



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 46. SITZUNG DES BAU-, UMWELT UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.01.2019
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schedlbauer, Franz

Ausschussmitglieder

Hoffmann, Christian
Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kerscher, Klaus
Kiefl, Markus
Kietzke, Ralf
Lex, Günther
Retzer, Alois

Schriftführer

Reichl, Ludwig

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 1 | Erschließung Großlintach-Süd, Vorstellung durch Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH | BA/400/2019 |
| 2 | Kanalsanierung Degernbach, Vorstellung durch Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH | BA/401/2019 |
| 3 | Beteiligung der Stadt Bogen am Hochbehälter Pfelling der SWB GmbH - Löschwasservorhaltung | BA/403/2019 |
| 4 | Bauvorhaben | |
| 4.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergegeben wurden | BA/399/2019 |
| 4.2 | Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines EFWH mit Doppelgarage und Carport, Großlintach-Süd | BA/408/2019 |
| 4.2.1 | Befreiung von der Dachfarbe | BA/412/2019 |
| 4.2.2 | Überschreitung der Grundflächenzahl | BA/413/2019 |
| 4.2.3 | Überschreitung der Baugrenzen im Süden und Westen | BA/414/2019 |
| 4.3 | Anbau in Containerbauweise an ein Behelfsbürogebäude, Kotastraße 10 | BA/409/2019 |

Bauleitplanung

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 5 | Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Freiland-Photovoltaikanlage Weidenhofen-Erweiterung" mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes | BV/013/2019 |
| 6 | Antrag auf Anpassung der Einbeziehungssatzung Mussinanstraße | BV/011/2019 |
| 7 | Antrag auf Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Muckenwinkling | BV/012/2019 |
| 7.1 | Gemeinde Steinach, Stellungnahme zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet | BA/411/2019 |
| 8 | Informationen, Wünsche und Anträge | |

Erster Bürgermeister Franz Schedlbauer eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 46. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses fest.

Vor Beginn der Sitzung wird einstimmig (9:0) die Tagesordnung um den Punkt 7.1 „Stellungnahme zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet in Steinach“ erweitert.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erschließung Großlintach-Süd, Vorstellung durch Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH

Bürgermeister Schedlbauer begrüßte zu diesem TOP Frau Rehmböck und Herrn Schmidbauer vom Ingenieurbüro Sehlhoff. Herr Schmidbauer stellt die geplanten Erschließungsmöglichkeiten in Großlintach-Süd vor.

Dabei werden die Möglichkeiten hinsichtlich der Straße, des Schmutzwasserkanals sowie auch des Oberflächenwassers aufgezeigt und besprochen.

Fahrbahn

Hinsichtlich der Fahrbahnbreite wird vorgestellt, dass derzeit bereits eine Fahrbahnbreite von ca. 3 m vorhanden ist und diese auf 5,70 m erweitert werden soll. Auf Nachfrage wird klargestellt, dass mit der derzeitigen Besitz- und Eigentumslage in Teilbereichen lediglich eine Fahrbahnbreite von 4,5 m – 4,7 m möglich wäre.

Schmutzwasserkanal

Hier werden vom Büro Sehlhoff 3 Varianten aufgezeigt:

Variante 1

Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße mit Ableitung zur bestehenden Pumpstation bei der Schreinerei Feldmeier

Variante 2

Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße mit Bau einer neuen Pumpstation und Ableitung in der Gemeindestraße zur bestehenden Kanalisation

Variante 3

Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße mit Ableitung in der Böschung und Gemeindestraße im Freispiegelkanal zur bestehenden Kanalisation / Höhen wurden noch nicht geprüft und nachgewiesen

Grundsätzlich ist die Variante 1 zu bevorzugen.

Oberflächen-/Regenwasser

Herr Schmidbauer stellte dem Bauausschuss den Vorentwurf zur Planung eines öffentlichen Regenwasserkanals und Regenrückhaltebeckens vor.

