



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 40. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 23.10.2024
Beginn:	17:07 Uhr
Ende	19:52 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Gietl, Reinhard	Ersatz für Helmut Muhr
-----------------	------------------------

Schriftführer

Kerscher, Yannick

Verwaltung

Krammer, Richard
Schöls, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Muhr jun., Helmut	Entschuldigt
-------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 1 | Besichtigung: Großlintach 36 | BA/566/2024 |
| 2 | Neugestaltung Bahnhofstraße BA III, Vorstellung des Bauentwurfes von Herrn Kulzer, mks Architekten-Ingenieure GmbH | BA/564/2024 |
| 2.1 | Bauentwurf | BA/568/2024 |
| 2.2 | Bestätigung für Landkreis Straubing-Bogen | BA/569/2024 |
| 3 | Bauvorhaben | |
| 3.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/567/2024 |
| 3.2 | Antrag auf Vorbescheid, Neubau einer Batteriespeicheranlage am Umspannwerk Bogen, Am Bruckweg | BV/317/2024 |
| 3.3 | Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung des best. Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Granittrockenmauer, Großlintach 36 a | BV/318/2024 |
| 4 | Informationen, Wünsche und Anträge | |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:07 Uhr die öffentliche 40. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigung: Großlintach 36

Frau Margit Langer aus Großlintach hat einen Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Granittrockenmauer für das Grundstück Großlintach 36, Fl.Nr. 2204, Gemarkung Oberalteich gestellt.

Frau Langer legt dem Gremium die Pläne des Anbaus an das bestehende Gebäude dar. Sie erklärt, dass die Pläne bereits mit dem Landratsamt abgeklärt wurden und diese ihr Freigabe für die Planung gegeben hat. Umfang und Größe des Vorhabens sind, laut Frau Langer, im Rahmen der Vorgaben des Landratsamtes.

Zur Kenntnis genommen

2 Neugestaltung Bahnhofstraße BA III, Vorstellung des Bauentwurfes von Herrn Kulzer, mks Architekten-Ingenieure GmbH

Zu diesem TOP begrüßt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst Herrn Kulzer und Herrn Bardas vom beauftragten Büro MKS. Dieser stellt den BA III zur Neugestaltung Bahnhofstraße dem Gremium anhand einer Präsentation vor.

Sie legen hierbei die Kosten in Höhe von max. 300.000€, wie bereits in der Stadtratssitzung am 24.07.24, dar, und vermerken, dass es eine Förderung der Regierung von ca. 80% gibt.

Herr Katzendobler fragt nach, ob weiterhin 2 Stellplätze für Autos vorgesehen sind. Herr Kulzer entgegnet, dass zwecks der Verkehrsführung für die Radfahrer nur 1 Stellplatz ausgewiesen werden soll.

Herr Ibel möchte wissen ob der Kurvenbereich aufgeweitet wird, da es bei Begegnungsverkehr von größeren Fahrzeugen immer wieder zu Problemen kommt.

Das Architekturbüro wird dies noch mit dem Landkreis besprechen, um eventuell eine Lösung zu finden.

Herr Katzendobler bringt den Vorschlag, einen Trinkbrunnen anzubringen, der auch die Möglichkeit bietet, Flaschen aufzufüllen.

Frau Probst ist der Meinung, dass das Schattenspalier nur über der geplanten Bank angebracht werden soll, um Kosten zu sparen. Wünschenswert wären weitere Einsparungen im Blick auf den angespannten Haushalt im Jahr 2026. Dies wird seitens des Planungsbüros geprüft.

Herr Stangl fragt, um welche Maße die Brücke breiter wird als die bestehende.

Laut den Plänen des Landkreises werden die Brückenkappen 2,50 m breit. Hier ist das Maximalmaß ausgenutzt worden.

Herr Ibel weist auf die zu erwartenden Umsatzeinbußen der Geschäfte am Stadtplatz durch die Sperrung hin. Es wäre gut, wenn die Radfahrer über die Mussinanstraße umgeleitet werden, um sie über den Stadtplatz zu führen.

Hierzu wird es noch eine Besprechung über die Verkehrsführung geben.

2.1 Bauentwurf

Beschluss:

Der vom Ingenieurbüro MKS vorgestellte Bauentwurf für die Neugestaltung der Bahnhofstraße BA III mit einer aktualisierten Kostenberechnung in Höhe von ca. 500.000,00 € brutto (Stand 23.10.2024) wird befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die neue Kostensituation mit der Förderstelle, Regierung von Ndb., abzustimmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2 Bestätigung für Landkreis Straubing-Bogen

Beschluss:

Die Stadt Bogen bestätigt dem Landkreis Straubing-Bogen die für die Stadt Bogen anfallenden Kosten, ca. 276.360,85 € brutto zu übernehmen. Die Arbeiten wurden in Los 2 der Ausschreibung des Landkreises Straubing-Bogen, Bauvorhaben, Maßnahme SR 4 Ersatzneubau Bogenbachbrücke BW 4.5, Maßnahmen-Nr. 2024-09, mit ausgeschrieben.

