



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 30. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 24.05.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kiefl, Markus
Länger, Werner

Stellvertreter

| | |
|-------------------------|--|
| Brunner, Josef | i.V. für StR Kerscher |
| Gietl, Reinhard | i.V. für StR Muhr, verlässt die Sitzung nach TOP 16 |
| Holzner, Marion | i.V. für StR Franz |
| Limbrunner-Gold, Holger | i.V. für StR Stangl |

Schriftführerin

Kainz, Martina

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

| | |
|--------------------|--------------|
| Franz jun., Walter | Entschuldigt |
| Kerscher, Klaus | Entschuldigt |
| Muhr jun., Helmut | Entschuldigt |
| Stangl, Konrad | Entschuldigt |

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 1 | Untersuchung Stützmauern, Vorstellung durch Büro K+U-Plan | BA/426/2023 |
| 2 | Einziehung diverser Straßen/Wege | BA/441/2023 |
| 3 | Bauvorhaben | |
| 3.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/438/2023 |
| 3.2 | Antrag auf Vorbescheid, Sanierung best. Einfamilienhaus inkl. Abbruch Nebengebäude und Errichtung von 2 Doppelhaushälften, Richard-Seefried-Straße 7, erneute Stellungnahme | BA/440/2023 |

Bauleitplanung

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 4 | Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 64 "SO Solarpark Hörabach II" | BV/194/2023 |
| 4.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/195/2023 |
| 4.2 | Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss | BV/196/2023 |
| 5 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Solarpark Hörabach II" | BV/197/2023 |
| 5.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/198/2023 |
| 5.2 | Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss | BV/199/2023 |
| 6 | Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Albertstraße" | BV/200/2023 |
| 6.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/201/2023 |
| 6.2 | Satzungsbeschluss | BV/202/2023 |
| 7 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Bruckweg" | BV/178/2023 |
| 7.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/179/2023 |
| 7.2 | Satzungsbeschluss | BV/180/2023 |
| 8 | ABS Kleinlintach - Aufhebung des Satzungsbeschlusses bzw. Einstellung des Verfahrens | BV/204/2023 |

9 Informationen, Wünsche und Anträge

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 30. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Untersuchung Stützmauern, Vorstellung durch Büro K+U-Plan

Frau Kuthan von K+U-Plan stellt den Untersuchungsbericht vor und gibt Erläuterungen dazu ab. Die Verwaltung soll nun einen Fahrplan über die weitere Vorgehensweise entwickeln, in dem die Maßnahmen auch priorisiert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, einen Fahrplan für die weitere Vorgehensweise zu entwickeln und dabei die einzelnen Maßnahmen auch zu priorisieren.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Einziehung diverser Straßen/Wege

Durch das Bauamt und den Bauhof wurden diverse öffentliche Wege in Augenschein genommen, ob diese in der Natur noch vorhanden sind. Alle inspizierten Wege bestehen in der Natur nicht mehr, deshalb werden diese eingezogen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Einziehung folgender Wege zu veranlassen, da diese in der Natur nicht mehr existieren:

Schwarzacher Weg

beschränkt öffentlicher Weg / selbständiger Gehweg

Anfangspunkt: Abzweigung von den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 237 bei der FINr 1121 Gem. Degernbach

Endpunkt: Gemeindegrenze Schwarzach

Einziehung von 0,00 km bis 0,200 km

Lohhofer Kirchenweg

beschränkt öffentlicher Weg / selbständiger Gehweg

Anfangspunkt: Anwandweg (Privatweg Ehring) nördlich der der Autobahn

Endpunkt: Kreisstraße SR 29 bei Degernbach

Weinberg – Wanderweg

beschränkt öffentlicher Weg / selbständiger Gehweg

Anfangspunkt: GVStr. Nr. 41 Einfürster Weg

Endpunkt: Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 243 bei Oberwieden Steinbruchweg