Laut Bebauungsplan sind die Parzellenbesitzer angehalten, die Versickerung zu gewährleisten. Dies erscheint aufgrund der natürlichen Gegebenheiten wenig erfolgreich. Aus diesem Grund wird das Büro Sehlhoff mit der Überprüfung beauftragt, ob und wenn ja in welchem Umfang/Volumen ein Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken vorgehalten werden muss, wenn die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke zum Bau einer Zisterne angehalten und verpflichtet werden.

Beschluss:

Fahrbahn

Im Hinblick auf die Länge der Straße und den dort zu erwartenden Gegenverkehr, soll daher in den Teilabschnitten, in denen sich die Stadt bereits einen 1-Meter-Streifen gesichert hat, ein 1 m breites Bankett geschottert werden und im Übrigen eine maximale Fahrbahnbreite von ca. 4,70 m erreicht werden.

So wird auch die Möglichkeit einer durchgehenden Verbreiterung auf 5,70 m des kompletten Straßenraumes gewahrt.

Schmutzwasserkanal

Es wird einvernehmlich beschlossen, die Variante 1 mit Ableitung zur bestehenden Pumpstation bei der Schreinerei Feldmeier umzusetzen. Voraussetzung ist der Abschluss einer Grunddienstbarkeit für den Schmutzwasserkanal in den Privatgrundstücken von der Gemeindestraße bis zur genannten Pumpstation.

Oberflächen-/Regenwasser

Die Verwaltung und das Ingenieurbüro Sehlhoff sollen in diesem Zusammenhang Rücksprache mit den jeweiligen Bauherren der bereits eingereichten Bauanträge halten, ob diese mit dem Bau einer Zisterne einverstanden sind und in welchem Umfang/Volumen ein Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken notwendig wird.

Ferner soll von der Verwaltung untersucht werden, ob dieser Bebauungsplan, wie auch die künftigen Bebauungspläne, den Bau einer Zisterne auf den jeweiligen Privatgrundstücken festzusetzen, möglich ist.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Kanalsanierung Degernbach, Vorstellung durch Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH

Frau Rehmböck vom Büro Sehlhoff GmbH stellte den Bauentwurf der Kanalisation Degernbach vor und zeigte zudem Beispiele des Sanierungsbedarfs anhand von Kamerabefahrungen. Die Planung wurde analog des Rahmens der Dorferneuerung Degernbach in drei Abschnitten/Plänen dargelegt.

Dabei wird festgestellt, dass noch Restkosten für die offene Sanierung in Höhe von ca. 65.000,00 € brutto und Sanierungskosten am Regenrückhaltebecken von ca. 21.000,00 € brutto zu erwarten sind. Die offene Sanierung soll im Jahre 2019 abgeschlossen werden.

Die geschlossene Sanierung mit ca. 200.000,00 € brutto soll in den nächsten Jahren verwirklicht werden. Ausgeschrieben wird die geschlossene Sanierung jedoch dann nicht alleine, sondern gemeinsam mit anderen geschlossenen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bahnhofstraße).

Beschluss:

Das Ingenieurbüro Sehlhoff wird beauftragt, die Ausschreibung für die offene Kanalsanierung Degernbach durchzuführen. Diese Ausschreibung wird sodann angehängt an das LV vom Amt für Ländliche Entwicklung. Eine Vergabe (ALE und Sehlhoff) wird nur an eine Firma im Gesamten vergeben.

Hierbei wird seitens der Verwaltung explizit auf die Problematiken einer in diesem Zusammenhang stattfindenden Gesamtvergabe hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Beteiligung der Stadt Bogen am Hochbehälter Pfelling der SWB GmbH - Löschwasservorhaltung

Der Hochbehälter Pfelling dient der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung von Pfelling, Bernlohe und Liepolding. Eine Löschwasserentnahme ist derzeit aufgrund der geringen Speicherkapazität nicht möglich.

