



STADT BOGEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 28. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 01.03.2023  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 20:05 Uhr  
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Probst, Andrea verlässt die Sitzung nach TOP 2

#### **Ausschussmitglieder**

Franz jun., Walter verlässt die Sitzung vor TOP 4.2  
Ibel, Werner  
Katzendobler, Robert  
Kerscher, Klaus  
Kiefl, Markus  
Länger, Werner  
Muhr jun., Helmut  
Stangl, Konrad

#### **Stellvertreter**

Fisch, Josef übernimmt die Sitzung vor TOP 3

#### **Schriftführerin**

Kainz, Martina

#### **Verwaltung**

Krammer, Richard

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| 1                     | <b>WA "Weiherrwiesäcker III - Erweiterung" und Übergangshilfe Lintacher Straße, Vorstellung durch Büro Christl</b> | BA/425/2023 |
| 2                     | <b>Pumpstation Bärndorf, Vorstellung durch Büro Christl</b>  | BA/427/2023 |
| 3                     | <b>Untersuchung Stützmauern, Vorstellung durch Büro K+U-Plan</b>   | BA/426/2023 |
| 4                     | <b>Bauvorhaben</b>   |             |
| 4.1                   | <b>Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden</b>             | BV/161/2023 |
| 4.2                   | <b>Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf der Fl.Nr. 64, Gem. Degernbach</b>       | BV/163/2023 |
| <b>Bauleitplanung</b> |  |             |
| 5                     | <b>Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 58</b>                                    | BV/155/2023 |
| 5.1                   | <b>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>   | BV/156/2023 |
| 5.2                   | <b>Feststellungsbeschluss</b>  | BV/157/2023 |
| 6                     | <b>Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan "SO PV Hörabach I"</b>  | BV/158/2023 |
| 6.1                   | <b>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>   | BV/159/2023 |
| 6.2                   | <b>Satzungsbeschluss</b>   | BV/160/2023 |
| 7                     | <b>Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Albertstraße"</b>   | BV/165/2023 |
| 7.1                   | <b>Billigung des Planentwurfs</b>  | BV/166/2023 |
| 7.2                   | <b>Auslegungsbeschluss</b>   | BV/167/2023 |
| 8                     | <b>Informationen, Wünsche und Anträge</b>  |             |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 28. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 WA "Weiherwiesäcker III - Erweiterung" und Übergangshilfe Lintacher Straße, Vorstellung durch Büro Christl**

Die Vorstellung erfolgte durch Frau Simon (Büro Christl).

Herr StR Länger schlägt vor, das Bodengutachten beim Grundstücksverkauf auszuhändigen und einen entsprechenden Passus in die notarielle Urkunde aufzunehmen. Dieser Vorschlag soll umgesetzt werden.

Herr StR Katzendobler fragt nach dem Ortsschild. Hier könnte eine Versetzung beantragt werden, da sich mit dem neuen Baugebiet eine geschlossene Ortschaft ergibt.

Herr StR Katzendobler schlägt vor, von einem gerumpelten Pflaster abzusehen und stattdessen ein Pflaster mit geschlossener Oberfläche zu verlegen. Er weist außerdem darauf hin, dass bei den Längsparkplätzen eine ausreichende Breite vorzuhalten ist.

Herr StR Stangl erkundigt sich nach der Nachfrage an Baugrundstücken. Frau Bgm. Probst erklärt, dass zwar eine Warteliste besteht, die Nachfrage in letzter Zeit aber nachgelassen hat. Eventuell müsste man die Vergabe-Kriterien überdenken.

Die Erweiterung des Baugebiets soll auf der Homepage und im Rautenmagazin beworben werden.

Herr StR Kerscher schlägt vor, die Übergangshilfe vorzulegen, sofern das möglich ist.

Es wird darum gebeten, die Folie in das Ratsinfo einzustellen.

#### **Beschluss:**

Die vom Büro Christl vorgestellte Vorplanung zur weiteren Erschließung (BA II) des Wohngebietes „Weiherwiesäcker III, Deckblatt Nr. 8“ und Neubau einer Übergangshilfe in der Lintacher Straße, wird befürwortet. Laut Kostenschätzung betragen die Gesamtkosten 1.005.000,00 € brutto.

Das Büro Christl wird beauftragt, die Bauentwurfs- sowie Ausführungsplanung zu erstellen und die Ausschreibung vorzubereiten. Nach Vorlage der Ausschreibungsunterlagen wird die Verwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

## **2 Pumpstation Bärndorf, Vorstellung durch Büro Christl**

---

Die Vorstellung erfolgt durch Frau Simon (Büro Christl).

Es wird gebeten, die Folie in das Ratsinfo einzustellen.

### **Beschluss:**

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Planungsprozess soll die Pumpstation Bärndorf (Weber) erneuert werden. Die vom Büro Christl vorgestellte Vorentwurfsplanung zum Neubau der Pumpstation, mit einer Kostenschätzung von 150.000,00 € brutto, wird befürwortet.

