



STADT BOGEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 43. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 05.02.2025  
Beginn: 16:10 Uhr  
Ende: 20:35 Uhr  
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

#### Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter

Erscheint zu TOP 2

Ibel, Werner

Erscheint zu TOP 3

Katzendobler, Robert

Kiefl, Markus

Länger, Werner

Muhr jun., Helmut

Erscheint zu TOP 2 u. verlässt vor der  
Abstimmung zu TOP 3 die Sitzung

Stangl, Konrad

Erscheint zu TOP 3

#### Stellvertreter

Fisch, Josef

i. V. für Klaus Kerscher

#### Schriftführer

Schöls, Stefan

#### Verwaltung

Krammer, Richard

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

#### Ausschussmitglieder

Kerscher, Klaus

Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |              |
|------------|---|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Besichtigungen</b>   | BA/606/2025  |
| <b>1.1</b> | <b>Degernbach, AGRI-Freiflächen-PV-Anlage</b>   | BA/607/2025  |
| <b>1.2</b> | <b>Hörabach, geplante PV-Anlage</b>   | BA/618/2025  |
| <b>1.3</b> | <b>Anning, Neubau Funkmast</b>  | BA/608/2025  |
| <b>1.4</b> | <b>Fraunhoferstraße 6, Neubau Einfamilienhaus</b>   | BA/617/2025  |
| <b>2</b>   | <b>Brückensanierungen 2024/2025, Vorstellung Entwurfsplanung durch Büro K+U-Plan</b>                                | BA/605/2025  |
| <b>3</b>   | <b>Straßensanierungen 2025</b>  | BT1/006/2025 |
| <b>4</b>   | <b>Bauvorhaben</b>  |              |
| <b>4.1</b> | <b>Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden</b>              | BA/603/2025  |
| <b>4.2</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung AGRI-Freiflächen-PV-Anlage, Degernbach</b>                                 | BA/609/2025  |
| <b>4.3</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Gittermastes mit 2 Plattformen, Anning</b>                               | BA/610/2025  |
| <b>4.4</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung, NÄ ehem. Verkaufsfläche u. Erweiterung zu Geschäftsräumen für Bank, Bahnhofstraße</b> | BA/611/2025  |
| <b>4.5</b> | <b>Befreiungsantrag v. Festsetzungen zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Fraunhoferstraße 6</b>                  | BA/612/2025  |

## **Bauleitplanung**

- |            |  |             |
|------------|--|-------------|
| <b>5</b>   | <b>Bebauungsplan "WA Weiherwiesäcker III", Deckblatt Nr. 9</b>   | BA/613/2025 |
| <b>5.1</b> | <b>Abwägungsbeschluss</b>  | BA/614/2025 |
| <b>5.2</b> | <b>Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>  | BA/615/2025 |
| <b>6</b>   | <b>Bebauungsplan "SO PV Hörabach IV", Antrag auf Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald</b> | BA/616/2025 |

## **7 Informationen, Wünsche und Anträge**

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 16:10 Uhr die öffentliche 43. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Besichtigungen**

#### **1.1 Degernbach, AGRI-Freiflächen-PV-Anlage**

Das Gremium verschafft sich vor Ort einen Überblick über die genaue Lage der geplanten Anlage und wie sich diese ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. Insbesondere wird die Nähe zum bereits vorhandenen PV-Solarpark in Augenschein genommen.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **1.2 Hörabach, geplante PV-Anlage**

Es wurde hinterfragt, warum hier eine Beeinträchtigung der Landschaft vorliegen sollte. Diese drängt sich aus Sicht der Ausschussmitglieder nicht auf, insbesondere, wenn man sich die in Nähe liegenden Solarparks Hörabach I – III anschaut.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **1.3 Anning, Neubau Funkmast**

Der Standort wird besichtigt. Man kommt rasch zur Überzeugung, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erkennen sind und der Standort daher für ein derartiges Vorhaben gut geeignet erscheint.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **1.4 Fraunhoferstraße 6, Neubau Einfamilienhaus**

Das Gremium verschafft sich einen Überblick über die bereits vorhandene, sowie die geplante Bebauung vor Ort. Aufgrund der Topographie des Geländes (starke Hanglage) ist für die Ausschussmitglieder rasch klar, dass keine andere als von den Bauherren beantragte Bebauung des Grundstücks möglich ist.

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Brückensanierungen 2024/2025, Vorstellung Entwurfsplanung durch Büro K+U-Plan**

Zu diesem TOP erscheint Herr Knijnenburg vom Büro K+U-Plan, Deggendorf und stellt das Projekt vor.