Im Zuge des Neubaus des Hochbehälters Pfelling durch die Stadtwerke Bogen GmbH besteht die Möglichkeit, das Fassungsvermögen von 100 m³ auf 170 m³ zu erhöhen, um zusätzlich einen Entnahmestrom von 48 m³/h über zwei Stunden zu gewährleisten. Zudem kann eine Entnahmemöglichkeit direkt am Hochbehälter für die Löschwasserversorgung von Bernlohe geschaffen werden.

Nach Erläuterungen durch Bürgermeister Schedlbauer und Stadtbaumeister Krammer, unter anderem hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Stadtwerke Bogen GmbH wird beauftragt, die Löschwasserbereitstellung aus dem neuen Hochbehälter in Pfelling, zusätzliches Fassungsvermögen von 70 m³, im Zuge des Neubaus für die Stadt Bogen mit umzusetzen. Die Mehrkosten von maximal 100.000,00 € brutto werden von der Stadt Bogen getragen

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Bauvorhaben

4.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg weitergegeben wurden

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

Degernbach 103
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Freistellungsverfahren

Großlintach 24 L
Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen

Freundorf 1
Neubau einer landwirtschaftlichen Lager-,
Kühl- und Aufbereitungshalle für Kartoffeln,
Obst und Gemüse

Lerchenstraße 22
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport

Moosweg 3 a
Tektur bzw. Änderung zum Neubau eines
Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Pilgerweg 2
Nutzungsänderung, der Probenraum einer Musikgruppe wird zu einer Mittagsbetreuung
von ca. 20 Kindern umgebaut

Zur Kenntnis genommen

4.2 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines EFWH mit Doppelgarage und Carport, Großlintach-Süd

Nach Vorstellung durch Bürgermeister Schedlbauer und Stadtbaumeister Krammer wird auf die einzelnen Befreiungen der Bauparzelle Fl.Nr. 2145/1, Gemarkung Oberalteich, Bezug genommen und auf nachgekommener Bitte einzeln darüber abgestimmt.

4.2.1 Befreiung von der Dachfarbe

Vorgabe mittels Entwicklungssatzung: rot bis braun

Gewünscht: dunkelgrau

Beschluss:

In der Entwicklungssatzung sind die Dachfarben rot bis braun festgesetzt. Der Befreiung bezüglich der Dachfarbe auf dunkelgrau wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Beschluss:

Vorgabe mittels Entwicklungssatzung: 0,35 (GRZ)

Gewünscht: 0,5 – 0,6 (GRZ)

Einer Überschreitung der Grundflächenzahl wird nur unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass der Bauherr auf seinem Gesamtgrundstück (ca. 2.400 m²) selbst und auf eigene Kosten eine Ausgleichsfläche in Abstimmung mit dem fachlichen Naturschutz im Landratsamt abklären kann. Die Stadt Bogen übernimmt hierfür keine Kosten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

4.2.3 Überschreitung der Baugrenzen im Süden und Westen

Vorgabe mittels Entwicklungssatzung: ca. 18 m von nördl. Grundstücksgrenze bis zur südliche Baugrenze

Gewünscht: ca. 19,44 m (südl. Baugrenze - Überschreitung 1,44m)

Vorgabe mittels Entwicklungssatzung: ca. 3 m von westl. Grundstücksgrenze bis zur westlichen Baugrenze

Gewünscht: Abstand 1,61 m (Überschreitung 1,39 m)

Beschluss:

Der Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich und der Überschreitung der Baugrenze im westlichen Bereich wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

4.3 Anbau in Containerbauweise an ein Behelfsbürogebäude, Kotastraße 10

Hier wird von Bürgermeister Schedlbauer vorgestellt, dass es um das Einvernehmen hinsichtlich einer Erweiterung von 12 Containern an ein Behelfsbürogebäude und damit um die Erweiterung der Arbeitsplätze für das Landesarbeitsamt für den Forderungseinzug geht.