Das Büro Christl wird beauftragt, die Bauentwurfs- sowie Ausführungsplanung zu erstellen und die Ausschreibung vorzubereiten. Nach Vorlage der Ausschreibungsunterlagen wird die Verwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

## **3 Untersuchung Stützmauern, Vorstellung durch Büro K+U-Plan**

---

**Zurückgestellt**

## **4 Bauvorhaben**

---

### **4.1 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden**

---

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

Osserstraße 14

Nutzungsänderung, der ehemalige EDEKA wird als Sonderpreis-Baumarkt eingerichtet

Klosterhof, Veit-Höser-Straße (Kirche) bis Veit-Höser-Straße 27

Erneuerung der Trinkwasserleitungen BA II

(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für archäologische Ausgrabungen gem. Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Oberried 3

Abriss des derzeitigen Wohn- und Stallgebäudes mit der Hausnummer 2, Neubau eines Wohngebäudes mit Garage (Antrag auf Vorbescheid)

Degernbach 56

Anbau eines Geräteraumes an ein bestehendes Gebäude

Klosterhof 10

Dachgeschoss: Kompletter Rückbau aller Ytongwände, Rückbau aller Verkleidungen am Kniestock, Dachschräge und Decken, Einbau einer Wärmedämmung zwischen den Sparren an der obersten Geschossdecke

(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Am Bruckweg 41

Errichtung einer abflusslosen Grube und Einbau einer Toilette mit Handwaschbecken im 20 kV-Schaltheus

Breitenweinzier 53

Anbau eines Friseurladens mit WC und Küche an ein bestehendes Zweifamilien-wohnhaus mit Doppelgarage und Stellplätzen

Peter-Rosegger-Straße 15

Anbau eines Sommergartens an das bestehende Wohnhaus

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **4.2 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf der Fl.Nr. 64, Gem. Degernbach**

Der Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines 5G-Mobilfunkmastes ist am 01.02.2023 eingegangen. Er soll auf der Fl.Nr. 64, Gemarkung Degernbach errichtet werden. Wegen der Höhe des Mastes von 20 m handelt es sich hier um einen Sonderbau. Bereits im Vorfeld des Bauantrags gab es eine gewisse Unruhe unter den Anwohnern. Der Bauherr hatte Anhörungen verschickt, die jedoch erst am Tag oder kurz vor Ende der Anhörungsfrist bei den Betroffenen eingegangen ist, was natürlich nicht sehr positiv aufgenommen wurde.

Zudem hat sich herausgestellt, dass der Mast auf dem Grundstück der geplanten Solaranlage Degernbach errichtet werden soll. Nach Rücksprache mit dem Betreiber wurde dies aber abgestimmt.

Die nächste Bebauung ist ca. 200 m entfernt, eine Gefahr durch Strahlung besteht hier nicht.

Tatsächlich ist es so, dass durch die Benutzung eines Handys mehr Strahlung abgegeben wird als durch einen Mobilfunkmast.

Insgesamt überwiegen die Vorteile eines gut ausgebauten Netzes und die Bürger der Stadt Bogen werden 5G sicher zu schätzen wissen.

Es wird daher empfohlen, für den Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Herr StR Katzendobler erinnert an die vor einiger Zeit besprochene Positiv-Ausweisung für Mobilfunkmasten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt, für den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines 20m-Mobilfunkmastes auf der Fl.Nr. 64, Gem. Degernbach, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

### **Bauleitplanung**

#### **5 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 58**

##### **5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Frau Kaisinger von Greenovative beantwortet alle Fragen aus der letzten Sitzung zu den Themen Bürgerbeteiligung, zur Gewerbesteuer sowie zum Solar-Lehrpfad.

Das Deckblatt 58 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zum BPlan „SO PV Hörabach I“ befand sich vom 29.12.2022 bis einschließlich 18.01.2023 in einer verkürzten und beschränkten Auslegung. Beteiligt wurde der Fachbereich Naturschutz- und Landschaftspflege beim LRA Staubing-Blogen. Gegen den Flächennutzungsplan bestehen nun keine Einwände mehr.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachbereichs Naturschutz und Landschaftspflege keine Einwände mehr gegen das DB 58 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bestehen.

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

## **5.2 Feststellungsbeschluss**

Nachdem keine Bedenken mehr bestehen, kann die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 58 in der Fassung vom 01.03.2023 festgestellt werden.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stellt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 58 in der Fassung vom 01.03.2023 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Deckblatt mit den Verfahrensunterlagen an das Landratsamt Straubing-Bogen zur Genehmigung einzureichen.

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

## **6 Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan "SO PV Hörabach I"**

### **6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Hörabach I“ befand sich vom 29.12.2022 bis 18.01.2023 in der beschränkten und verkürzten Auslegung. Beteiligt wurde der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege beim LRA Straubing-Bogen.

Es besteht nun Einverständnis mit der Abhandlung der Eingriffsregelung, dem Ausgleichsflächenkonzept und mit der Abhandlung des speziellen Artenschutzes.