Einziehung von 0,000 km bis 1,400 km

Weg in Muckenwinkling Nr. 114

FINr. 1576 Gem. Oberalteich

öffentlicher Feld- und Waldweg nicht ausgebaut

Anfangspunkt: Kreisstraße SR 8 in Muckenwinkling

Endpunkt: nordwestlich Grundstücksgrenze FINr. 1591 Gem. Oberalteich

Halmerhofer Kirchenweg

beschränkt öffentlicher Weg / selbständiger Gehweg

Anfangspunkt: Degernbacher Straße (Zufahrt Hochbehälter Degernbach)

Endpunkt: Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 227

Volleinzziehung auf ein Teilstück der Straße

Einziehung von 0,000 km bis 1,300 km

In der Karteikarte ist ein neuer Endpunkt einzutragen.

Endpunkt Neu: nach 130 Meter bei FINr. 784 und 828 Gemarkung Degernbach

Fußweg zur Rotgasse

beschränkt öffentlicher Weg

Anfangspunkt: Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Brandlberg – Großlintach

Endpunkt: Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Brandlberg – Großlintach

Fußweg von Vorderschida nach Hinterschida

beschränkt öffentlicher Weg

Anfangspunkt: Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 106

Endpunkt: Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 103 in Hinterschida

Die Einziehung ist sodann drei Monate vorher öffentlich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauvorhaben

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

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

Stadtplatz 7

Anbringen eines Werbeschildes für Ristorante Pulcinella

(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG)

Bogenberg

Durchführung archäologischer Untersuchungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 121/7, 121/10 und 1716, Gemarkung Bogenberg (Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für archäologische Ausgrabungen gem. Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Trudendorfer Straße 7

Antrag auf Vorbescheid, Neubau einer Industriehalle

Lessingstraße 14

Antrag auf Vorbescheid, Sanierung und Erweiterung eines Altbaus

Am Weinberg ?

Neubau einer 5-zügigen Grundschule mit Zwei-Feld-Sporthalle

Stadtplatz 7

Nutzungsänderung von einem Raum als ehemaliges Cafe in einen Nebenraum zur best. Schank- und Speisewirtschaft

Zur Kenntnis genommen

3.2 Antrag auf Vorbescheid, Sanierung best. Einfamilienhaus inkl. Abbruch Nebengebäude und Errichtung von 2 Doppelhaushälften, Richard-Seefried-Straße 7, erneute Stellungnahme

Der Antrag auf Vorbescheid für die Sanierung eines EFH sowie dem Abbruch eines Nebengebäudes sowie die Errichtung von 2 Doppelhaushälften wurde von der Stadt Bogen zunächst abgelehnt, da es sich bei dem Teil des Grundstücks, auf dem die Neubauten entstehen sollten, lt. Flächennutzungsplan um eine „gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche“ handelt.

Das Landratsamt hat diese Entscheidung beanstandet mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan nicht bindend ist und dass beabsichtigt ist, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Nachdem offensichtlich auch bei der Haus-Nr. 3 einer Bebauung trotz „grüner“ Fläche zugestimmt wurde, könnte auch hier das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Es wäre dann allerdings zu beachten, dass auch bei den angrenzenden Grundstücken einem evtl. Antrag zugestimmt werden muss.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt, für den Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses inkl. Abbruch eines Nebengebäudes und der Errichtung von 2 Doppelhaushälften in der Richard-Seefried-Straße 7 in Bogen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Bauleitplanung

4 Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 64 "SO Solarpark Hörabach II"

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Das Deckblatt 64 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans befand sich nach Billigung des Planentwurfs durch den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 23.11.2022 in der Zeit von 09.12.2022 bis 09.01.2023 in der frühzeitigen Auslegung.

Die den Unterlagen beigefügte vollständige Abwägung ist Teil dieser Vorlage.

Von Seiten der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Regierung von Niederbayern

Es wird moniert, dass die PV-Anlage erneut nicht auf einem vorbelasteten Standort errichtet werden soll. Und erneut wird angemahnt, ein Konzept zum Ausbau von Freiflächen-Anlagen zu erstellen.

