



STADT BOGEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 24. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 28.09.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Probst, Andrea

#### **Ausschussmitglieder**

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

war von TOP 1 bis TOP 4 abwesend

#### **Stellvertreter**

Kietzke, Ralf

i.V. für Länger Werner

#### **Schriftführerin**

Kainz, Martina

#### **Verwaltung**

Krammer, Richard

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Länger, Werner

Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### **Bauvorhaben**

- |            |   |             |
|------------|---|-------------|
| <b>1</b>   | <b>Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden</b>                              | BA/390/2022 |
| <b>1.1</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung im 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung, Stadtplatz 5</b> | BA/396/2022 |

### **Bauleitplanung**

- |            |  |             |
|------------|--|-------------|
| <b>2</b>   | <b>Außenbereichssatzung Nesselbach</b>             | BA/387/2022 |
| <b>2.1</b> | <b>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b> | BA/388/2022 |
| <b>2.2</b> | <b>Satzungsbeschluss</b>                           | BA/389/2022 |
| <b>3</b>   | <b>Änderung der Einbeziehungssatzung Bärndorf</b>  | BV/091/2022 |
| <b>3.1</b> | <b>Billigung des Planentwurfs</b>                  | BV/092/2022 |
| <b>3.2</b> | <b>Auslegungsbeschluss</b>                         | BV/093/2022 |
| <b>4</b>   | <b>Einbeziehungssatzung "Pfelling-Mitte"</b>       | BV/095/2022 |
| <b>4.1</b> | <b>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b> | BV/096/2022 |
| <b>4.2</b> | <b>Satzungsbeschluss</b>                           | BV/097/2022 |
| <b>5</b>   | <b>Informationen, Wünsche und Anträge</b>          |             |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 24. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **Bauvorhaben**

#### **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 29 f

Nutzungsänderung, Umrüstung im Backraum vom automatisierten auf manuelles Backen im best. Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel

Hofweinzier 20

Errichtung einer Heizöltankanlage zur Aufrechterhaltung der Produktion bei Ausfall der öffentlichen Gasversorgung

Elsa-Brändström-Straße 5 a

Anbau eines Wintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie Errichtung einer Überdachung

Kleinlintach 13 a

Aufstockung des best. Zweifamilienwohnhauses mit dem Anbau einer Außentreppe

Mussinanstraße 8

Nutzungsänderung Bewegungsbad in Lagerräume

Bahnhofstraße 21

Nutzungsänderung, best. Produktionsgewächshaus in Verkaufsgewächshaus

Veit-Höser-Straße 8

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Getreidelager als Ersatzbau

Irrn 3

Abbruch des best. gewerblich genutzten Gebäudes und Errichtung eines Ersatznebengebäudes

Am Bruckweg 41

Tektur zum Neubau eines 110/20 kV-Umspannwerkes und Neubau eines 20 KV-Schalthauses, Errichtung von 2 Steuerzellen, einer Betriebsmittelzelle, eines NOSPE-Gebäudes und einer Brandschutzwand, Geländeregulierung und Einfriedung  
Änderungen: Außenabmessungen NOSPE-Gebäude

Bärndorf 35 a  
Änderung der Höhenlage der bestehenden Garage

Kotaustraße 4  
Einbau einer Wohnung in die bestehenden Büro- und Ausstellungsräume

Kleinlintach 19 a  
Neubau eines 6-Familienwohnhauses mit 12 Stellplätzen

## **Zur Kenntnis genommen**

### **1.1 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung im 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung, Stadtplatz 5**

Stadtbaumeister Krammer stellt das Vorhaben mittels der eingereichten Pläne vor.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung im 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung, Stadtplatz 5. Mit dem Bauherrn ist ein Stellplatzablösevertrag zu schließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **Bauleitplanung**

### **2 Außenbereichssatzung Nesselbach**

#### **2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Einwände ein.

Die Regierung von Niederbayern erhebt keine Einwände.

Das WWA Deggendorf erhebt keine Einwände.

Die Telekom erhebt keine Einwände.

