



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 15.07.2020
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

Bitte beachten Sie den geänderten Sitzungsort!

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter
Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kerscher, Klaus
Kiefl, Markus
Muhr jun., Helmut
Stangl, Konrad

Stellvertreter

Länger, Werner

I.V. für StR Kietzke - war abwesend bei TOP
8 bis 8.5

Schriftführer

Reichl, Ludwig

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kietzke, Ralf

Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------|
| 1 | Besichtigung mit Beschlussfassung | BA/144/2020 |
| 1.1 | Elsa-Brändström-Straße 52, Beseitigung Baum | BA/149/2020 |
| 2 | BW 010 - Brücke Bärndorf, Vorstellung Büro K+U-Plan | BA/154/2020 |
| 3 | Erweiterung Kindergarten Degernbach, Vorstellung Büro Lankes | BA/151/2020 |
| 4 | Neugestaltung Bahnhofstraße, BA II, Vorstellung Entwurfsplanung Büro MKS | BA/155/2020 |
| 5 | Bauvorhaben | |
| 5.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/143/2020 |
| 5.2 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Gabionenwand, Mussinanstraße 22 | BA/145/2020 |
| 5.3 | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Elsa-Brändström-Straße 39, Höhe und Material Zaun | BA/156/2020 |
| 5.4 | Antrag auf Baugenehmigung, Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle nach Brand, Kleinlintach 5 | BA/158/2020 |
| 5.5 | Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Degernbach 105 | BA/159/2020 |
| 5.6 | Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung eines Gewerbes durch Neubau einer Halle mit Betriebsleiterwohnung, Hörabach 23 | BA/174/2020 |

Bauleitplanung

- | | | |
|------------|--|-------------|
| 6 | Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Weinberg", Vorstellung Büro HIW, Empfehlungsbeschluss Geltungsbereich | BA/146/2020 |
| 6.1 | Variante 1 | BA/175/2020 |
| 6.2 | Variante 2 | BA/176/2020 |
| 7 | Befristung von Sanierungssatzungen durch Novellierung des § 142 | BA/160/2020 |

III 3 BauGB

8	Außenbereichssatzung "Ödhof"	BA/161/2020
8.1	Landratsamt Straubing-Bogen	BA/163/2020
8.1.1	Städtebauliche Belange	BA/164/2020
8.1.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	BA/165/2020
8.1.3	Belange der Kreisstraßenbauverwaltung	BA/166/2020
8.1.4	Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange	BA/167/2020
8.2	Stadtwerke Bogen GmbH	BV/035/2020
8.3	Deutsche Telekom GmbH	BA/170/2020
8.4	Regionaler Planungsverband Donau-Wald	BA/171/2020
8.5	Regierung von Niederbayern	BA/172/2020
8.6	Gesamtbeschluss	BV/036/2020
9	Informationen, Wünsche und Anträge	

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst schlägt vor, TOP 6 nach TOP 4 zu behandeln.

9:0 TOP 6 wird nach TOP 4 behandelt.

Bei TOP 5.3 erbittet ein Zuhörer das Wort.

9:0 Es wird einem Zuhörer das Wort erteilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigung mit Beschlussfassung

1.1 Elsa-Brändström-Straße 52, Beseitigung Baum

Das Gremium besichtigt den betreffenden Baum in der Elsa-Brändström-Straße.

Beschluss:

Der Baum in der Elsa-Brändström-Straße auf Höhe Hausnummer 52 ist zu beseitigen und eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 BW 010 - Brücke Bärndorf, Vorstellung Büro K+U-Plan

Zu diesem TOP war Herr Knijnenburg vom Büro K+U-Plan geladen. Herr Knijnenburg nimmt jedoch nicht an der Sitzung teil. Allerdings werden gemachte Fotos vorgelegt.

Es wird darüber gesprochen, eine evtl. Verbreiterung in Betracht zu ziehen, um den Anfahrtswinkel zur Auffahrt auf die Brücke zu verbessern.

Zu diesem TOP fand am 13.07.2020 ein Vor-Ort-Termin mit den zwei betreffenden Landwirten und Erster Bürgermeisterin Andrea Probst statt. Bei diesem Termin wurde diskutiert und festgehalten, dass die Belastbarkeit der Brücke auf 12 t ausreichend ist.

Dies dient zur Kenntnis und es wird auf den nächsten Bauausschuss verwiesen.

Zur Kenntnis genommen

3 Erweiterung Kindergarten Degernbach, Vorstellung Büro Lankes

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Herrn Lankes vom Architekturbüro Lankes.

Herr Lankes stellt die Maßnahme der Kindergartenerweiterung in Degernbach anhand einer Präsentation vor.