Abwägung:

LEP 6.2.3 G besagt, dass PV-Freiflächenanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen. Das ist jedoch keine zwingende Vorgabe. Im Gemeindebereich der Stadt Bogen befinden sich keine weiteren vorbelasteten Flächen. Trotzdem soll der Umbau der Energieversorgung im Gemeindegebiet vorangetrieben werden. Standorte an der Autobahn sind bereits belegt, die Flächen entlang der Bahnlinie liegen entweder im HQ 100-Gebiet oder sind bereits bebaut. Große Teile des Gemeindegebiets befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Durch die PV-Anlagen in der näheren Umgebung ist bereits eine gewisse Vorbelastung für diesen Standort gegeben, zudem wird dem Bündelungsprinzip entsprochen. Es sind keine Biotope oder sonstige Schutzgebiete betroffen. Im EEG ist der Grundsatz verankert, dass PV-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

Landratsamt Straubing-Bogen **Städtebauliche Belange**

Es wird auf die LEP-Grundsätze verwiesen und es werden erheblichen Bedenken ausgesprochen.

Abwägung:

Hier wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Niederbayern verwiesen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben, allerdings wird ein falscher Auszug des Flächennutzungsplans beanstandet.

Abwägung:

Der Sachverhalt wird in der Begründung redaktionell überarbeitet.

Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

Es werden Hinweise zur Gewässerbenutzung, zur Versiegelung, zum Einleiten von Niederschlagswasser und eine evtl. wasserrechtliche Erlaubnis gegeben.

Abwägung:

Die Fläche wird nur geringfügig versiegelt. Die Benutzung eines Gewässers ist nicht vorgesehen, Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt auf der Fläche, der natürliche Ablauf wird nicht verändert. Die Hinweise werden also zur Kenntnis genommen.

Weitere Belange des Landratsamtes

Aus bodendenkmalpflegerischer, immissionsschutzfachlicher, siedlungshygienischer sowie aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht besteht Einverständnis. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Die Stellungnahme mit den Hinweisen auf das LEP entspricht der der Regierung von Niederbayern. Die entsprechende Abwägung wird übernommen, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Gibt Hinweise zum Niederschlagswasser und zur Versicherung und deckt sich im Großen und Ganzen mit der Stellungnahme des Landratsamtes, Bereich Wasserrecht.

Abwägung:

Nachdem nur in einem geringen Umfang versiegelt wird und das Oberflächenwasser nicht abgeleitet wird bzw. auch der natürliche Ablauf nicht verändert wird, werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Weitere Hinweise zum Hochwasserschutz werden im Umweltbericht abgehandelt, die Empfehlung zu Aushubarbeiten ist bereits als textlicher Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das AELF bestätigt, dass seine Belange in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen ausreichend berücksichtigt sind. Es weist darauf hin, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe weder in der Erschließung, in der Bewirtschaftung, im Bestand und in der weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert werden dürfen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Nachdem die Planung ausreichend Abstände vorsieht, ist kein Tatbestand ersichtlich, der zu Störungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe führen könnte. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Bogen

Es wird auf eine Hauptwasserleitung hingewiesen, die durch das Flurstück 1883/13 führt. Die Trinkwasserleitung ist vor Beginn der Arbeiten aufzudecken.