Der Landkreis Straubing-Bogen mit seinen Fachabteilungen erhebt keine Einwände.

Von Seiten der Kommunen VG Schwarzach, VG Hunderdorf, Gemeinde Perasdorf, Gemeinde Windberg werden keine Einwände erhoben.

Die Stadtwerke Bogen wenden zunächst ein, dass die Versorgung mit Trinkwasser nur durch eine unwirtschaftliche Investition zu lösen sei. Inzwischen wurden jedoch Vereinbarungen dahingehend getroffen, dass die künftigen Bauherren einen Baukostenzuschuss an die Stadtwerke bezahlen. Hierfür wurde als „Sonderregelung“ ein Preisblatt als Nachweis vorgelegt, die entsprechende Vereinbarung ist dann zwischen Käufern und den Stadtwerken zu treffen. Damit sind auch die Einwände der Stadtwerke ausgeräumt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass weder im Rahmen der Bürgerbeteiligung noch im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Träger Einwände geltend

gemacht werden. Er stellt weiterhin fest, dass das Problem der Trinkwasserversorgung einvernehmlich gelöst wurde.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **2.2 Satzungsbeschluss**

Nachdem keine Einwände mehr bestehen, kann die Außenbereichssatzung Nesselbach als Satzung beschlossen werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Außenbereichssatzung Nesselbach als Satzung. Sie tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **3 Änderung der Einbeziehungssatzung Bärndorf**

### **3.1 Billigung des Planentwurfs**

Das Architekturbüro Heigl, Elsa-Brändström-Str. 3, 94327 Bogen hat im Anschluss an den Änderungsbeschluss einen billigungsreifen Entwurf eingereicht, in dem alle relevanten Änderungen nachvollziehbar dargestellt sind. Im Lageplan ist deutlich erkennbar, dass die Fl.Nr. 1542/2, Gemarkung Bogenberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile, bzw. in den Bereich der seit 10.12.2008 geltenden Satzung einbezogen wird.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 BauGB, also im vereinfachten Verfahren, durchgeführt. Dies ist damit zu begründen, dass bereits eine rechtskräftige Satzung besteht und sich das Grundstück der Antragsteller direkt an die bestehende Bebauung anschließt. Es erfolgen keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren würden. Somit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den durch das Architekturbüro Heigl vorgelegten Satzungsentwurf vom 27.07.2022 zu billigen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklung beschließt, den vom Architekturbüro Heigl in Bogen vorgelegten Satzungsentwurf zu billigen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

### **3.2 Auslegungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und auch die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Änderungsverfahren zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

am Änderungsverfahren zu beteiligen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **4 Einbeziehungssatzung "Pfelling-Mitte"**

### **4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Straubing-Bogen mit seinen Fachabteilungen, WWA Deggendorf, Regierung von Niederbayern, Stadtwerke Bogen und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und Bayernwerk Netz GmbH. Telekom und Bund Naturschutz haben sich nicht geäußert.

Von keinem der vorgenannten Träger wurden Einwände gegen die geplante Satzung erhoben. Der Hinweis des Landratsamtes – Immissionsschutz – zu § 5a (nicht 5d wie in der Stellungnahme angegeben) wurde bereits berücksichtigt und die Satzung angepasst. Auch die Hinweise zu den Belangen der Wasserwirtschaft wurden beachtet und aufgenommen genauso wie die Anmerkung der Stadtwerke, dass für die Stromversorgung die Bayernwerk Netz GmbH zuständig ist. Alle weiteren vorgebrachten Hinweise wurden an den Bauherrn bzw. dessen Planer weitergeleitet.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen und behördlichen Beteiligung keine Einwände gegen die Einbeziehungssatzung „Pfelling-Mitte“ vorgebracht wurden.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

### **4.2 Satzungsbeschluss**

Nachdem weder von Seiten der Träger öffentlicher Belange noch von Seiten der Bürger Einwände vorgebracht wurden und die Hinweise des Landratsamtes sowie der Stadtwerke bereits durch Aufnahme bzw. Änderung beachtet wurden, kann die Einbeziehungssatzung „Pfelling-Mitte“ in der Fassung vom 28.09.2022 als Satzung beschlossen werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Einbeziehungssatzung „Pfelling-Mitte“ in der Fassung vom 28.09.2022 als Satzung. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

## **5 Informationen, Wünsche und Anträge**

### **BA-Mitglied Kerscher**

Die Fahrbahnmarkierung, die in der Bayerwaldstraße im Rahmen einer Unfallaufnahme angebracht wurde, soll weggemacht werden.

