



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 53.SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 15.04.2026
Beginn:	17:05 Uhr
Ende	18:42 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

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

Erscheint zu TOP 2.3

Schriftführer

Schöls, Stefan

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Muhr jun., Helmut

Entschuldigt - kein Vertreter anwesend

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 1 | Neugestaltung Bahnhofstraße, BA III, Sachstand Trinkbrunnen | BA/910/2026 |
| 2 | Bauvorhaben | BA/907/2026 |
| 2.1 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/906/2026 |
| 2.2 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung von 2 einseitigen, unbeleuchteten Werbeanlagen, freistehend, Kötaring | BA/911/2026 |
| 2.3 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Terrasse und Mauer und Aufschüttungen, Degernbach 107 | BA/912/2026 |
| 2.4 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Breitenweinzier 16 f | BA/913/2026 |
| 2.5 | Bauvoranfrage, Nutzungsänderung der Maschinen-, Werkstatt- und Lagerhalle zu einem Wohnhaus, Veit-Höser-Straße 3 | BA/918/2026 |
| 2.6 | Bauvoranfrage, Nutzungsänderung Getreidespeicher zu Wohnung, Veit-Höser-Straße 3 | BA/919/2026 |

Bauleitplanung

- | | | |
|------------|--|-------------|
| 3 | Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Niedermenach" | BA/915/2026 |
| 3.1 | Abwägungsbeschluss | BA/916/2026 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss | BA/917/2026 |
| 4 | Informationen, Wünsche und Anträge | |

Andrea Probst eröffnet um 17:05 Uhr die öffentliche 53.Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Neugestaltung Bahnhofstraße, BA III, Sachstand Trinkbrunnen

Herr Krammer führt zum aktuellen Sachstand dieser Planung aus. Er weist auf ein Gespräch mit den Stadtwerken hin. Diese äußerten ihm gegenüber, dass bei einem Vergleichsfall in Essen jährliche Unterhaltskosten von ca. 5.000 – 10.000 Euro anfallen. Das Stadtbauamt hat daher vom zuständigen Planungsbüro die Kosten für den Unterhalt schätzen lassen. Dieses kommt hierbei auf einen jährlichen Betrag von ca. 2.000 Euro. Herr Krammer zeigt ferner ein Beispielfoto, wie die Ausführung des Trinkbrunnens aussehen könnte.

Herr Kerscher befürchtet, dass es bei den aufgezeigten Brunnen zu Beschädigungen aufgrund von Vandalismus kommen kann.

Herr Ibel gibt zu bedenken, dass der Platz vor dem Brunnen für größere Fahrradgruppen zu klein sein könnte.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauvorhaben

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

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

Degernbach 30
Umbau des bestehenden Wohnhauses und Neubau von Garagen

Großlintach 36
Neubau einer Garage mit Geräteraum

Trudendorfer Straße 14
Errichtung einer Fahrzeugabstellhalle
(Vorlage im Genehmigungsverfahren)

Zur Kenntnis genommen

2.2 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung von 2 einseitigen, unbeleuchteten Werbeanlagen, freistehend, Kotauring

Das Gremium äußerte seine Bedenken hinsichtlich des Sichtdreiecks bei der Ausfahrt vom angrenzenden Parkplatz. Durch die Werbetafeln wird hierbei eine deutliche Verschlechterung der Situation befürchtet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von zwei einseitig, unbeleuchteten freistehenden Werbeanlagen auf der Fl.Nr. 515, Gemarkung Bogen wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gestaltung bei Errichtung von Werbeanlagen wird zugestimmt.

Hinweis:

Die verkehrliche Situation vor Ort hat sich durch die aufgestellten Werbetafeln deutlich verschlechtert. Eine ungehinderte Zufahrt auf die angrenzende Straße vom anliegenden Parkplatz ist aufgrund der fehlenden Sicht nicht mehr möglich. Eine Zustimmung kann daher allenfalls in Aussicht gestellt werden, sofern die beiden Werbetafeln weitem nach hinten versetzt werden.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7 Anwesend 7

2.3 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Terrasse und Mauer und Aufschüttungen, Degernbach 107