Abwägung:

Diesbezüglich erfolgte bereits eine exakte Lageermittlung in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Leitung wird nachrichtlich in die Plandarstellung aufgenommen, die Modulplanung wird entsprechend angepasst. Die Leitungssuche wurde bereits abgearbeitet. Weitere Hinweise werden in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Bayernwerk Netz GmbH

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bestehen keine Einwände. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die meisten Einwände erneut aufgrund des LEP-Grundsatzes erfolgt sind. Dieser Grundsatz ist jedoch nicht zwingend. Da die meisten vorbelasteten Flächen bereits belegt sind und die Stadt Bogen auch weiterhin ihren Beitrag zur Umstrukturierung der Energiegewinnung leisten möchte, muss auch auf Flächen ausgewichen werden, die nicht dem LEP-Grundsatz entsprechen und die von Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Die weiteren Hinweise sind in den Planunterlagen bereits enthalten bzw. werden nachrichtlich ergänzt.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der ausführlichen Bearbeitung durch das Planungsbüro. Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4.2 Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Das Planungsbüro hat alle Hinweise, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben haben, in die Planentwürfe des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Dabei wurde mit den Trägern zusammengearbeitet.

Die Planentwürfe in der Fassung vom 24.05.2023 können gebilligt und eine erneute Auslegung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss billigt die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 64 in der Fassung vom 24.05.2023 und beauftragt die Verwaltung, eine erneute Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Solarpark Hörabach II"

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Hörabach II“ befand sich nach Billigung der Entwurfspläne am 23.11.2023 in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 in der frühzeitigen Auslegung.

Von Seiten der Bürger wurden keine Einwände erhoben.

Zunächst soll hier festgestellt werden, dass bis auf die Regierung von Niederbayern alle Träger öffentlicher Belange sowohl Flächennutzungs- wie auch Bebauungsplan in einer einzigen Stellungnahme beurteilen. Daher befindet sich lediglich die Stellungnahme der Regierung in der Anlage zu diesem TOP. Alle weiteren Stellungnahmen sind dem Gremium bei der Behandlung des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt worden. Sollten unterschiedliche Ausführungen zu FNP und BPlan gemacht worden sein, werden diese auch separat behandelt.

Die vom Planungsbüro ausgearbeiteten Abwägungsvorschläge sind Teil dieser Sitzungsvorlage.

Regierung von Niederbayern

Die Stellungnahme entspricht zu 100 % der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund kann auch die Abwägung zu 100 % übernommen werden. Die Aussagen zu den Grundsätzen des LEP wurden vielfach diskutiert, geblieben ist die Überzeugung, den Ausbau der erneuerbaren Energie im Gemeindebereich Bogen vorantreiben zu wollen.

Landratsamt Straubing-Bogen

Städtebauliche Belange

Entspricht der Stellungnahme zum FNP, so dass hier auch auf die Abwägung zum FNP verwiesen werden kann.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Keine grundsätzlichen Einwände, da keine Biotope oder sonstige Schutzgebiete betroffen sind. Mit den Aussagen zum Artenschutz besteht Einverständnis.

Abwägung:

Die Aussagen zum Artenschutz haben sich nachträglich bestätigt durch eine Begehung. Dies wird im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

Entspricht der Stellungnahme zum FNP, so dass hier auch auf die Abwägung zum FNP verwiesen werden kann.

Weitere Belange des Landratsamtes

Aus bodendenkmalpflegerischer, immissionsschutzfachlicher, siedlungshygienischer sowie aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht besteht Einverständnis. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Die Stellungnahme mit den Hinweisen zum LEP entspricht der der Regierung von Niederbayern. Sie wird zur Kenntnis genommen und es kann auch die Abwägung zum FNP übernommen werden.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Entspricht der Stellungnahme zum FNP, daher kann auch die Abwägung zum FNP übernommen werden.

Am für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Entspricht der Stellungnahme zum FNP, daher kann auch die Abwägung zum FNP übernommen werden. Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan, dies wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Bogen

Entspricht der Stellungnahme zum FNP, daher kann auch die Abwägung zum FNP übernommen werden.