Bei der Maßnahme „Brückensanierungen 2024/2025“ sind folgende Brückenbauwerke betroffen:

BW 002 – Brücke ü. d. Menach in Obermenach

BW 048 – Brücke ü. d. Werkszufahrt bei Einfürst

BW 087 – Rad- und Gehwegunterführung bei Freundorf

Herr Länger erkundigt sich nach der Zuständigkeit zum Durchführen der Brückenprüfung. Herr Krammer antwortet, dass eine Unterweisung im Bauhof erfolgt ist. Seit einiger Zeit zeichnet sich der „Stramot“ für die Sichtprüfung sowie Prüfung der Verkehrssicherheit der städtischen Brücken verantwortlich.

Herr Fisch fragt nach, wie lange es zu Straßensperrungen kommen wird. Herr Knijnenburg antwortet, er rechne mit einem Zeitraum von ca. 6 – 8 Wochen.

### **Beschluss:**

Die vom Büro K+U-Plan vorgestellte Entwurfsplanung zu den Brückensanierungen 2024/2025, wird mit einer Kostenberechnung in Höhe von ca. 230.000,00 € brutto befürwortet.

Das Büro K+U-Plan wird beauftragt, die Ausführungsplanung zu erstellen und die Ausschreibung vorzubereiten. Nach Vorlage der Ausschreibungsunterlagen wird die Verwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7**

## **3 Straßensanierungen 2025**

Die erforderlichen Straßensanierungsmaßnahmen für 2025/2026 werden anhand einer Liste vom Techn. Bauamt, Herrn Hoffmann, aufgezeigt.

Frau Probst gab auf Nachfrage von Herrn Katzendobler eine Kurzinformation zum aktuellen Sachstand beim Breitbandausbau.

Für die Sanierung der Straße Am Bruckweg Ziegelfeld – Hubertusstraße kam die Frage auf, ob hier nicht gleich auch eine Querungshilfe oder gar ein Zebrastreifen geschaffen werden soll. Herr Krammer sichert zu, diesbezüglich eine Verkehrsschau mit Ordnungsamt und Polizei durchzuführen. Die Ergebnisse werden dem Gremium im Anschluss daran vorgestellt.

Zur Sanierung Bernlohe wurde einem Anlieger einstimmig das Rederecht erteilt. Dieser teilt seinen Wunsch mit, dass er es begrüßen würde, wenn auch der Rest dieser Straße von ca. 300 Metern noch staubfrei gemacht würde. Dies würde zusätzliche Kosten von ca. 60.000 Euro verursachen.

Frau Probst signalisiert hierzu grundsätzlich gerne Gesprächsbereitschaft. Sie weist jedoch auch auf das schon umfassende Straßennetz der Stadt hin und stellt in Frage, ob nicht der Unterhalt an anderer Stelle wichtiger sei. Ebenso müsste man dann aus Gleichbehandlungsgründen auch andere Hofzufahrten asphaltieren.

Hinsichtlich des Eichbergwegs wird darauf hingewiesen, dass dieser aufgrund der Sanierung der Nepomukbrücke in diesem Jahr oftmals als Ausweichroute genutzt werden wird. Eine Sanierung soll daher erst im nächsten Jahr erfolgen.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Erledigung der Straßensanierungsmaßnahmen 2025/2026 wie folgt zu:

Pos. 1

Straße Haid – Metzgerhof, Degernbach

Kosten: 110.000,00 € brutto

Pos. 2

Further Straße Schmiedsgewanne – Moosweg links, Furth

Kosten: 58.000,00 € brutto

Pos. 3

Am Bruckweg Ziegelfeld – Hubertusstraße, Bogen

Kosten: 87.000,00 € brutto

Pos. 4

Bernlohe, Pfelling

Kosten: 21.000,00 €

Pos. 5

Deggendorfer Straße, Bogen

Kosten: 10.000,00 € brutto

Pos. 6

Schloßberg 6 – 14, Bogen

Kosten: 20.000,00 € brutto

Pos. 9

GE Bärndorf

Kosten: 110.000,00 € brutto

Die Kosten dieser Maßnahmen betragen 306.000,00 € brutto für Pos. 1 – 6 und für Pos. 9 110.000,00 € brutto, ergibt eine Gesamtsumme von 416.000,00 € brutto.

Die Pos. 7 Zufahrt Ohmühl 3, Bogen und Pos. 8 Eichelbergweg, Bogen werden im Jahr 2026 umgesetzt.