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:

Siedlung Bärndorf-Nord 300, Parzelle Nr. 7
Wohnhausneubau mit Garage

Oberried, Fl.Nrn. 828, 838, 839
Geländeauffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche

Oberried, Fl.Nr. 828
Geländeauffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche

Oberried, Fl.Nr. 844
Geländeauffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche

Schmiedsgewanne 31
Nutzungsänderung, Umnutzung des Kinderzimmers im DG der Wohnung 3 zu einem Apartment (5. Wohnung)
(Vorlage im Genehmigungsverfahren)

Edt 1

Geländeauffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche

Gewerbegebiet Bärndorf 212

Neubau eines Bürogebäudes, einer Lagerhalle und einer Garage, Änderungsantrag
(Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren)

Niedermenach

Neubau einer PV-Freiflächenanlage mit 3.5 M4p
(Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren)

Waidholz 19

Errichtung Reitplatz, Winterpaddock mit Weidezaun

Degernbach 18

Bau einer landwirtschaftlichen Maschinen-/Lagerhalle incl. Werkstatt (Gebäude 1) sowie einem Hackschnitzzellagerbunker

Brunfeldstraße 10

Erweiterung der vorhandenen befestigten Lagerfläche

Bärndorf 29 i

Neubau eines Bäckereicafes

Eichendorffstraße 12

Neubau einer Dachterrasse

Haid 11

Anbau eines Esszimmers an das bestehende Wohnhaus

Veit-Höser-Straße 2

Errichtung einer Außentreppe für den zweiten Rettungsweg aus dem OG

Zur Kenntnis genommen

3.2 Antrag auf Vorbescheid, Neubau einer Batteriespeicheranlage am Umspannwerk Bogen, Am Bruckweg

Herr Schöls stellt dem Gremium den Sachverhalt dar.

Herr Katzendobler fragt, ob der Antrag etwas mit der Ausschreibung der Bayernwerke zu tun hat.

Herr Schöls entgegnet, dass dies nicht bekannt sei.

Des Weiteren erklärt er, dass die Gemeinde Hunderdorf ebenfalls einen Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung gefasst hat.

Beschluss:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist hierbei **nicht** nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert. Das Merkmal der Ortsgebundenheit ist in diesem konkreten Fall nicht erfüllt. Zu verweisen ist hierbei nicht zuletzt auf den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diesem Gebiet durch den Stadtrat am 24.07.2024. Nur über eine entsprechende Bauleitplanung kann eine einigermaßen geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgenommen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zum Neubau einer Batteriespeicheranlage am Umspannwerk Bogen auf den Fl.Nrn. 1080/3, 1057 und 1071, alle jeweils Gemarkung Bogen, wird daher **nicht** erteilt. Durch das Vorhaben werden öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

3.3 Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung des best. Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Granittrockenmauer, Großlintach 36 a

Frau Margit Langer aus Großlintach hat einen Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Granittrockenmauer für das Grundstück Großlintach 36, Fl.Nr. 2204, Gemarkung Oberalteich gestellt.

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bogen aktuell als Fläche, die von Aufforstung freizuhalten ist, dargestellt.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist eine Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein.
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.
- c) Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Wohnhaus zulässigerweise errichtet wurde. Alte Genehmigungsunterlagen, welche dies bestätigen würden, sind jedoch in der Verwaltung nicht mehr vorhanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Granittrockenmauer für das Grundstück Großlintach 36, Fl.Nr. 2204, Gemarkung Oberalteich, wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Informationen, Wünsche und Anträge

Frau Probst informiert über den Spatenstich für den Neubau der Grundschule am 25.10.24.

Herr Ibel spricht die neuen Geschäftsräume der AOK-Geschäftsstelle an. Er sagt, dass der Standort nicht optimal ist da dort das Parken sehr schwer fällt. Außerdem fragt er nach, was mit dem alten AOK-Gebäude passieren wird.

Frau Probst sagt, dass sich ein möglicher Investor gefunden hat.

Er spricht außerdem die Parksituation am Stadtplatz an. Dort sind vor allem vormittags viele Parkplätze durch die Angestellten, die in den angrenzenden Betrieben arbeiten, belegt. Diese würden regelmäßig ihre Parkscheiben nachstellen.

Des Weiteren fragt er, was mit dem Firmengelände der Firma Deceunick passieren wird. Eine Verschlimmerung der Lärmbelästigung und des Verkehrsaufkommens soll vermieden werden.

Frau Probst erklärt, dass es noch keine konkreten Pläne gibt. Bezüglich eines neuen Betriebs soll das Landratsamt die Genehmigungsfähigkeit prüfen.

Herr Katzendobler spricht die Probleme mit dem Glasfaserausbau der Telekom an. Die ausführende Firma hat Schäden hinterlassen und diese sollen noch beseitigt werden.

Die Telekom hat hier schon das Gespräch zur ausführenden Firma gesucht. Die hinterlassenen Schäden werden noch ausgebessert und die Arbeiten dann voraussichtlich im nächsten Jahr fortgesetzt.

Auf der Behindertentoilette in Oberalteich ist der Bügel defekt. Dieser soll bitte getauscht werden.

Herr Kerscher merkt an, dass in der Bayerwaldstraße immer noch die Ölschwämme liegen, die für die gefluteten Keller während des Hochwassers ausgegeben wurden. Das Ordnungsamt soll die Anwohner auffordern, diese zu entsorgen.

In Oberalteich nach dem Kreisverkehr auf der Höhe der ehemaligen Bäckerei Karl steht laut Herrn Stangl ein Verkehrsschild in der Mitte des Gehweges. Dies stellt eine Gefährdung für Kinder und Radfahrer dar. Dies soll bitte seitens des Ordnungsamts überprüft werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 19:52 Uhr die öffentliche 40. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

gez. Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

gez. Yannick Kerscher
Schriftführung