Bayernwerk Netz GmbH

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Wie beim Flächennutzungsplan kann auch beim Bebauungsplan festgestellt werden, dass die meisten Einwände erneut aufgrund des LEP-Grundsatzes erfolgt sind. Dieser ist jedoch nicht zwingend vorgegeben. Da die meisten vorbelasteten möglichen Flächen bereits belegt sind und die Stadt Bogen auch weiterhin ihren Beitrag zur Umstrukturierung der Energiegewinnung leisten möchte, muss auch auf Flächen ausgewichen werden, die nicht dem LEP-Grundsatz entsprechen. Alle weiteren Hinweise waren in den Planunterlagen bereits enthalten bzw. wurden nachrichtlich ergänzt.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der ausführlichen Bearbeitung durch das Planungsbüro. Er

schließt sich den ausgearbeiteten Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5.2 Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Das Planungsbüro hat alle in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise, die noch nicht im Entwurf des Bebauungsplans enthalten waren, eingearbeitet. Die Pläne in der Fassung vom 24.05.2023 können gebilligt und eine erneute Auslegung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss billigt die Planentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Hörabach II“ in der Fassung vom 24.05.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Albertstraße"

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Entwurf des Bebauungsplans „WA Albertstraße“ in der Fassung vom 01.03.2023 befand sich in der Zeit vom 16.03. bis 17.04.2023 in der öffentlichen Auslegung. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Einwände eingegangen.

Der Regionale Planungsverband wurde zwar beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

Landratsamt Straubing-Bogen

Städtebauliche Belange

Ziffern 2.4.1 und 2.4.5 der textl. Festsetzungen: Es wird bemängelt, dass eine Auffüllung bis 2 m über der fertigen Erschließungsstraße für die unter Straßenniveau liegenden Parzellen 1 bis 5 nicht sinnvoll ist. Die Auffüllungen sind auf max. 30 cm über der fertigen Erschließungsstraße zu begrenzen.

Ziffer 2.4 der Festsetzungen enthält als unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe eine Kombination aus Urgelände und OK Erschließungsstraße, was nicht ausreichend eindeutig ist. Bevorzugt wäre die OK Erschließungsstraße mit Messpunkt Mitte straßenzugewandte Gebäudeseite bei Parzelle 1 – 5 mit ca. 6,50 m. bzw. bei Parzelle 6 – 9 mit ca. 7,50 m.

Im Rahmen eines Nachtrags wird noch eingewandt, dass in Ziffer 2.3 der Begründung eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel mit 3,0 m dargestellt sind. In den textlichen Festsetzungen ist dann aber nicht mehr von Garagen und Nebengebäuden an der Grenze die Rede. Außerdem handelt es sich bei der Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden um eine rein städtebauliche Festsetzung, abstandsflächenrechtliche Vorschriften werden davon nicht berührt. Zur Vermeidung von Missverständnissen wären dann abweichend der Abstandsflächenregelung wäre Ziffer 2.2.2 als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe heranzuziehen.

Ansonsten bestehen keine städtebaulichen Einwände.

Abwägung:

Die Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass für die Parzellen 1 bis 5 die Höhe der zulässigen Aufschüttung max. 30 cm über der fertigen Erschließungsstraße begrenzt wird.

Die Festsetzung hinsichtlich des unteren Bezugspunktes zur Bemessung der Wandhöhe wird dahingehend geändert, dass diese nur von der OK der Erschließungsstraße für die Parzellen 1 bis 5 max. 6,50 m und für die Parzellen 6 bis 9 max. 7,50 m beträgt.

Zu Ziffer 2.2.2 und 2.2.7: Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst, so dass bei 2.2.2 die Grenzbebauung berücksichtigt wird und bei 2.2.7 der untere Bezugspunkt nicht das Urgelände, sondern der Bezugspunkt von 2.2.2 festgesetzt wird.

Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Benutzung eines Gewässers grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf und dass für die Einleitung von Niederschlagswasser die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten ist. Der natürliche Abfluss eines Gewässers darf nicht nachteilig verändert werden und sowohl für eine Bauwasserhaltung wie auch den Betrieb von Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nötig. Es wird auch auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und – sofern noch nicht in den Hinweisen C.21 enthalten – vom Planungsbüro ergänzt.

