierzu. Die Anregungen wurden in der Bauausschusssitzung am 13.04.2016 behandelt. Dabei wurde beschlossen, dass zu den Bauanträgen ein freiquifizierter Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen ist, bzw. der Satzungsbeschluss erst erfolgen kann, wenn für die auf den Privatgrundstücken bereitgestellten Ausgleichsflächen Dienstbarkeiten liegen. Die Dienstbarkeit wurde mittlerweile beim Notariat in Mitterfels bestimmt, der Vertrag liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung. Ob die Genehmigung bis zum Sitzungstermin vorliegt, ist noch offen. Es wird deshalb abweichend vom Beschluss vom 13.04.2016 folgender Beschluss vorgeschlagen:

Beschluss:

Für die auf den Privatgrundstücken bereitgestellten Ausgleichsflächen wurde mittlerweile eine Dienstbarkeit bestellt. Die Dienstbarkeit liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung. Die Entwicklungssatzung Großlintach wird als Satzung beschlossen. Die Satzung darf jedoch erst nach Vorliegen der Genehmigung öffentlich bekannt gemacht werden, d.h. rechtsverbindlich werden.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9 Bebauungsplan "SO Petersgewanne"

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Donau Wald

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Staatl. Bauamt
- Gemeinde Hunderdorf
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Zweckverband Abfallwirtschaft

9.1 Bayernwerk

Beschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist für eine mögliche Trafostation eine Fläche bereitzustellen. Der Standort und die Größe sind zwischen dem Investor und dem Bayernwerk abzuklären. Öffentliche Wege sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen, sodass die Abstimmung über die weitere Leitungsverlegung ebenfalls zwischen dem Bayernwerk und dem Investor abgestimmt werden muss.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.2 Bund Naturschutz

9.2.1 Flächeninanspruchnahme, -ressourcenschonung, Raumordnung, Allgemeines

Beschluss:

Der bestehende Baum- und Geröllbestand wird im Wesentlichen erhalten. Der Grünordnungsplan wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Forderung, Büro-, Verwaltung- und Sozialräume, obergeschossig vorzusehen, kann nicht entsprochen werden. Die Bebauung wurde eingeschossig gewählt, um den Charakter des Ensembles Oberalteich nicht wesentlich zu stören. Dies ist auch eine Forderung des Städtebaus und der Denkmalpflege. Die Fahrbereiche werden bituminös befestigt. Die Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig befestigt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.2.2 Grünordnung, Artenschutz, Bodenschutz, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beschluss:

Die Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers ist vorgesehen. Das Verbot von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen wird mangels Überwachungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen. Es wird jedoch empfohlen, darauf zu verzichten. Die Durchgrünung des Geltungsbereiches erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.2.3 Wasserhaushalt

Beschluss:

Für die geplante Nutzung (Lebensmittelmarkt und dgl.) ist Trinkwasser notwendig. Eine Verwendung von Oberflächenwasser obliegt dem Bauherrn.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.2.4 Ressourcenschonung, Abfallwirtschaft, Energieversorgung

Zur Kenntnis genommen

9.3 Wasserwirtschaftsamt

9.3.1 Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Zur Kenntnis genommen

9.3.2 Abwasserentsorgung

Zur Kenntnis genommen

9.3.3 Niederschlagswasser

Beschluss:

Auf dem Gelände werden nur die Fahrstraßen und die Dachflächen vollständig versiegelt. Die übrigen Flächen sind sickerfähig auszugestalten. Regenwasser soll mittels Rückhaltung vollständig versickert werden.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.3.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässer

Beschluss:

Die Anregungen werden aufgenommen und in die Hinweise übernommen. Zum Niederschlagswasser ist festzustellen, dass dies vollständig versickert werden soll.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.3.5 Altlasten und Bodenschutz

Beschluss:

Altlasten sind nicht bekannt. Die Hinweise über die Behandlung des Erdreichs werden an den Bauherrn weitergegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.3.6 Divers

Zur Kenntnis genommen

9.3.7 Eigene Planungen

Zur Kenntnis genommen

9.4 Stadtwerke Bogen GmbH

9.4.1 Trinkwasserversorgung

Beschluss:

Die Hinweise werden aufgenommen und an den Investor weitergeleitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke sicherzustellen. Im Bedarfsfall ist eine neue Leitung zu errichten.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.4.2 Stromversorgung

Zur Kenntnis genommen

9.5 Deutsche Telekom

Beschluss:

Die Hinweise werden aufgenommen. Öffentliche Straßen sind nicht geplant. Bezüglich der Leitungsführung hat sich der Investor mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.6 Regierung von Niederbayern

Beschluss:

Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden zur Kenntnis genommen.

Ebenso die Bewertung zu den einzelnen Punkten in Anlehnung Ziff. IV der Bewertung in Verbindung mit der Art der baulichen bei 1.1.2 Festsetzungen durch Text ist folgendes festzusetzen:

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter von maximal 1.400 m² Verkaufsfläche.

Bei 1.1.3 Festsetzungen durch Text ist folgendes festzusetzen:

Darüber hinaus ist ein Getränkemarkt mit 450 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist hier ein Backshop, Gaststätte mit Nebenräumen und eine Bankfiliale, soweit diese vom Lebensmittelvollsortimenter räumlich klar abgetrennt sind und separat betreibbare Einheiten darstellen, werden sie nicht auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters veranschlagt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7 Landratsamt Straubing-Bogen

9.7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beschluss:

Die Optimierung am gegenwärtigen Standort ist aus Platzgründen nicht möglich. Das Grundstück ist räumlich vollkommen ausgeschöpft.

Die vorgebrachten Änderungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die erforderlichen Kompensationsflächen von 4.667 m² werden auf einer privaten Ökofläche, für die zugunsten der Stadt und des Freistaates Bayern eine Dienstbarkeit eingetragen ist, zur Verfügung gestellt. Ökokontofläche hat die Nr. 12.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7.2 Belange des Immissionsschutzes

Beschluss:

In der Nacht ist ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB (A)/m² festzusetzen. Nachtzeit geht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Nachtarbeit ist verboten.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7.3 Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Beschluss:

Die Anregungen bzw. Forderungen werden aufgegriffen und in den Bebauungsplan übernommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7.4 Belange der Bodendenkmalpflege

Beschluss:

Vor Baubeginn sind Sondagegrabungen vorzunehmen. Rechtzeitig vor Baubeginn hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde für die Sondagegrabungen einzuholen.

Die Arbeiten sind von einer renommierten Grabungsfirma bzw. unter Aufsicht der Kreisarchäologie in Bogen durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7.5 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Beschluss:

Die Forderungen wurden bereits berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

9.7.6 Weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange

Zur Kenntnis genommen

9.8 VG Hunderdorf

Zur Kenntnis genommen

9.9 Staatliches Bauamt

Zur Kenntnis genommen

9.10 Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land

Zur Kenntnis genommen

9.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing

Zur Kenntnis genommen

9.12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing

Zur Kenntnis genommen

9.13 Gesamtbeschluss

Gesamtbeschluss:

Die vorgefassten Beschlüsse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Dieser ist dann öffentlich auszulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

10 Informationen, Wünsche und Anträge

Kein Vortrag.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Franz Schedlbauer um Uhr die öffentliche 20. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses.

Franz Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Günter Hoffmann
Schriftführung