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

### **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:

Kleinlintach 11

Abbruch best. Nebengebäude und Errichtung Garage neu

Metzgerhof 1

Errichtung eines Saunahauses

**Zur Kenntnis genommen**

## **4.2 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung AGRI-Freiflächen-PV-Anlage, Degernbach**

Herr Anton Gerl aus Degernbach hat die Errichtung einer AGRI-Freiflächenphotovoltaikanlage 2,2 MWp auf der Fl.Nr. 5 der Gemarkung Degernbach beantragt. Mit § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB hat der Gesetzgeber in einer seiner letzten Änderungen zum BauGB einen neuen Privilegierungstatbestand geschaffen, nachdem die Errichtung derartiger Anlagen im Außenbereich möglich ist, sofern es sich um eine Anlage im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 5 a) – c) handelt. Die Solaranlagen müssen dabei den Anforderungen der Festlegungen der Bundesnetzagentur nach § 85c EEG für den Erhalt einer EEG-Vergütung entsprechen. Dabei sind ausschließlich PV-Anlagen nach dem Stand der Technik (DIN SPEC 91434) erfasst. Es muss folglich sichergestellt sein, dass der Ertrag der Kulturpflanze(n) auf der Gesamtprojekfläche nach dem Bau der Agri-PV-Anlage mindestens 66% des Referenzertrages beträgt, wobei die Flächen landwirtschaftlich bleiben.

Weiterhin müssen folgende Voraussetzungen für eine Privilegierung der vorbezeichneten Anlagen erfüllt sein:

- Das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (privilegierter land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb),
- die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und
- es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.

Selbst eine Konzentrationsflächenplanung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB würde diesen privilegierten Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer AGRI-Freiflächenphotovoltaikanlage 2,2 MWp auf der Fl.Nr. 5 der Gemarkung Degernbach wird erteilt. Dies gilt jedoch nur für den Fall, sofern das Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten die Privilegierung bestätigt.

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

## **4.3 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Gittermastes mit 2 Plattformen, Anning**

Die Firma ATC Germany Holdings GmbH aus Ratingen hat den Neubau eines 45,86m - Gittermastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundamentplatte auf der Fl.Nr. 498 der Gemarkung Pfelling beantragt.

Der geplante Betriebsstandort weist eine Grundfläche von 99 m<sup>2</sup> auf. Für die Zuwegung werden weitere 4 m<sup>2</sup> geschottert. Laut Angaben des Antragstellers kann kein anderer Mast in der Umgebung netzversorgungstechnisch mitbenutzt werden. Der Mast dient der dringenden netztechnischen Versorgung des Gebiets. Als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur wird eine Eingrünung von 77 m<sup>2</sup> am Mastfuß vorgenommen. Dem Antrag ist ferner eine Rückbaupflichtklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB beigefügt.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu bewerten.

Es ist von Interesse, welche Reichweite der Sendemast abdeckt. Dies soll seitens der Verwaltung erhoben werden.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines 45,86m - Gittermastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundamentplatte auf der Fl.Nr. 498 der Gemarkung Pfelling wird erteilt.

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

### **4.4 Antrag auf Baugenehmigung, NÄ ehem. Verkaufsfläche u. Erweiterung zu Geschäftsräumen für Bank, Bahnhofstraße**

Herr Max Holzner aus Bogen hat den Antrag für die Nutzungsänderung ehemaliger Verkaufsflächen sowie Erweiterung zu Geschäftsräumen für eine Bank in der Bahnhofstraße 21, Fl.Nr. 513, Gemarkung Bogen gestellt.

Ferner wurde hierzu eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt sowie folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Unterschreitung Dachüberstand an der Traufe
- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung des baulichen Maßes

Ein traufseitiger Dachüberstand ist nicht möglich, da im Bestand bereits ein symmetrisches Satteldach vorhanden ist.

Für die Erweiterung der Bank wird eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze benötigt.

Gemäß Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Diese ist jedoch bereits im Bestand mit 0,901 überschritten. Durch die Erweiterung wird diese nur geringfügig auf 0,910 erhöht.

Herr Länger betont, dass es wichtig ist, die Sparkasse an diesem Standort zu halten, um die zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung im Kern der Stadt weiterhin sicherzustellen. Herrn Holzner wird einstimmig das Rederecht erteilt. Er wies darauf hin, dass das Vorhaben sehr zeitnah umgesetzt werden soll. Er geht von einer Bauzeit von ca. 1 Jahr aus.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung ehemaliger Verkaufsflächen sowie Erweiterung zu Geschäftsräumen für eine Bank in der Bahnhofstraße 21, Fl.Nr. 513 wird erteilt.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Unterschreitung Dachüberstand an der Traufe, geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze sowie einer Überschreitung des baulichen Maßes mit einer GRZ von 0,910 wird zugestimmt.

