



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 16.06.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter

Ibel, Werner

Katzendobler, Robert

ab TOP 1.1 anwesend

Kerscher, Klaus

Kiefl, Markus

Muhr jun., Helmut

Stangl, Konrad

ab TOP 1.1 anwesend, ab TOP 13 abwesend

Stellvertreter

Länger, Werner

I.V. für Kietzke

Schriftführer

Reichl, Ludwig

Verwaltung

Krammer, Richard

-

Scheibinger, Walter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kietzke, Ralf

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 1 | Besichtigungen | BA/613/2021 |
| 1.1 | Sockelsanierung Klosterhof Oberalteich | BA/620/2021 |
| 1.2 | PV-Anlage Obermenach | BA/622/2021 |
| 1.3 | PV-Anlage Degernbach | BA/623/2021 |
| 2 | Leerrohr-Mitverlegung im Donaudücker der Stadtwerke Bogen GmbH | BA/629/2021 |
| 3 | Straßenbaumaßnahme "Bruckweg", Vorstellung durch Büro KEB, z.K. | BA/619/2021 |
| 4 | Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "Weinberg I", Änderung Geltungsbereich, Vorstellung durch Büro Gutthann-HIW | BA/624/2021 |
| 5 | Bauvorhaben | |
| 5.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/628/2021 |
| 5.2 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Dachgaube, Schwalbenring 17 a, Antrag auf Isolierte Befreiung bzgl. Ansichtfläche und Traufhöhe | BA/614/2021 |
| 5.3 | Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Bayerwaldstraße 9 | BA/615/2021 |
| 5.4 | Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Adlerstraße 8, Antrag auf Isolierte Befreiung bzgl. Baugrenze und Dachform | BA/616/2021 |

Bauleitplanung

- | | | |
|----------|--|-------------|
| 6 | Gemeinde Steinach, Änderung des F-Planes mit Deckblatt Nr. 41 u. L-Plan mit Deckblatt Nr. 17 u. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B- u. Grünordnungsplanes SO "Freiflächen-PV-Anlage Agendorfer Feld" | BA/617/2021 |
| 7 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckbl. Nr. 59 / Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Freiland-PV Obermenach" - Erweiterung | BA/625/2021 |

- | | | |
|-----------|---|-------------|
| 8 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckblatt Nr. 61, "SO Solarpark Niedermenach" | BA/461/2021 |
| 9 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckblatt Nr. 63 "SO PV Degernbach" | BA/627/2021 |
| 10 | Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Solarpark Niedermenach" | BA/455/2021 |
| 11 | Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO PV Degernbach" | BA/626/2021 |
| 12 | Informationen, Wünsche und Anträge | |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 11. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst will die Tagesordnung wegen Eilbedürftigkeit um den TOP 2 „Leerrohr-Mitverlegung im Donaudüker der Stadtwerke Bogen GmbH“ erweitern. Das Gremium stimmt folgendermaßen ab:

7 : 0 Die Tagesordnung wird um TOP 2 „Leerrohr-Mitverlegung im Donaudüker der Stadtwerke Bogen GmbH“ erweitert (2 Mitglieder des Gremiums sind derzeit noch nicht anwesend).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigungen

1.1 Sockelsanierung Klosterhof Oberalteich

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Herrn Scheibinger von der Verwaltung, der die Sachlage und das weitere Vorgehen vorstellt:

Zur Vorbereitung der Sanierung der Fassade beim Kloster Oberalteich wurde ein Drainagegraben ausgebaggert. Das Fundamentmauerwerk weist tiefere Ausspülungen auf, es fehlen einzelne Steine, die zu ergänzen sind.

Das Mauerwerk zeigt derzeit einen guten Prozess der Trocknung. Nach Trocknung wird die Drainage eingebaut und der Graben mit Rollkies verfüllt. Die weitere Verfahrensweise wird, wie von Herrn Richter vorgeschlagen, mit dem Feuchteregulierenden Funktionsputz ausgeführt. Die Maßnahme im Bereich Kulturforum ist bis ca. Ende des Jahres 2021 fertiggestellt.

