STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 41. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 20.11.2024
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter	Erscheint zu TOP 2, bei Abstimmung zu TOP 4.1-4.3 nicht anwesend, da diese vorgezogen wurden
Ibel, Werner	
Katzendobler, Robert	
Kerscher, Klaus	Erscheint zu TOP 2, bei Abstimmung zu TOP 4.1-4.3 nicht anwesend, da diese vorgezogen wurden
Kiefl, Markus	
Länger, Werner	
Muhr jun., Helmut	

Stellvertreter

Limbrunner-Gold, Holger	i.V. für Konrad Stangl

Schriftführer

Schöls, Stefan

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stangl, Konrad	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	**Besichtigungen**	BA/571/2024
1.1	**Brunfeldstraße 9, Baumentfernung und Werbephylon**	BA/573/2024
2	**Ersatzbau der Bogenbachbrücke, SR 4, Vorstellung durch Hr. Fischer-Tiefbauverwaltung, Maßnahme des Landkreises Straubing-Bogen**	BA/578/2024
3	**Sanierung der Ortsdurchfahrt, SR 6, Niedermenach, durch den Landkreis Straubing-Bogen und Neubau des Gehweges durch die Stadt Bogen, Vorstellung durch Hr. Fischer-Tiefbauverwaltung**	BA/579/2024
4	**Bauvorhaben**	
4.1	**Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden**	BA/570/2024
4.2	**Vorhaben Brunfeldstraße 9**	BA/574/2024
4.2.1	**Entfernung Baum**	BA/575/2024
4.2.2	**Werbephylon**	BA/576/2024
4.2.3	**Entfernung von Bäumen, Grundsatzbeschluss zur Entscheidungsbefugnis**	BA/586/2024
4.3	**Antrag auf Baugenehmigung, Neubau Karosseriefachbetrieb für Aus- u. Aufbauten an Sonderfahrzeugen mit Bürogebäude, Gewerbegebiet Bärndorf 200**	BA/581/2024
4.4	**Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung Gaststätte/Ladenfläche in 7 geplante Wohnungen, Pfelling 13**	BA/583/2024
4.5	**Befreiungsanträge zum Bauvorhaben Vorhabenbez. Bebauungsplan mit 8 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage, Am Bruckweg**	BA/582/2024
5	**Informationen, Wünsche und Anträge**	

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche 41. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

Nachdem Hr. Fischer vom Landratsamt nach Rückkehr von den Besichtigungen noch nicht im Sitzungssaal anwesend war, wird entschieden, die TOP`s 4.1 bis 4.3 vorzuziehen.

Frau Probst teilt mit, dass der TOP 4.3 entfallen kann, da erst kurz vor Sitzungsbeginn das Landratsamt (E-Mail v. 19.11.2024-Hr. Schneider) mitgeteilt hat, dass zu diesem Antrag kein Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen mehr zu fassen ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigungen

1.1 Brunfeldstraße 9, Baumentfernung und Werbephylon

Vor Ort stellt Hr. Berger von der Fa. Prebeck die Notwendigkeit für die beantragten Maßnahmen dar. Er weist darauf hin, dass es zu immer mehr überbreiten und sehr langen Lkw-Transporten kommt. Deswegen muss auf lange Sicht die Ein-/Ausfahrt zum Betriebsgelände verbreitert werden. Außerdem stört der unmittelbar angrenzende Baum. Er steht den Transporten im Weg.

Zur Kenntnis genommen

2 Ersatzbau der Bogenbachbrücke, SR 4, Vorstellung durch Hr. Fischer-Tiefbauverwaltung, Maßnahme des Landkreises Straubing-Bogen

Herr Fischer vom Landratsamt stellt hierzu ausführlich die Planungen des Landkreises dar. Die Bauphase wird mindestens ein Jahr bis voraussichtlich Dezember 2025 gehen. Der Faschingsumzug kann aber wohl noch ungehindert stattfinden. Dies gilt aber ausdrücklich nicht für den Volkfestumzug. Dieser kann nicht mehr auf der gewohnten Route durchgeführt werden. Herr Fischer legt außerdem ausführlich dar, wie die Verkehrsführung (Umleitungen) während der Bauphase verlaufen soll. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Mussinanstraße. Dort soll es wohl dann eine Einbahnregelung in Richtung Krankenhaus geben.