**BA-Mitglied Ibel**

Die Zufahrt zum KH ist in einem schlechten Zustand.

**Stadtbaumeister Krammer:** Wird angesehen!

Beim Restaurant „Akropolis“ wurde eine Straßenlaterne umgefahren.

Fragt nach „Weiherwiesäcker III“

**Bgmin Probst:** Hierzu soll demnächst noch ein Gespräch mit dem angrenzenden Nachbarn und zugleich Grundstückseigentümer stattfinden.

Bringt die Weihnachtsbeleuchtung bzgl. Energieeinsparung ins Gespräch, es soll evtl. ein Kompromiss mit dem Einsatz einer Zeitschaltuhr gemacht werden.

**BA-Mitglied Muhr**

Macht darauf aufmerksam, dass der Graben an der Straße in Einfürst, Richtung Schönbühl, geräumt werden müsste.

**BA-Mitglied Katzendobler**

Fragt nach dem Behindertenparkplatz in der Bahnhofstraße und spricht eine „ordentliche Markierung“ der Parkplätze an.

Baumaßnahme Geh- und Radweg Hofweinzier-Bärndorf – Geländer und Brücke

**Stadtbaumeister Krammer** erläutert den Sachstand.

Möchte wissen, ob die Linksabbiegespur zur Grundschule heuer noch fertig wird.

**Stadtbaumeister Krammer** bejaht.

**BA-Mitglied Kietzke**

Spricht die Problematik an, dass im Gewerbegebiet Bärndorf immer sehr viele LKW`s parken, nimmt Überhand.

**BA-Mitglied Ibel**

betont, dass der bestehende Wendehammer so umgestaltet werden sollte, dass unbefugt einfahrende LKW`s dort keine Wendemöglichkeit mehr haben.

**BA-Mitglied Stangl**

Möchte wissen, wann das öffentliche WC in Oberalteich nach dem Brand wieder benutzbar ist.

**BA-Mitglied Kerscher**

antwortet, dass Angebote zur Reparatur eingeholt wurden, man warte aber noch auf die Rückmeldung der Versicherung

**BA-Mitglied Kerscher**

Die gegenüber der Staatsstraße liegenden Nachbarn des Bauvorhabens von „Rosenberger“ in Oberalteich/Furth befürchten, dass sich der Verkehrslärm durch die gewünschte Schallschutzwand aus Glas verstärkt.

**Bgmin Probst:** Schallschluckender Lärmschutzwand soll als Auflage in den Bebauungsplan.

Außerdem erfolgt durch **Bgmin Probst** eine Information zum Sachstand Funkmasten Furth:

„Die Deutsche Funkturm im Auftrag der Deutschen Telekom hat auf Anweisung der Telekom den Antrag für diesen Standort ohne Begründung zurückgezogen.

Auf telefonische Nachfrage wurde mündlich erklärt, dass die Telekom zu viele Widerstände erwartet. Weiter versucht die Telekom zukünftig, wenn es möglich ist, keine große Masten mehr zu bauen, sondern die Versorgung wie in Furth möglichst über Auf-Dach-Anlagen oder Antennen an Gebäuden, also einer anderen Technik, sicher zu stellen. Von Seiten der Telekom wird wohl eine neue Standortfindung beauftragt werden. Der aktuelle Sachstand entzieht sich aber unserer Kenntnis. Weitergehende Informationen sind leider nicht zu bekommen.“ (E-Mail von Denk Max v. 27.09.2022)

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 19:15 Uhr die öffentliche 24. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

gez. Andrea Probst  
Erste Bürgermeisterin

gez. Martina Kainz  
Schriftführung