Straßenbau- und verkehrstechnische Belange

Sofern die Grundsätze der RAS 06 berücksichtigt werden, besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Abwägung:

Die Grundsätze der RAS 06 sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger wird zur Beachtung hingewiesen.

(Hinweis: RAS 06 = Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen)

Weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Aus immissionsschutzfachlicher, naturschutzfachlicher, bodenschutzrechtlicher, bodendenkmalpflegerischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Niederbayern

Es besteht grundsätzliches Einverständnis mit der Planung. Es wird angeraten, aufgrund des demographischen Wandels auch die Möglichkeit für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern wird in anderen Baugebieten (z.B. „Am Bruckweg“) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind unterschiedliche Hinweise enthalten, die jedoch allesamt bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan C.21 enthalten sind.

Stadtwerke Bogen

Es werden Hinweise zur Trinkwasser- und zur Stromversorgung abgegeben.

Die Punkte werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom

Gibt in der Stellungnahme verschiedene Hinweise zur späteren Bebauung ab. Diese sind aber erst bei der späteren Erschließung zu berücksichtigen, werden aber in die Hinweise unter C.22 aufgenommen.

Es kann festgestellt werden, dass von keinem der Träger öffentlicher Belange Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden. Es wurden lediglich Hinweise eingereicht, die in den Planunterlagen noch ergänzt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den Stellungnahmen und stellt fest, dass keine schwerwiegenden Einwände vorgebracht wurden und dass somit grundsätzliches Einverständnis mit dem Bebauungsplan besteht. Die Hinweise werden noch in den Planunterlagen ergänzt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6.2 Satzungsbeschluss

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine schwerwiegenden Einwände vorgebracht. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden vom Planungsbüro mittlerweile vollständig in die Planunterlagen eingearbeitet.

Somit kann der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Albertstraße“ in der Fassung vom 24.05.2023 als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Albertstraße“ als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen, sofern das Gremium sein Einverständnis zum Städtebaulichen Vertrag – gesonderter TOP – erteilt hat.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Bruckweg"

7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan „Am Bruckweg“ befand sich vom 30.12.2022 bis 30.01.2023 in der 3. Auslegung. Von Seiten der Bürger sind keinerlei Einwände eingegangen.

Landratsamt Straubing-Bogen – Immissionsschutz

Der Fachbereich äußert keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan, gibt lediglich einen Hinweis, dass es sich bei der Nr. 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen nicht um eine Schallschutzanforderung handelt.

Landratsamt Straubing-Bogen – Wasserrecht

Von dieser Seite kommen ebenfalls weitere Hinweise. So bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Benutzung eines Gewässers, welche Bestimmungen für die Einleitung von Niederschlagswasser gelten, dass für eine Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Gestattung nötig ist, genauso wie für den Betrieb von Grundwasserpumpen. Es wird auf die Stellungnahme des WWA verwiesen zur Thematik „Niederschlagswasser“.

Landratsamt Straubing-Bogen – städtebauliche Belange

Es wird bemängelt, dass die Verfahrenshinweise in der Planzeichnung fehlen, die in der vorherigen Fassung vorhanden waren, es ist kein Verweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB enthalten, textliche Festsetzungen zur Ausführung der Dächer fehlen, eine fehlerhafte Formulierung ist vorhanden, der Verweis auf eine abweichende Abstandsflächenregelung ist klarzustellen und die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sind zu vermaßen.

In Bezug auf weitere vom Landratsamt zu vertretende Belange besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Das WWA bemängelt zunächst erneut unzureichende Unterlagen.

Es wird dargestellt, dass aus den Unterlagen hervorgeht, dass zwei Regenrückhaltebecken im Baugebiet vorgehalten werden und außerdem ein Löschwasserbecken errichtet wird. In den Plänen sind jedoch nur zwei als Löschteich betitelte Becken dargestellt.