Aus dem Gremium wird ferner darauf hingewiesen, die Geschäfte und Läden, welche sich am Stadtplatz befinden, nicht zu vergessen. Diese werden wegen der Umleitung insbesondere von den durchfahrenden Radfahrern nicht mehr direkt angefahren. Als möglichen Vorschlag bringt man daher eine große Beschilderung auf der Umleitung ins Spiel, welche auf die Geschäfte und Läden am Stadtplatz hinweist. Herr Fischer verweist ferner darauf, dass die Tonnen-Beschränkung, welche aktuell für die Brücke gilt, nach dem Neubau künftig wegfallen wird.
Frau Probst bittet darum, die Öffentlichkeit rechtzeitig über die Baumaßnahme zu informieren und aktiv auf diese zuzugehen.

Zur Kenntnis genommen

3 Sanierung der Ortsdurchfahrt, SR 6, Niedermenach, durch den Landkreis Straubing-Bogen und Neubau des Gehweges durch die Stadt Bogen, Vorstellung durch Hr. Fischer-Tiefbauverwaltung

Herr Fischer informiert über die aktuellen Planungen des Landkreises. Die Maßnahme wird auf jeden Fall im kommenden Jahr verwirklicht werden. Er wirf die Frage in den Raum, dass es zu klären gilt, in wie fern die Stadt Bogen in diesem Zusammenhang einen Ausbau des Gehweges wünscht. Allerdings muss sich die Stadt dann an diesen Kosten beteiligen.

Frau Probst führt hierzu aus, dass man diesen Punkt für die anstehende Haushaltsklausur mitaufgenommen hat. Erst nach einer Entscheidung über den Haushalt kann dann eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob ein Ausbau des Gehweges erfolgen soll.

Zur Kenntnis genommen

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:

Haid 11
Anbau eines Esszimmers an das bestehende Wohnhaus

Stadtplatz 23
Fassadenumgestaltung Stadtplatz 23

Aswinstraße 14
Neubau einer Doppelgarage mit darüberliegenden Büroräumen, Abbruch der vorhandenen Garage

Bogenberg 10
Antrag auf Erhaltung und Sicherung von Kunst- und Geschichtsdenkmälern,
hier: Restaurierung der Epitaphien
(Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Zur Kenntnis genommen

4.2 Vorhaben Brunfeldstraße 9

4.2.1 Entfernung Baum

Aufgrund der vorgenommen Ortseinsicht und den Schilderungen der Fa. Prebeck herrscht Einigkeit darüber, dass der Baum entfernt werden kann. Es ist jedoch in geeigneter Entfernung ein neuer Baum anzupflanzen.

Beschluss:

Der Baum wird entfernt. In geeignetem Abstand ist durch die Fa. Prebeck in Abstimmung mit der Verwaltung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4.2.2 Werbephylon

Stadtbaumeister Krammer führt aus, dass der Werbepylon, der auf der öffentlichen Grünfläche errichtet werden soll, nicht über ein festes Fundament verfügen soll, sondern beweglich sein soll. Deshalb ist durch den Antragsteller ein Nachweis über die Standsicherheit zu erbringen.

Beschluss:

Der Fa. Prebeck wird das Aufstellen eines Werbepylons in der öffentlichen Grünfläche vor ihrem Werksgelände grundsätzlich erlaubt. Hierzu sind jedoch im Vorfeld detaillierte Planungen bei der Verwaltung vorzulegen und mit dieser abzustimmen. Sollte es hierbei zu gravierenden Änderungen gegenüber den bisherigen Planungen kommen, so sind diese erneut dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss zur Genehmigung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4.2.3 Entfernung von Bäumen, Grundsatzbeschluss zur Entscheidungsbefugnis

Hr. Ibel regt im Rahmen des vorherigen Tagesordnungspunktes an zu überdenken, ob es wirklich erforderlich ist, jedes Mal den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss damit zu befassen. Seiner Ansicht nach kann hierüber genauso gut die Verwaltung im Rahmen der laufenden Geschäfte entscheiden. Die Meinungen hierzu waren geteilt. Insbesondere entstand eine Diskussion darüber, ob und in welcher Art und Weise dann der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss künftig an derartigen Maßnahmen zu beteiligen ist.