Beschluss:

Das weitere Vorgehen ist entsprechend dem Vorschlag von Herrn Richter mit den in seinem Bericht vorgeschlagenen Materialien und Verputzungsart voranzutreiben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

1.2 PV-Anlage Obermenach

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst begrüßt zu diesem TOP Herrn Gold von der Fa. Gold-Solarwind vor Ort zur Besichtigung. Herr Gold erläutert das geplante Vorhaben in Obermenach auf den Fl.Nr. 1902, 1902/1 und Fl.Nr. 1901, Gemarkung Oberalteich. Das Vorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 15 ha.

1.3 PV-Anlage Degernbach

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst begrüßt zu diesem TOP Frau Vogt von der Fa. Greenovative und die Eigentümer der Grundstücke vor Ort zur Besichtigung. Frau Vogt erläutert das geplante Vorhaben in Degernbach auf den Fl.Nr. 422 Teilfläche, Fl.Nr. 64, Gemarkung Degernbach. Das Vorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10 ha.

2 Leerrohr-Mitverlegung im Donaudücker der Stadtwerke Bogen GmbH

Vor 1 ½ Wochen hat Herr Denner die Stadt Bogen informiert, dass die Unterdückerung unter der Donau beginnt und noch Platz frei wäre für ein Leerrohr für eine Breitbandzuführung.

Hintergrund: Im Rahmen des beschlossenen Breitbandausbaus muss ein sog. POP (zentraler Einspeiseanschluss) errichtet werden. Dieser POP sollte möglichst zentrumsnah sein. Von diesem POP wird dann zu jedem Haus/Wohnung eine eigene Glasfaser verlegt (siehe Unterlagen von Herrn Hofmann – HPE – in der Stadtratssitzung am 28.04.2021). Der Standort für diesen POP wird erst im Rahmen der Erstellung des Masterplans festgelegt.

Damit auch dann die Dienste durch die Faser zum Kunden gelangen können, benötigt man eine Einspeisung in den POP durch einen Betreiber. Auf der Bogener Donauseite steht zentrumsnah „nur“ die Deutsche Telekom zur Verfügung, weiter entfernt im Bereich der Autobahn Richtung Schwarzach die Fa. AMPLUS. Durch die große Entfernung entstehen eventuell hohe Kosten. Der vorhandene POP der Deutschen Telekom kann nicht verwendet werden, da eine Mitbenutzung durch die Telekom nicht zugelassen wird. Alle anderen Betreiber pflegen das gleiche Prozedere.

Der Vorteil am Anschlusspunkt beim Industriegebiet Straubing-Sand liegt am Vorhandensein mehrerer potentieller Anbieter wie R-Kom, Telekom, M-Net, Vodafone und eventuell noch weiterer kleinerer Anbieter. Die Mitverlegung ist die wirtschaftlichste Variante.

Die Kosten bei einer Verlegung in der Xaver-Hafner-Brücke würde alleine wegen der Erdarbeiten von der Brücke zum POP weit mehr als das Dreifache betragen. Der Anschlusspunkt würde dann nicht unbedingt nahe bei den vorhandenen Leitungen potentieller Anbieter liegen (rechte Donauseite bei der Brücke). Deshalb ist eine Mitverlegung durch den Dücker zu bevorzugen.

Da noch kein Nachtragsangebot der Verlege-Firma vorliegt und die Baumaßnahme bereits beginnt, soll die Bürgermeisterin bevollmächtigt werden, das Nachtragsangebot zu beauftragen. Laut Kostenannahme in Absprache zwischen HPE, dem Planungsbüro des Dückers und der Firma liegen die Kosten bei ca. 58.400,00 €. Da es sich nur um eine Kostenannahme handelt, kann derzeit kein Auftrag erteilt werden.

Die Kosten sind aber im Haushaltsplan 2022 bereits vorgesehen. Zudem werden diese Kosten in 2022 vom Eigenbetrieb an die Stadt erstattet. Diese Maßnahme kann als Kauf von der Stadt in die Breitbandförderung mit eingebracht werden.

Beschluss:

Da die Baumaßnahme bereits beginnt, wird Erste Bürgermeisterin Andrea Probst bevollmächtigt, den Auftrag für den Nachtrag für die Mitverlegung eines Leerrohres im Donaudücker der Stadtwerke Bogen GmbH zu vergeben.