Herr und Frau Marek und Magdalena Jedrzejak aus Schwarzach haben auf der Fl.Nr. 12/15 der Gemarkung Degernbach die Errichtung einer Terrasse sowie einer Mauer beantragt. Ferner soll es zu einer Aufschüttung zum benachbarten Grundstück mit der Fl.Nr. 12/18 (Degernbach 106) kommen. Die hiervon betroffenen Nachbarn haben ihre Zustimmung zu diesem Bauantrag erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA Degernbach – Hinteres Feld“. Das Vorhaben benötigt hierzu eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Punkt III „Textliche Festsetzungen“ Ziff. 3 „Einfriedungen“. Demnach sind an den privaten Grundstücksgrenzen nur Maschendraht- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Außerdem wird die zulässige Höhe für Geländemodellierung / Stützelemente mit 1,10 Metern überschritten. Laut Ziffer 5 im Bebauungsplan wäre jedoch lediglich 1,00 Meter zulässig.

Herr Katzendobler verweist auf die fehlende Durchlässigkeit im unteren Bereich der Mauer für Kleintiere.

Herr Franz erkundigt sich danach, ob der Verwaltung Erkenntnisse darüber vorliegen, warum erst jetzt ein Bauantrag für diese Maßnahme eingereicht wird, nachdem die Anlage bereits errichtet ist.

Herr Schöls führt hierzu aus, dass sich aus den Unterlagen hierzu nichts entnehmen lässt. Er erläutert ferner, dass die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen wohl nur dann durch das Landratsamt genehmigt wird, sofern der betroffene Nachbar hierzu seine Zustimmung gegeben hat.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer Terrasse sowie einer Mauer auf der Fl.Nr. 12/15, Gemarkung Degernbach, wird erteilt. Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen für die Aufschüttung zum Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 12/18 erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer Einfriedung als Mauer anstelle eines Maschendraht- oder Metallzaunes wird zugestimmt.

Ferner wird der Überschreitung der zulässigen Höhe für Stützelemente zugestimmt. Dies gilt jedoch nur, sofern der Nachbar auf der Fl.Nr. 12/18 seine Zustimmung zu diesem Vorhaben erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1 Anwesend 8

2.4 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Breitenweinzier 16 f

Herr Maximilian Lohberger aus Arrach hat auf der Fl.Nr. 542/5 der Gemarkung Bogenberg (Breitenweinzier 16f) den Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Breitenweinzier“. Das Vorhaben benötigt hierzu folgende Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung:

- Dachfarbe:
Statt einer Dacheindeckung in roter oder brauner Farbgebung, soll eine Dacheindeckung in grauer Farbe erfolgen.
- Zulässige Wandhöhe:
Statt 6,50 Metern Wandhöhe ab Urgelände soll eine Wandhöhe von 6,66 Metern errichtet werden.
- Zulässige Höhe Aufschüttungen:
In Teilbereichen soll die zulässige Höhe von 0,50 Metern geringfügig überschritten werden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 542/5, Gemarkung Bogenberg, wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Breitenweinzier“ wird zu folgenden Punkten zugestimmt:

- Dachfarbe
- Zulässige Wandhöhe
- Zulässige Höhe Aufschüttungen

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2.5 Bauvoranfrage, Nutzungsänderung der Maschinen-, Werkstatt- und Lagerhalle zu einem Wohnhaus, Veit-Höser-Straße 3

Siegfried, Manuela und Isabel Aumer haben für ihr Grundstück in der Veit-Höser-Straße 3 in Oberalteich, Fl.Nr. 72, Gemarkung Oberalteich, eine Bauvoranfrage eingereicht. Darin soll die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung der bestehenden Maschinen-/Werkstatt und Lagerhalle zu einem Wohnhaus geklärt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung der bestehenden Maschinen-/Werkstatt und Lagerhalle zu einem Wohnhaus auf der Fl.Nr. 72, Gemarkung Oberalteich wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2.6 Bauvoranfrage, Nutzungsänderung Getreidespeicher zu Wohnung, Veit-Höser-Straße 3

Siegfried, Manuela und Isabel Aumer haben für ihr Grundstück in der Veit-Höser-Straße 3 in Oberalteich, Fl.Nr. 72, Gemarkung Oberalteich eine Bauvoranfrage eingereicht. Darin soll die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung des bestehenden Getreidespeichers zu einer Wohnung geklärt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung des bestehenden Getreidespeichers zu einer Wohnung auf der Fl.Nr. 72, Gemarkung Oberalteich wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Bauleitplanung

3 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Niedermenach"

3.1 Abwägungsbeschluss

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

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Solarpark Niedermenach“ vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange wurden durch das beauftragte Planungsbüro Heigl Landschaftsarchitektur Stadtplanung aufbereitet und in eine Abwägungstabelle, Stand 27.01.2026, eingearbeitet. Das Planungsbüro hat in dieser Tabelle ebenso einen Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet. Die Vorlage wurde den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses mit der Ladung zur heutigen Sitzung zur Kenntnis gegeben.