Beschluss:

Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, künftig, so wie dies auch bereits bei Bauanträgen der Fall ist, über die Entfernung eines Baums im Rahmen der laufenden Verwaltung zu entscheiden. Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss ist anschließend in der nächsten Sitzung hierüber zu unterrichten. Bei besonders sensiblen Vorhaben ist die Entscheidung über ein Entfernen des Baumes nach wie vor dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vorbehalten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

4.3 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau Karosseriefachbetrieb für Aus- u. Aufbauten an Sonderfahrzeugen mit Bürogebäude, Gewerbegebiet Bärndorf 200

Die Klause Bogenberg, Grundstücksgemeinschaft Klaus Klein und Matthias Klein-Liebl hat einen Bauantrag für den Neubau eines Karosseriefachbetriebs für Auf- und Ausbauten an Sonderfahrzeugen für Rettungsdienst und Feuerwehr mit 2-geschossigen Bürogebäude sowie Errichtung einer Carportreihenanlage mit 33 Stellplätzen zur Unterbringung der Sonderkraftfahrzeuge, Vorhaltung von 5 Sonderfahrzeugen zur Dienstsicherstellung und Fahrzeugbereitstellung für Großschadenereignisse auf dem Grundstück Gewerbegebiet Bärndorf 200 und 202, Fl.Nrn. 1227, 1227/8 und 1578/3, Gemarkung Bogenberg gestellt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu bewerten. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Bärndorf“ Deckblatt Nr. 3. Es sind zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Zum einen soll im Westen ein Notausgang zum Radweg hin außerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden. Zum anderen wird die Grundfläche GRZ II um 0,025 überschritten.

Abstimmungsvermerke:
Der TOP wurde von der Tagesordnung genommen. Siehe Vermerk bei den Vorbemerkungen zur Sitzung.

4.4 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung Gaststätte/Ladenfläche in 7 geplante Wohnungen, Pfelling 13

Das Problem der nicht vorhandenen Stellplätze wird nochmals ausführlich erörtert. Der anwesenden StR Anita Geiger wurde hierzu das Wort erteilt. Als Eigentümerin des benachbarten Grundstücks verwies sie darauf, dass ihr die angebliche Dienstbarkeit nicht bekannt ist. Sie hat daher hierzu ein entsprechendes Schreiben vom Grundbuchamt beantragt. Sie weist ferner darauf hin, dass sich im hinteren Teil des Grundstücks Pfelling 14 eine Garage befindet. Diese kann zu Konflikten mit dem eingezeichneten Stellplatz Nr. 4 führen. Herr Katzendobler bezweifelt ferner die Anfahrbarkeit der Stellplätze Nr. 4 – 6, da es dort sehr eng sei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung einer Gaststätte und Ladenfläche in 7 geplante Wohnungen auf der Fl.Nr. 16/9, Gemarkung Pfelling wird erteilt.

Dies erfolgt jedoch unter der Auflage, dass die Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bogen eingehalten werden. Insgesamt sind 11 Stellplätze zu errichten (4 Wohnungen über 50 m² a 2 Stellplätze, 3 Wohnungen unter 50 m³ a 1 Stellplatz). Hierzu hat ein entsprechender Nachweis über die noch 4 fehlenden Stellplätze zu erfolgen. Außerdem ist ein Nachweis über die notarielle Grunddienstbarkeit für 6 Stellplätze auf der Fl.Nr. 16/3, Gemarkung Pfelling vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4.5 Befreiungsanträge zum Bauvorhaben Vorhabenbez. Bebauungsplan mit 8 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage, Am Bruckweg

Die HBN Wohnbau GmbH hat ein weiteres Mal einen neuen Bauantrag für die Errichtung von 8 Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Tiefgarage auf dem Grundstück mit den Fl.Nrn. 763/5 und 763/6, Gemarkung Bogen eingereicht. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu bewerten. Es befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „WA Am Bruckweg“.

Für das Vorhaben wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:
Abweichung von den zugehörigen Plänen – Grundrisse:

1. Anpassung des Staffelgeschosses gemäß den Bautypen
2. Neuorganisation Tiefgaragenplanung

Begründet wird dies wie folgt:

1. Grundsätzlich wurden die Abmaße der Baukubaturen nicht verändert. Die Außenmaße als auch die Geometrie der Gebäude sind nach wie vor gleich, wie es in der finalen Beschlussfassung vorliegt. Es wurde lediglich im Staffelgeschoss die Gebäudemasse um wenige Zentimeter angepasst, um gleiche Bautypen zu schaffen und diese bauökonomisch zu optimieren.
   Gleiche Bautypen sind:
   Haus 1 und 2
   Haus 4 und 5
   Haus 3 und 8