Zur genaueren Erläuterung wird von Stadtbaumeister Krammer ein entsprechender Plan aufgezeigt.

Auf Nachfrage hinsichtlich der zeitlichen Dauer, wird von Bürgermeister Schedlbauer mitgeteilt, dass diese Container voraussichtlich bis Endes des Jahres am besagten Ort stehen bleiben werden und bis zu dieser Zeit auch Mieteinnahmen für die Stadt erzielt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag für den Anbau in Containerbauweise an ein Behelfsgebäude, Kotastraße 10, wird erteilt. Die notwendigen Stellplätze werden seitens der Stadt auf dem Großparkplatz zur Verfügung gestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Freiland-Photovoltaikanlage Weidenhofen-Erweiterung" mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Eine Erläuterung des Sachverhalts erfolgte durch Bürgermeister Schedlbauer und Stadtbaumeister Krammer.

Die Firma GSW Gold SolarWind Service GmbH, Kirchroth, beantragte mit Schreiben vom 17.12.2018 und E-Mail vom 15.01.2019 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für eine Freiland-Photovoltaikanlage und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Teilbereichen auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 1845 und 1850, Gemarkung Oberalteich und die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1844, Gemarkung Oberalteich, mit einer Fläche von ca. 4 ha.

2017 wurde auf einem 110 Meter Streifen der Autobahn auf den o.g. Grundstücken eine Photovoltaik-Freilandanlage errichtet.

Lt. Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017 gibt es auch die Möglichkeit, Freiland-Photovoltaikanlagen in benachteiligten Gebieten im Rahmen des EEG zu errichten. Voraussetzung dafür ist jedoch einen Zuschlag von der Bundesnetzagentur im Rahmen einer Ausschreibung zu erhalten. Die o.g. Flurstücke befinden sich in benachteiligten Gebieten, welche von der Bayerischen Staatsregierung ausgewiesen wurden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Freiland-Photovoltaikanlage Weidenhofen-Erweiterung“. Betroffen sind die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1845 und 1850 der Gemarkung Oberalteich, und die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1844, Gemarkung Oberalteich, mit einer Fläche von insgesamt ca. 4 ha.

Gleichzeitig ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen mit Deckblatt Nr. 51 zu ändern. Die Fläche ist als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen darzustellen.

Der Geltungsbereich befindet sich in benachteiligten Gebieten, welche von der Bayerischen Staatsregierung ausgewiesen wurden und laut Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017 im Rahmen der EEG die Errichtung einer Photovoltaikanlage erlaubt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Antrag auf Anpassung der Einbeziehungssatzung Mussinanstraße

Der Grundstückseigentümer des Anwesens Mussinanstraße 42 beantragte mit Schreiben vom 17.12.2018 die Erweiterung der Einbeziehungssatzung Mussinanstraße um die Fl.Nr. 1580/5 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1580/4, Gemarkung Bogen. Der Antragsteller beabsichtigt die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum.

Stadtbaumeister Krammer zeigt mittels bildlicher Darstellung das betroffene Gebiet, welches miteinbezogen werden soll und erläutert dabei die Intension des Antragstellers. Dabei wird die Schaffung altersgerechten Wohnraums erläutert.

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der angrenzende (Geh-) Weg „Autsdorfer Kirchenweg“ als Fuß- und Radweg gewidmet ist und den Anliegern gehört.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einbeziehungssatzung Mussinanstraße um die Fl.Nr. 1580/5 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1580/4, Gemarkung Bogen, zu erweitern.

Die Kosten für die Satzung hat der Antragsteller zu tragen. Die Verfahrensabwicklung übernimmt die Stadt Bogen. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind über Privatgrund mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu führen.

Eine Erschließungsvereinbarung ist zu treffen.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag ist somit abgelehnt.

7 Antrag auf Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Muckenwinkling

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1491, Gemarkung Oberalteich hat einen Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Carports auf diesem Grundstück im Ortsteil Muckenwinkling, gestellt.