3 Straßenbaumaßnahme "Bruckweg", Vorstellung durch Büro KEB, z.K.

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Herrn Schneider vom Büro KEB. Dieser stellt das geplante Bauprojekt vor. Insbesondere die Straßenbreite und der Fuß- und Radweg wird näher erläutert.

Zur Kenntnis genommen

4 Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "Weinberg I", Änderung Geltungsbereich, Vorstellung durch Büro Gutthann-HIW

Auf Nachfrage der Verwaltung wurde seitens des Grünordnungsplaners überprüft, wie sich der Ausgleichsbedarf reduzieren würde, wenn die naturschutzrechtlich höherwertige Fläche des Landkreises (Fl.-Nr. 997, Gemarkung Oberalteich) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Am Weinberg I“ herausgenommen werden würde.

Mit E-Mail vom 31.05.2021 wurde bestätigt, dass sich je nach GRZ (0,35-0,4) nicht nur der Ausgleichsbedarf um 3.000-5.000 m² reduzieren würde, sondern eventuell auch die Problematik mit der bisher in dieser Fläche vorgefunden Zauneidechse umgehen werden könnte.

Beschluss:

Da die Fl.Nr. 997, Gemarkung Oberalteich, im Besitz des Landkreises Straubing-Bogen ist und dort auch verbleiben soll, ist es für die Planungen aus derzeitiger Sicht für die Stadt Bogen unschädlich, diese Flurnummer aus dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Weinberg I“ herauszunehmen, zumal hierdurch nachweislich sowohl der Ausgleichsbedarf, als auch die artenschutzrechtliche Problematik reduziert werden kann.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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:

Bärndorf 70 b

Errichtung eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle

Obere Bergstraße 6 u. 8

Neubau eines Wohnhauses mit Büro, Garage, Parkdeck u. Verbindungsbau

Falkenring 11

Neubau eines 4-Familien-Hauses mit Garagen

Rankam 4

Einbau von zwei Dachgauben beim Wohnhaus

Oetzstraße 2

Anbau einer Strahlhalle mit Strahlhaus und Errichtung eines Empfangsbüros

Einfürst 6

Maßnahmen (s. Anlage) ehemaliges Wirtshaus Artmeier in Einfürst

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Alexander-von-Humboldt-Straße 23

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Bayerwaldstraße 37

Errichtung einer Terrassenüberdachung

Großlintach 27 a

Errichtung eines Carports

Zur Kenntnis genommen

5.2 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Dachgaube, Schwalbenring 17 a, Antrag auf Isolierte Befreiung bzgl. Ansichtfläche und Traufhöhe

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachgaube, Schwalbenring 17 a, wird zugestimmt.

Der beantragten Isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Dachgaube bezüglich der Ansichtfläche der Gaube und der Traufhöhe wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.3 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Bayerwaldstraße 9

Beschluss:

Für den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen, Bayerwaldstraße 9, wird der Bauherr aufgefordert, hinsichtlich der Stellplätze aktualisierte Unterlagen, insbesondere einen Stellplatznachweis von 16 Stellplätzen, vorzulegen.

Nach Anpassung der Unterlagen an den geforderten Stellplatznachweis wird die Gemeinde das Einvernehmen hierzu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.4 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Adlerstraße 8, Antrag auf Isolierte Befreiung bzgl. Baugrenze und Dachform

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Adlerstraße 8, wird zugestimmt.

Der beantragten Isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage bezüglich der Baugrenze bzw. –überschreitung und der Dachform (versetztes Pultdach) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Bauleitplanung

6 Gemeinde Steinach, Änderung des F-Planes mit Deckblatt Nr. 41 u. L-Plan mit Deckblatt Nr. 17 u. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B- u. Grünordnungsplanes SO "Freiflächen-PV-Anlage Agendorfer Feld"

Beschluss:

Belange der Stadt Bogen sind nicht betroffen. Das Einvernehmen zu den geplanten

Bauleitplanungen wird daher erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckbl. Nr. 59 / Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Freiland-PV Obermenach" - Erweiterung

Die Freiland-Photovoltaikanlage Obermenach ist für eine Teilfläche des Flurstücks 1902, Gemarkung Oberalteich mit einer Fläche von ca. 3.0 ha hinsichtlich der Bauleitplanverfahren genehmigt worden und liegt derzeit aus.