Nach Sachvortrag und Beratung kann der Stadtrat nunmehr einen Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 16.07.2025 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 16.07.2025 wird weiterhin aufrechterhalten.

Vom Sachvortrag und den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ wurde Kenntnis genommen.

Der Abwägung der zu behandelnden Stellungnahmen wird, wie im Sachvortrag vorgetragen und in der Abwägungstabelle vom 27.01.2026 dargestellt, zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3.2 Satzungsbeschluss

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und dabei unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Umstände gerecht abgewogen.

Mit den erfolgten Beschlüssen gehen lediglich kleinere redaktionelle Änderungen einher, folglich sind somit keine Inhalte mehr betroffen, die eine erneute Auslegung erfordern.

Damit kann für den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ daher nunmehr ein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ nebst Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 15.04.2026, wird hiermit als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ nebst Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 15.04.2026, wird hiermit als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Niedermenach“ ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4 Informationen, Wünsche und Anträge

Frau Probst bittet um baldige Anmeldung zur Bierprobe für das Volksfest am 2. April.

Herr Krammer macht Ausführungen zu einem Antrag des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf. Darin wird der Umbau eines Absturzes im Kinsach-Menach-Ableiter auf Höhe der Bahnbrücke in Bogen beantragt. Die Stadt soll hierzu eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abgeben. Er zeigt hierbei die beabsichtigten Baumaßnahmen im Detail auf.

Im Gremium bestand damit grundsätzlich Einverständnis. Jedoch wird angeregt, in die Stellungnahme der Stadt folgenden Passus mitaufzunehmen: „Durch die Baumaßnahme darf es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Wasserspiegel im Oberlauf des Gewässers kommen.“

Herr Krammer zeigt ferner eine mögliche Wegeführung für einen Fußgängerweg am Brandlberg auf. Der Wunsch hierzu wurde in der Haushaltsklausur geäußert. Sein Vorschlag soll in den Fraktionen vorbesprochen werden. Anschließend soll eine entsprechende Beauftragung für die Verwaltung erfolgen.

Herr Ibel erkundigt sich danach, warum die Stunden der Parkraumüberwachung reduziert wurden. Er regt ferner an, dass aus seiner Sicht wieder ein „Stadtpolizist“ für die Überwachung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch die Polizei sinnvoll wäre.

Abschließend bedankt er sich nach 24-jähriger Amtszeit im Bauausschuss für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium. Diese sei stets von einer konstruktiven und produktiven Arbeit geprägt gewesen. Er wünscht dem neuen Gremium gutes Gelingen und viel Glück für sein künftiges Wirken.

Herr Stangl bittet die Stadt um Unterstützung durch die Verwaltung bezüglich eines Weges für die Landwirte, welche im Bereich Oberalteich von den Hochwasserschutzmaßnahmen der WIGES unmittelbar betroffen sind.

Herr Krammer sichert ihm dies zu und bittet darum, mit ihm einen Termin für eine Ortseinsicht zu vereinbaren. Im Anschluss daran wird er das Gespräch mit den entsprechenden Fachstellen suchen.

Außerdem bittet Herr Stangl darum, die Further Straße von der Agendorfer Straße herkommend bis auf Höhe Weiherbachstraße für landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben.

Fau Probst sichert zu, dies nochmals an das Ordnungsamt weiterzuleiten.

Herr Katzendobler weist darauf hin, dass aus der Straße in Kleinlintach 10 b (SWB GmbH) im Bereich Moos auf Höhe der Transformatorstation Teile der Straße herausbrechen. Er bittet ferner darum, dass seine Punkte, welche er in der letzten Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses angesprochen hat, nicht aus den Augen verloren werden.

Abschließend bedankt auch er sich ausdrücklich bei allen Mitgliedern des Ausschusses für die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den letzten Jahren.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Andrea Probst um 18:42 Uhr die öffentliche 53.Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

gez. Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

gez. Stefan Schöls
Schriftführung