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

### **4.5 Befreiungsantrag v. Festsetzungen zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Fraunhoferstraße 6**

Herr Philipp Fredl und Frau Verena Hafner-Fredl aus Bogen haben den Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen in der Fraunhoferstraße 6, Fl.Nr. 768, Gemarkung Bogen, gestellt. Diesem Antrag wurde am 05.12.2024 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Antragsteller darauf hingewiesen, dass hierzu noch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen sowie ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind. Die Antragsteller haben beide Anträge beim Landratsamt eingereicht.

Die Stadt Bogen hat nunmehr über das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Degelberg“ zu befinden.

Für die Abstützung des Balkons im Süden ist eine Aufschüttung von 2,40 m erforderlich. Zulässig laut Bebauungsplan sind hingegen jedoch nur Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Herr Katzendobler bittet um Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit der Stützmauer auf dem Nachbargrundstück in der Fraunhoferstraße 5.

### **Beschluss:**

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Degelberg“, hinsichtlich der Überschreitung der Höhe von zulässigen Aufschüttungen von 2,00 m auf 2,40 m, wird zugestimmt.

Im Übrigen gelten die Auflagen aus der Stellungnahmen zum gemeindlichen Einvernehmen vom 05.12.2024 unverändert fort. Insbesondere wird auf den 3-Meter breiten Schutzstreifen an jeder Kanalseite (Nord-Süd) verwiesen, welche über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bogen mit Notarurkunde UVZ-Nr. 904 vom 22.08.2023 geregelt wurde.

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

## **Bauleitplanung**

### **5 Bebauungsplan "WA Weiherwiesäcker III", Deckblatt Nr. 9**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2024 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „WA Weiherwiesäcker III“, Deckblatt Nr. 9 gefasst.

Anschließend wurde die Bauverwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der öffentlichen Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024 wurde diese zuvor genannte Bauleitplanung öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

#### **5.1 Abwägungsbeschluss**

Im weiteren Verfahren ist nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu behandeln und zu entscheiden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan „WA Weiherwiesäcker III“, Deckblatt Nr. 9 vorgebracht.

Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange erhoben nachstehende Behörden und Institutionen keine Einwände bzw. gaben keine Stellungnahme ab:

Es haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing

- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
- Bay. Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das beauftragte Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH aufbereitet und in eine Abwägungstabelle, Stand: 10.01.2025, eingearbeitet. Das Planungsbüro hat in dieser Tabelle ebenso einen Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet. Die Tabelle wurden den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses mit der Ladung zur heutigen Sitzung zur Kenntnis gegeben.

Nach Sachvortrag und Beratung kann der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nunmehr einen Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 12.06.2024 bereits einmal eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt wurde. Diese ist den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses bekannt.

### **Beschluss:**

Die bisherige Beschlussfassung der Abwägung in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 20.06.2024 wird weiterhin aufrechterhalten.

Vom Sachvortrag und den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „WA Weiherwiesäcker III“, Deckblatt Nr. 9 wird Kenntnis genommen.

Der Abwägung der zu behandelnden Stellungnahmen wird, wie im Sachvortrag vorgetragen und in der Abwägungstabelle vom 10.01.2025 dargestellt, zugestimmt.

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

## **5.2 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Für die Parzellen 25 -30 ist im Osten eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen. Bei der Vermarktung dieser Grundstücke hat sich gezeigt, dass zwar durchaus Interesse am Erwerb eines dieser Grundstücke besteht. Jedoch wurde der Wunsch geäußert, ob nicht ein Entgegenkommen beim Anlegen dieser privaten Eingrünung möglich ist. Aus diesem Grund empfiehlt es sich daher, in diesem Bereich den bisherigen Planeinschrieb „3-reihige Hecke“ zu ändern in „2-reihige-Hecke“. Dies würde die Attraktivität dieser Grundstücke deutlich erhöhen und den Bauherren auch etwas mehr Spielraum beim Gestalten und Umsetzen ihrer konkreten Wünsche zur Bebaubarkeit der Grundstücke schaffen.

Herr Katzendobler erkundigt sich nach dem Sachstand der Vermarktung der Baugrundstücke. Frau Probst weist darauf hin, dass es, bis auf eines, für jedes Grundstück mindestens eine Bewerbung gibt. Die Sache wird demnächst ausführlich im Stadtrat vorgestellt.