Es kommt die Anregung zu prüfen, ob das Flachdach geneigt werden kann.

Zur Kenntnis genommen

4 Neugestaltung Bahnhofstraße, BA II, Vorstellung Entwurfsplanung Büro MKS

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Herrn Kulzer vom Büro MKS und Herrn Fischer von der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Straubing-Bogen. Diese erläutern mit Verweis auf den nächsten Stadtrat die gemachten Planungen, u.a. die Möglichkeit eines Kreisverkehrs.

Zur Kenntnis genommen

5 Bauvorhaben

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

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

Further Straße 14-16

Errichtung einer Wohnanlage mit 6 WE und 13 betreute Wohneinheiten

Max-Peinkofer-Straße 13

Neubau eines 6-Familienhauses mit Carports

Kellerweg 16

Errichtung einer Dreifachgarage

Zur Kenntnis genommen

5.2 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Gabionenwand, Mussinanstraße 22

Beschluss:

Für die Errichtung einer Gabionenwand im Anwesen Mussinanstraße 22 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Auf die zu berücksichtigenden Belange der Nachbarn wird hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Elsa-Brändström-Straße 39, Höhe und Material Zaun

Ein Zuhörer erläutert nach Worterteilung durch das Gremium (siehe Text vor dem öffentl. Teil), dass das beantragte Maß vom bestehenden Gelände und nicht vom Ursprungsgelände aus gemessen wurde.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das grundsätzliche gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Voraussetzung hierfür ist, dass dann bei der Vorlage des Bauantrages die Zustimmung der Nachbarn erteilt ist.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.4 Antrag auf Baugenehmigung, Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle nach Brand, Kleinlintach 5

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle nach Brand in Kleinlintach 5 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.5 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Degernbach 105

Beschluss:

Der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage“ muss vorgelegt werden. Sodann kann der Antrag auf Baugenehmigung auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet werden. Ist dies innerhalb einer gesetzten Frist nicht erfolgt, ist das Einvernehmen zu verweigern.

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgeschriebenen Dachform „Satteldach“ auf „Spitzdach“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.6 Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung eines Gewerbes durch Neubau einer Halle mit Betriebsleiterwohnung, Hörabach 23

Es erfolgte zu diesem Vorhaben seitens des Antragstellers Rücksprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Herr Stauber), welches Zustimmung signalisiert hat. Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt der Genehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Halle mit Betriebsleiterwohnung zur Erweiterung eines Gewerbes in Hörabach 23 a wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Bauleitplanung

6 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Weinberg", Vorstellung Büro HIW, Empfehlungsbeschluss Geltungsbereich

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Frau Vogt vom Büro HIW.

Es wird eine Diskussion über die Aufteilung des Gebietes in Geltungsbereiche geführt und zwei Varianten aufgezeigt.

6.1 Variante 1

Beschluss:

Variante 1

Die Grundstücke, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weinberg“ vorgesehen sind,

- die im Eigentum der Stadt Bogen stehen und
- die noch in Fremdeigentum sind,

sind je in einen eigenen Geltungsbereich aufzuteilen. Dies ist eine Empfehlung des Bauausschusses an den Stadtrat.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

6.2 Variante 2

Beschluss:

Variante 2

Hier erfolgt die Teilung je nach Gebietstyp – Sondergebiet (SO) und Allgemeines Wohngebiet (WA). Dies ist eine Empfehlung des Bauausschusses an den Stadtrat.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 5 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag ist somit abgelehnt.

7 Befristung von Sanierungssatzungen durch Novellierung des § 142 III 3 BauGB

Oberalteich:

Aufgrund städtebaulicher Missstände wurde zur Verbesserung und Umgestaltung eines Gebietes von 8,68 ha ein vereinfachtes Sanierungsverfahren und –gebiet festgelegt und am 07.10.1992 bekannt gemacht.

Beschluss:

Die Sanierungssatzung für Oberalteich ist weiterhin erforderlich und bedarf keiner Aufhebung.

§ 4 „Inkrafttreten“ wird mit einem Satz 2 ergänzt:

„Die Satzung wird gem. § 142 III 3 BauGB auf 15 Jahre ab Bekanntgabe dieser Änderung befristet.“

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Außenbereichssatzung "Ödhof"

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung haben die Planunterlagen in der Zeit vom 27.05.2020 bis 29.06.2020 ausgelegen.

Von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Fachstellen haben eine Stellungnahme abgegeben:

8.1 Landratsamt Straubing-Bogen

8.1.1 Städtebauliche Belange

Beschluss:

Da die Einzelanwesen im Außenbereich kein solches Gewicht aufweisen, dass eine Satzung Gültigkeit und Rechtskraft erlangen kann, ist die Ablehnung aus städtebaulicher Sicht nicht abwägbar.