2. Aufgrund der Nachforderung vom 12.06.2024 und der aktuellen gemeindlichen Stellplatzsatzung musste die Grundrissorganisation angepasst werden, um weitere Stellplätze zu schaffen. Daher weicht dieser von der finalen Beschlussfassung ab.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von 8 Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Tiefgarage auf dem Grundstück mit den Fl.Nrn. 763/5 und 763/6, Gemarkung Bogen wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „WA Am Bruckweg“ hinsichtlich der Abweichung von den zugehörigen Plänen – Grundrissen wird erteilt zu:
1. Anpassung der Staffelgeschosse gemäß den Bautypen
2. Neuorganisation Tiefgaragenplanung

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

5 Informationen, Wünsche und Anträge

Frau Probst berichtet, dass Hr. Rosenberger für das Projekt „Betreutes Wohnen“ in Oberalteich eine Übereinkunft mit der Fa. TenBrinke erzielt hat. Im neuen Jahr werden hierzu neue Pläne im Stadtrat vorgestellt.

Herr Schöls verweist darauf, dass die Situation in der Elsa-Brandström-Straße 42 geklärt wurde. Das Nebengebäude wurde zulässigerweise errichtet und es befindet sich auch noch innerhalb der Grundstücksgrenzen und nicht bereits auf öffentlichem Grund.
Herr Katzendobler bittet in diesem Zusammenhang, dass er eine Information darüber erhält, was mit dem Baum ist, der etwas weiter entfernt davon in derselben Straße gerodet wurde.

Herr Gold-Limbrunner bittet darum, dass die Situation in der Unterführung bei der Grundschule Oberalteich geprüft wird. Der Belag dort ist sehr schlecht.

Herr Kerscher weist darauf hin, dass die ausführende Firma beim Glasfaserausbau einen ziemlichen Flickenteppich vor den jeweiligen Grundstücken hinterlassen hat, so z.B. in der Lessingstraße. Dies soll bitte von Seiten der Verwaltung noch einmal geprüft werden.

Herr Muhr fragt nach, ob bekannt ist, warum die Straßenbeleuchtung auf dem Gehweg Oberalteich – Bogen im Sommer bereits so früh eingeschalten ist.

Er informiert ferner darüber, dass die Bevölkerung von Degernbach nicht recht erfeut ist über die neu errichtete PV-Freiflächenanlage. Er bittet darum, die im Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung möglichst rasch vornehmen zu lassen.

Herr Muhr erkundigt sich ferner nach dem aktuellen Sachstand zur Genehmigung des Waldkindergartens. Frau Prost führt an, dass sie Nachdruck machen wird beim Landratsamt. Herr Krammer weist auf ein Schreiben des Landratsamtes zum Bauantrag hin. Demnach müssen noch einige ergänzende Angaben zum Brandschutz gemacht werden.

Herr Ibel spricht an, dass die Uhr am Bahnhof falsch geht. Frau Probst sagt zu, dass die Verwaltung mit Herrn Gütlhuber, SWB GmbH, Rücksprache halten wird.

Herr Ibel bemängelt ferner, dass die Fluchttüre im Sportheim seit längerem defekt ist. Frau Probst entgegnet, dass sofort nach Bekanntwerden des Missstandes die Reparatur beauftragt wurde. Bis die Handwerker kommen, dauert es aber im Moment immer recht lange.

Herr Ibel kritisiere ferner die Maßnahmen zur Volumenvergrößerung des Regenrückhaltebeckens im Europapark. Herr Krammer erwidert, dass dies unbedingt zu erfolgen hatte, weil es sich um eine Auflage aus einem Wasserrechtsbescheid handelt. Das Regenrückhaltebecken sei in erster Linie als eine technische Anlage anzusehen und weniger als Anlage für Freizeitzwecke. Er versichert aber, dass von Seiten der Verwaltung nochmals geprüft wird, wo bei dieser Anlage nachgebessert werden kann, insbesondere, dass der Wasserabfluss aus dem Becken sichergestellt wird.

Herr Katzendobler fragt nach den Rissen im neu angelegten Skaterpark. Frau Probst versichert, dass dies im Rahmen der Gewährleistung geprüft wird, in wie fern hier noch etwaige Ansprüche der Stadt bestehen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:00 Uhr die öffentliche 41. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst Erste Bürgermeisterin	Stefan Schöls Schriftführung