### **Beschluss:**

Dem in der Folge angepassten Entwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Weiherwiesäcker III“, Deckblatt Nr. 9 nebst Begründung in der Fassung vom 05.02.2025 wird zugestimmt.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Weiherwiesäcker III“, Deckblatt Nr. 9 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2

BauGB durchzuführen. Stellungnahmen können hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Frist für die Auslegung bzw. Beteiligung wird hierbei nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt.

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

## **6 Bebauungsplan "SO PV Hörabach IV", Antrag auf Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

In der Zeit vom 05.12.2024 bis zum 22.01.2025 hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Hörabach IV“ stattgefunden. Mehrere Behörden (u.a. Regierung von Niederbayern, Regionaler Planungsverband und Landratsamt) haben hierbei in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald befindet. Nach § 5 Abs.1 der dazugehörigen LSG-Verordnung sind in diesem Gebiet jedoch alle Handlungen verboten, die den Charakter des LSG verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die vorgelegte Bauleitplanung läuft jedoch dem Schutzzweck nach § 3 LSG-VO zuwider. Eine Befreiungslage hiervon ist nicht ersichtlich. Eine Herausnahme aus dem LSG kann nur durch Beschluss des Kreistages erfolgen. Das Verfahren hierzu muss von der Stadt beantragt werden.

Das Landratsamt weist abschließend auf Folgendes hin: Gegenüber der Herausnahme aus dem LSG müssen aus Gründen des Biotopschutzes erhebliche Bedenken geäußert werden. Die Fläche befindet sich in einem Gebiet, welches im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region 12 in der Kategorie Eigenart der Landschaft als „sehr hoch“ eingestuft wurden. Diese Bewertung ist auch vor Ort zutreffend. Aktuell befindet sich die LSG-VO in der Änderung. Sie wird dahingehend geändert, dass Flächen definiert werden, welche für PV-Anlagen geeignet sind, so dass für diese Flächen keine Herausnahme aus dem LSG, sondern lediglich eine naturschutzrechtliche Erlaubnis notwendig wird. Darüber hinaus werden auch Flächen definiert, welche für die Anlage von PV-Flächen nicht geeignet sind, sog. Restriktionsflächen. Dies ist bei vorliegender Fläche auf Grund der sehr hohen Eigenart der Landschaft (LRP 12) der Fall.

Bevor daher eine Befassung mit allen weiteren eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgt, sollte daher zunächst grundsätzlich geklärt werden, ob durch die Stadt ein Antrag auf Herausnahme dieser Fläche aus dem LSG beim Landkreis beantragt werden soll.

Aus dem Gremium wird kritisch hinterfragt, was diese Fläche biologisch so wertvoll macht. Etwas westlich davon wurden mehrere Anlagen genehmigt. Ferner wurde auch beim Solarpark Obermenach, welcher flächenmäßig sogar noch einiges größer ist als im vorliegenden Fall, einer Herausnahme aus dem LSG zugestimmt.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald beim Landratsamt einzureichen. Nach der Entscheidung des Kreisrates hierüber, wird über das weitere Vorgehen entschieden.

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

## **7 Informationen, Wünsche und Anträge**

Herr Krammer verweist auf ein Schreiben des Bauherrn für das Grundstück Pfelling 13, in welchem um eine Ablöse von der Stellplatzpflicht gebeten wird. Man war sich einig, diesem Wunsch nicht zu entsprechen.

Herr Schöls weist auf das Entbürokratisierungsgesetz hin, insbesondere die damit verbundenen Änderungen für die Stellplatzpflicht. Außerdem gibt er den aktuellen Sachstand zur Klage hinsichtlich der geplanten Errichtung einer Asylunterkunft in der Herzog-Ludwig-Straße bekannt.

Herr Katzendobler weist auf die Gefahren bei Glätte und Eisbildung auf dem Radweg nach Pfelling hin.

Herr Fisch bittet um Prüfung zweier Bäume (Waltersdorf 70 sowie Degernbach 32), ob diese gefällt bzw. zugeschnitten werden müssen.

Herr Ibel weist auf die Verunreinigungen beim Altkleidercontainer in der Nähe der AGIP-Tankstelle in Bogen hin. Diese befindet sich jedoch auf Privatgrund, sodass die Stadt darauf nur wenig Einfluss darauf hat.

Außerdem macht er darauf aufmerksam, dass der Zebrastreifen beim Schulzentrum doch arg in die Jahre gekommen und kaum mehr zu erkennen ist. Frau Probst sichert zu, dass sie die Angelegenheit mit der Prüfung und Erledigung an das Ordnungsamt weiterreichen wird.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 20:35 Uhr die öffentliche 43. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

gez. Andrea Probst  
Erste Bürgermeisterin

gez. Stefan Schöls  
Schriftführung