Die Belange werden daher zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.1.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beschluss:

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Die Verbindlichkeiten sind in die textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.1.3 Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Beschluss:

Die Belange werden zur Kenntnis genommen und sind bei der künftigen Planung zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.1.4 Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Beschluss:

Die Belange werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.2 Stadtwerke Bogen GmbH

Beschluss:

Die Hinweise sind in den künftigen Planungen zu berücksichtigen und mitaufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.3 Deutsche Telekom GmbH

Beschluss:

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Die beantragte Sicherstellung ist in die künftige Planung mitaufzunehmen und zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.4 Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Beschluss:

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.5 Regierung von Niederbayern

Beschluss:

Dass die Voraussetzungen aus städtebaulicher Sicht für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beratungstermin mit dem Landratsamt Straubing-Bogen ist nicht nötig, da keine Wohnbebauung von einigem Gewicht gegeben ist.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8.6 Gesamtbeschluss

Beschluss:

Die vorgenannten Beschlüsse zeigen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht gegeben sind, weshalb die Aufstellung einer Satzung in dieser Form abzulehnen ist und nicht weiterverfolgt werden kann.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Informationen, Wünsche und Anträge

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst informiert zur Kenntnis:

Die Beschlüsse über die Standorte von Funkmasten (BA v. 24.06.2020) wurden noch nicht umgesetzt; es sollen noch Gespräche mit der Telekom geführt werden. Das Umsetzen der Funkmasten ist nicht auszuschließen. Die Hinzuziehung eines Sachverständigen und die Ausarbeitung eines Prognose-Gutachtens wird ebenso überprüft wie die Möglichkeit der Nutzung des Hochspannungsmasten.

BA-Mitglied Ibel:

- a) Beim künftigen Radweg Bärndorf – Hofweinzier sollte mit Verweis auf den letzten Bauausschuss dringend eine Leitplanke eingeplant werden
- b) Die Parkplätze bei der Sparkasse sind öffentliche Parkplätze, etwaige anderslautende Schilder sind abzunehmen; das Schild „Parkplatz Sparkasse“ ist abzunehmen
- c) Es ist noch keine Rückmeldung des Landratsamtes Straubing-Bogen bezüglich „Monteur-Wohnungen“ erfolgt
- d) Das Verwaltungsgebäude der Fa. Inoutic ist verkauft

BA-Mitglied Katzendobler:

- a) Beim Radweg Pfelling soll bei der Unterführung ein Spiegel angebracht werden

Stadtbaumeister Krammer > eine Beschilderung vom Landratsamt Straubing-Bogen kommt noch und es ist eine Nachbesserung vom LRA geplant

- b) Auf Nachfrage wird bestätigt, dass für das Baugebiet Bärndorf bisher nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- c) Thema „Maibaum aufstellen bzw. umlegen“

Nachfrage der Ersten Bürgermeisterin Andrea Probst bei der Bayer. Versicherungskammer soll klären, ob die schriftliche Dokumentation nicht verkürzt werden kann

BA-Mitglied Kerscher:

- a) Es soll eine Hausnummern-Beschilderung für die Seitengasse der Elsa-Brändström-Straße angebracht werden, da die Hausnummernschilder an den Häusern z.T. stark von Sträuchern verdeckt sind bzw. nicht erkennbar sind. Die Anwohner sollen darauf hingewiesen werden, die Schilder sichtbar zu halten
- b) Die Hochwassermauer ist vom Bewuchs zu befreien, da diese sehr eingewachsen ist; die Zuständigkeit wird geprüft und das Anliegen ggf. weitergegeben

BA-Mitglied Länger:

Es werden von der Verwaltung über „Humelberg VI“ Informationen über den Planungsstand, die zeitliche Schiene und Informationen zur Geländeneivellierung gefordert. Außerdem ist bekannt zu geben, wann an das Büro HIW der Planungsauftrag vergeben wurde

BA-Mitglied Katzendobler:

a) Fragt nach, ob Einfürst nun mit Tempo 30 beschildert ist

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst > bestätigt dies

b) Gibt es für die Güterstraße eine ebensolche Temporeduzierung

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst > nichts geplant oder bekannt

Stadtbaumeister Krammer:

Bezüglich Vandalismus an der Schule (Turnhalle Mittelschule) werden präventive Vorkehrungen mittels Anbringung eines Gitters getroffen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 21:15 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

gez. Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

gez. Ludwig Reichl
Schriftführung