Aus den vorgelegten Plänen ergibt sich auch kaum, wie eine Versickerung erfolgen soll, zumal das gesamte Plangebiet mit einer Tiefgarage unterkellert wird.

Zudem geht aus den Unterlagen nicht hervor, an welchen Regenwasserkanal die Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Es folgen ausführliche Hinweise zur Versickerung, zur Einleitung in Oberflächengewässer, zum Hochwasserschutz und zu evtl. Altlasten und Bodenschutz.

Regierung von Niederbayern

Nachdem lediglich im Beteiligungsanschreiben, nicht jedoch in den Planunterlagen auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB hingewiesen wird, beurteilt die Regierung nach dem regulären Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und danach fehlt ein Umweltbericht. Zudem ist die Begründung viel zu kurz, sie setzt sich kaum mit landesplanerischen Themen auseinander. Die Regierung stellt ausführlich dar, welche Themen zu berücksichtigen und in der Begründung abzuhandeln sind

Weitere Träger öffentlicher Belange wurde nicht mehr beteiligt, da diese schon nach der 2. Auslegung keine Einwände mehr gegen den Bebauungsplan vorgebracht haben.

Abwägung:

Alle Stellungnahmen wurden an das Planungsbüro weitergeleitet mit dem Hinweis, dass aufgrund der teilweise doch erheblichen Bedenken möglicherweise eine weitere Auslegung ins Auge gefasst werden muss. Damit war man dort jedoch nicht einverstanden. Stattdessen wollte man sich selber sowohl mit der Regierung von Niederbayern wie auch mit dem Wasserwirtschaftsamt in Verbindung setzen und alle Einwände klären bzw. beseitigen. Daraus resultiert der uns vorgelegte Schriftverkehr mit diesen Behörden.

Letztlich ist das Wasserwirtschaftsamt mit den Darstellungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zufrieden und erachtet sie als ausreichend für den Bebauungsplan. Das wurde bei einer telefonischen Rückfrage beim WWA bestätigt. Die genaue Planung und Durchführung ergibt sich dann im Bauantrags-Verfahren.

Der Kommunikation mit der Regierung kann entnommen werden, dass Einverständnis mit dem Bebauungsplan besteht, sofern in der Begründung noch demographische Daten aufgenommen werden. Dies ist unter Punkt 1.1 – Planungsanlass und –ziel geschehen, man hat sich zumindest mit dem Demographie Spiegel beschäftigt. Bei einer telefonischen Rückfrage bei der Regierung

wurde das Einverständnis bestätigt.

Die Änderungswünsche in der Stellungnahme des Landratsamtes mit seinen Fachbereichen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Insbesondere wurde hier die Bezeichnung des Bebauungsplans mit Verweis auf das gewählte Aufstellungsverfahren aufgenommen. Die sonstigen Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen und sind im späteren Bauantrags- und Wasserrechtsverfahren abzuhandeln.

Der Wunsch der Stadt Bogen, auch den Spielplatz im Bebauungsplan festzusetzen, wurde dann relativ kurzfristig umgesetzt.

Es kann somit festgestellt werden, dass alle Bedenken, Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Er stellt auch fest, dass von Bürgern keine Einwände vorgebracht wurden.

Den im Sachverhalt aufgeführten Darstellungen mit der Abwägung wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

7.2 Satzungsbeschluss

Nachdem alle Anregungen und Hinweise, die mit der 3. Auslegung des Bebauungsplans eingegangen sind, eingearbeitet wurden und durch eingereichten Schriftverkehr zwischen Planungsbüro und Wasserwirtschaftsamt und Planungsbüro und Regierung von Niederbayern auch deren Einverständnis nachgewiesen wurde, kann der Bebauungsplan „Am Bruckweg“ in der Fassung vom 31.03.2023 als Satzung beschlossen werden.

Dies sollte aber unter dem Vorbehalt erfolgen, dass auch der entsprechende städtebauliche Vertrag, der in einem gesonderten TOP vorgestellt wird, vom Gremium beschlossen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bebauungsplan „Am Bruckweg“ in der Fassung vom 31.03.2023 vorbehaltlich der Zustimmung für den städtebaulichen Vertrag durch das Gremium als Satzung.