Mit Schreiben vom 13.12.2018 teilt das Landratsamt Straubing-Bogen mit, dass das Vorhaben ohne Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung abgelehnt werden müsste.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Flurnummer 1491, Gemarkung Oberalteich, im Ortsteil Muckenwinkling mittels einer Ortsabrundungssatzung einzubeziehen. Die Kosten für die Satzung hat der Antragsteller zu tragen. Die Verfahrensabwicklung übernimmt die Stadt Bogen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7.1 Gemeinde Steinach, Stellungnahme zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet

Die Gemeinde Steinach plant die Ansiedlung eines großflächigen Service-Centers durch einen international tätigen Industriebetrieb aus dem Bereich Materialumschlag und Krantechnik.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) Steinach Süd mit Deckblatt Nr. 1 und des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 durchzuführen.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Bogen bestehen gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Gewerbe- und Industriegebiet Steinach-Süd, Deckblatt Nr. 1 und der Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 12 keine Bedenken. Belange der Stadt Bogen sind nicht betroffen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

8 Informationen, Wünsche und Anträge

Zur Kenntnis wird von Bürgermeister Schedlbauer die aktuelle Lage der Polder-Petition erläutert.

Bürgermeister Schedlbauer erläuterte die Anregungen eines Anliegers des Falkenrings bezüglich Einwände gegen das Bauvorhaben Falkenring Nr. 26.

Bürgermeister Schedlbauer informierte, dass zum Beschluss des BA v. 12.12.2018 bezüglich „Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage als Ersatzbau, Großlintach 4/4a“ am 10.10.2019 vom Eigentümer bei der Stadt ein Lageplan vorgelegt wurde, welchen er auch beim Landratsamt Straubing-Bogen vorlegte. Gekennzeichnet wurde dabei das Gebäude Großlintach 4, welches abgerissen werden soll.

Stadtbaumeister Krammer erläutert anhand bildlicher Darstellung den Bau der geplanten Raiffeisenbank Bogen. Die Fassade erhält einen weißen Anstrich und wird blau von oben bestrahlt. Die Firmenlogos werden in silber ausgeführt (Raiffeisenzeichen). In diesem Zusammenhang werden auch die Parkplatzsituation und die Straßenbreite erläutert.

Ferner wird auch der Fußgängerweg in der Richard-Seefried-Straße angesprochen. Ob dieser ggf. zurückzubauen ist, ist in der nächsten Sitzung bei einem Vor-Ort-Termin näher abzuklären.

Ebenso wird angefragt, ob in der Bahnhofstraße (Nähe vorheriger Königsbauer) nicht wieder ein zeitlich-begrenztes Parkschild aufgestellt werden könne, um den möglichen Dauerparkern entgegenzuwirken.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass dies bereits mit dem Landkreis besprochen wurde. Bürgermeister Schedlbauer sagte zu, dass ein zeitlich-begrenztes Parkschild sofort aufgestellt werden soll.

Auf Nachfrage hinsichtlich der Übereinstimmung (Zäune, Fundamente) der vorhandenen Bebauung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Weiherbach“ teilte die Verwaltung mit, dass dies nicht vergessen wurde, sondern mangels drastisch verringertem Personals derzeit einfach nicht umsetzbar sei. Dies wird aber umgehend überprüft, sobald die Personalnot und die rückständigen Arbeiten einigermaßen aufgearbeitet sind.

Darüber hinaus wird auf die Fehlerhaftigkeit der Verkehrsüberwachung (Kfz-Smileys) in der Lessingstraße hingewiesen. Eine etwaige Garantie ist hierzu zu überprüfen und die Überwachung abzuhängen, sollte es nicht mehr funktionieren.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Franz Schedlbauer um 19:00 Uhr die öffentliche 46. Sitzung des Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses.

Franz Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Ludwig Reichl
Schriftführung