Herr Gold stellt den Antrag, Rederecht zu erhalten:

9 : 0 Herrn Gold wird das Rederecht erteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, sowohl den Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 59), als auch den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Freiland Photovoltaikanlage Obermenach“ der Stadt Bogen mit den Fl.Nr. 1901, Restfläche Fl.Nr. 1902, 1902/1, Gemarkung Oberalteich, zu erweitern und als Sondergebiet zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 15 ha.

Die Fortführung der Bauleitplanung setzt eine positive Einspeisezusage voraus. Eine Bürgerbeteiligung an der Anlage ist zu gewährleisten. Es ist eine Steuererlegung mit 90 % Gewerbesteuer an die Stadt Bogen zu vereinbaren.

Die hierfür entstehenden Kosten sind allesamt vom Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckblatt Nr. 61, "SO Solarpark Niedermenach"

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen mit Deckblatt Nr. 61 zu ändern und die Fl.Nr. 1367, Gemarkung Oberalteich, als „SO Photovoltaikanlage“ auszuweisen.

Entgegen der Ausführungen der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 21.05.2021 sieht die Stadt Bogen mangels bislang beschlossener Kriterien das Gebiet gemäß Energieatlas Bayern (Solarenergie/Planungsgrundlage/Gebietskulisse/benachteiligte Gebiete) als belastetes und damit förderfähiges Gebiet an.

Die Fortführung der Bauleitplanung setzt eine positive Einspeisezusage voraus.

Die hierfür entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen, Änderung mit Deckblatt Nr. 63 "SO PV Degernbach"

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen mit Deckblatt Nr. 63 zu ändern und Fl.Nr. 422 und (TF) 64, Gemarkung Degernbach (ca. 6 ha bzw. ca. 10 ha, wenn Fl.-Nr. 64 ganz), als „SO Photovoltaikanlage“ auszuweisen.

Die bestehenden Wohnungen sind mittels Mulde vor Hangwasser der Gewässer 3. Ordnung zusätzlich zu sichern. Es ist mindestens ein 5-Meter-Streifen einzuhalten.

Die Fortführung der Bauleitplanung setzt eine positive Einspeisezusage voraus.

Die hierfür entstehenden Kosten sind allesamt vom Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO Solarpark Niedermenach"

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Solarpark Niedermenach“ der Stadt Bogen auf der Fl.Nr. 1367, Gemarkung Oberalteich, für ein Sondergebiet zur Errichtung von einer Photovoltaikanlage. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28 ha.

Die Fortführung der Bauleitplanung setzt eine positive Einspeisezusage voraus.

Die hierfür entstehenden Kosten sind allesamt vom Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Bogen "SO PV Degernbach"

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO PV Degernbach“ der Stadt Bogen auf den Fl.Nr. 422 und (TF) 64, Gemarkung Degernbach für ein Sondergebiet zur Errichtung von einer Photovoltaikanlage.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

Die Fortführung der Bauleitplanung setzt eine positive Einspeisezusage voraus.

Eine geforderte Bürgerbeteiligung ist, wie bereits mündlich zugesichert, zu gewährleisten.

Die hierfür entstehenden Kosten sind allesamt vom Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

12 Informationen, Wünsche und Anträge

- a) **Erste Bürgermeisterin Andrea Probst**
Mandatsträger sind auf der Impfrangliste mit Priorität 3 eingestuft
- b) **BA-Mitglied Länger**
Bürgermeisterin Andrea Probst beantwortete die schriftliche Anfrage von StR-Mitglied Länger zum Raumkonzept für die geplante Grundschule.
- c) Die Verwaltung teilt die Gesamt-Wohnfläche-m²-Zahl des THW-Gebäudes mit, dies sind 758 m². Dies war eine Anfrage aus dem BA vom 19.05.2021.
- d) **BA-Mitglied Katzendobler**
 - Die Liste der am Verwaltungsweg weitergeleiteten Bauanträge soll in die Ratsinfo gestellt werden.
 - Die Aushänge in den Schaukästen sollen künftig „besser leserlich“ ausgehängt werden.
- e) **BA-Mitglied Ibel**
Die verkehrs- und lärmbedingten Querungen in der Tassilostraße sollen ausgebessert und künftige Möglichkeiten nochmals überdacht werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:50 Uhr die öffentliche 11. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Ludwig Reichl
Schriftführung