Der erforderliche Grundbucheintrag zur Sicherung der Ausgleichsflächen wird nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger noch vor Rechtskraft des B-Plans erfolgen. Nach dessen Rechtskraft wird die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster gemeldet. Allerdings sind derzeit keine schriftlichen Meldungen mehr möglich, das Online-Verfahren ist noch nicht bereitgestellt. Die Meldungen werden daher momentan gesammelt.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass durch den Fachbereich Naturschutz- und Landschaftspflege beim Landratsamt Straubing-Bogen keine Bedenken mehr gegen den BPlan „SO PV Hörabach I“ bestehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausgleichsflächen nach Rechtskraft des BPlans an das Ökoflächenkataster zu melden.

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

## 6.2 Satzungsbeschluss

Nachdem alle Anregungen aus allen Auslegungsverfahren in die Unterlagen eingearbeitet sind und keine weiteren Bedenken mehr bestehen, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO PV Hörabach I“ in der Fassung vom 01.03.2023 als Satzung beschlossen werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Hörabach I“ in der Fassung vom 01.03.2023 als Satzung.  
Der Bebauungsplan ist nach Genehmigung des Flächennutzungsplans in Kraft zu setzen.

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

## 7 Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Albertstraße"

### 7.1 Billigung des Planentwurfs

In der Sitzung am 23.03.2022 hat der Stadtrat der Stadt Bogen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Albertstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 598, 598/3, 598/4, 598/7 und 599/1, Gem. Bogen mit einer Gesamtgröße von 5.981 qm. Hier sollen 9 Baugrundstücke für Familien entstehen, geplant sind derzeit 3 Einzel- und 6 Doppelhäuser. Die max. GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 0,6 festgelegt. Es sollen max. 2-geschossige Gebäude erlaubt sein. Je Einzelhaus sind 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden, da der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Lt. einer Anfrage aus 2021 beim Kreisbauamt befindet sich das Grundstück derzeit im Außenbereich. Nachdem der Aufstellungsbeschluss im Jahr 2022 gefasst wurde und die Fläche unterhalb der Grenze von 10.000 qm liegt, kann das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) abgewickelt werden.

Das Planungsbüro hat nun einen Entwurf für die öffentliche Auslegung erstellt. Er enthält alle Festsetzungen und kann in der Fassung vom 01.03.2023 gebilligt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans „WA Albertstraße“ und billigt diesen.

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

### 7.2 Auslegungsbeschluss

Nach Billigung des Planentwurfs in der Fassung vom 01.03.2023 kann die öffentliche Auslegung erfolgen. Mit den Investoren ist ein städtebaulicher Vertrag für die Folgekostenumlage zu schließen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung durchzuführen. Mit dem Investor ist ein Folgekostenvertrag zu schließen.

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

## 8 Informationen, Wünsche und Anträge

---

1. Frau Bgm. Probst weist (vor dem Verlassen der Sitzung) darauf hin, dass der HA am 29.03.2022 entfällt und stattdessen eine Haushaltssitzung angesetzt wird. Sie gibt außerdem bekannt, dass die Telekom den Breitbandausbau mit Glasfaser im Innenstadtbereich im Sommer durchführen wird.
2. Herr StR Stangl fragt nach dem Energiekonzept. Herr Krammer gibt an, dass die Stadtwerke daran arbeiten.
3. Herr StR Katzendobler fragt an, ob die Stadt Bogen von den Nachbargemeinden bei deren Bauleitplanung beteiligt wird. Die Verwaltung erklärt, dass dies nur nötig ist, wenn die Stadt Bogen davon betroffen ist und dass ab und zu Beteiligungsanschriften eingehen.
4. Herr StR Katzendobler fragt nach, wann die leeren Baumscheiben in der Innenstadt wieder bepflanzt werden. Diese Angelegenheit wird vom Bauhof erledigt bzw. nach und nach abgearbeitet.
5. Herr StR Katzendobler erinnert an die noch offene Angelegenheit bezüglich der Mauer gegenüber dem Friedhof und der Blechhütte im Baugebiet Humelberg V. Die Verwaltung erklärt, dass der Bebauungsplan keine Vorgaben zu den Nebengebäuden macht und die Blechhütte demnach nicht zu beanstanden ist. Lediglich wegen des von der Blechhütte weitergehenden Blechzauns könnte die Bauaufsicht eingeschaltet werden. Hinsichtlich der Mauer verweist Herr Krammer auf die BayBO, die Zaun- oder Mauerhöhen bis 2,0 m erlaubt.
6. Herr StR Ibel berichtet ausführlich vom Faschingszug und regt an, beim nächsten Mal ein weiteres WC-Mobil aufzustellen. Er beklagt außerdem den Schwund der mitmachenden Vereine.
7. Herr StR Ibel erinnert an die Blühwiesen, die kaum vorhanden sind.
8. Herr StR Ibel regt an, im Europapark Nistkästen aufzustellen und ca. 2 x jährlich vom Bauhof reinigen zu lassen.
9. Herr StR Katzendobler bittet darum, dass die Ratsinfo regelmäßig aktualisiert wird.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:05 Uhr die öffentliche 28. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Josef Fisch  
Zweiter Bürgermeister

Martina Kainz  
Schriftführung