Die Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen (Widerspruch zum Städtebaulichen Vertrag) ist auf 6.193 qm noch zu berichtigen und entsprechend GRZ und GFZ zu berichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss bekannt zu machen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

8 ABS Kleinlintach - Aufhebung des Satzungsbeschlusses bzw.

Einstellung des Verfahrens

Das Landratsamt Straubing-Bogen beanstandet, dass das Verfahren zur „Außenbereichssatzung Kleinlintach“ noch offen ist, eine letzte Stellungnahme vom LRA wäre am 05.07.2018 abgegeben worden.

Das Nachforschen hat folgendes ergeben:

Am 27.09.2017 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung Kleinlintach gefasst. Nach Auslegung und Überarbeitung wurde am 27.02.2019 ein Satzungsbeschluss gefasst, trotz einer negativen Stellungnahme der Regierung von Niederbayern und der Empfehlung des Landratsamtes vom 06.03.2019 und 27.03.2017 das Verfahren einzustellen. Der Satzungsbeschluss wurde nie bekannt gemacht, so dass die Satzung auch nicht rechtskräftig wurde.

Es existiert noch ein Schreiben vom 04.03.2019 des Landrats an den Regierungspräsidenten.

Danach wurde ein veränderter Geltungsbereich versandt, zu dem sich die Regierung von Niederbayern am 05.04.2019 sehr ausführlich, aber weiterhin negativ geäußert hat.

Letztlich gab es in der Sitzung am 16.10.2019 lediglich die Information, dass das Verfahren bis Ende 2019 ruhend gestellt werden soll.

Auf einer Kopie der Niederschrift dieser Sitzung ist dann lediglich ein handschriftlicher Vermerk „eingestellt“ ohne Datum und mit unleserlicher Handschrift aufgeführt. Eine offizielle Einstellung gab es aber nie, zumindest konnte kein entsprechender Nachweis gefunden werden.

Nachdem hier offensichtlich in den letzten Jahren nichts mehr passiert ist, sollte das mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.09.2017 begonnene Verfahren eingestellt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2019 begonnene Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung Kleinlintach einzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Straubing-Bogen einen Beschlussauszug zuzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Informationen, Wünsche und Anträge

1. Frau Bürgermeisterin Probst informiert über die kommenden Veranstaltungen.
2. Herr StR Katzendobler bittet darum, die Stützmauer im Baugebiet Humelberg VII weiter zu beobachten.
3. Frau StRin Holzner macht darauf aufmerksam, dass die Anzahl der nötigen Stellplätze in der aktuellen Stellplatzsatzung möglicherweise nicht klar definiert ist (50, > 50, <50, =50)
4. Herr StR Limbrunner –Gold fragt nach dem Stand des Sportplatzes im Rahmen der Sanierung Oberalteich. Hierzu wird die Kämmerei befragt.

5. Herr StR Ibel verweist auf die Veröffentlichung im Rautenmagazin zu den öffentl. Toiletten-Anlagen und erkundigt sich, ob alle funktionieren. Es stellt sich heraus, dass die Anlage in Oberalteich noch defekt ist und dass die Öffnungszeiten der Anlage beim Freibad beschränkt ist.
6. Herr StR Brunner fragt nach dem Entwässerungsproblem in Großlintach. Diesbezüglich wird auf einen demnächst stattfindenden Gesprächstermin mit den Eigentümern verwiesen.
7. Frau StR Holzner macht darauf aufmerksam, dass das neue Infoterminal am Bahnhof nicht zu erkennen ist, wenn man aus Richtung Straubing kommt. Das Problem ist bekannt und soll durch ein grünes i (Infopoint) gelöst werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 19:30 Uhr die öffentliche 30. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Martina Kainz
Schriftführung