

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
9. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 17.11.2021
im großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:08 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Karl-Heinz Gollwitzer

Thomas Hartmann

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Christian Kilger

Johannes Krenn

Paul Linsmaier

Alfred Ortman

Harald Schiller

Ewald Tremel

- 1. STELLVERTRETER -

Oliver Antretter

Vertretung von Herrn StR Stern

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Katrin Schwarz

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Klaus Busch

Hartmut Krause

Johann Maier

Hans Maurer

Michael Spielbauer

Christoph Strasser

ABWESEND:

- MITGLIEDER -

Karl Stern

entschuldigt, urlaubsbedingt

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 20.10.2021 (8. Sitzung)
3. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf;
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Graflinger Straße mit der
Bezeichnung Nr. 156 "SO Graflinger Straße II";
hier: Aufstellungsbeschluss
Sachgebiet 41
4. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Plattling - Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße";
Stellungnahme der Stadt Deggendorf
Sachgebiet 41
5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Plattling - Änderung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 24 und Aufstellung des
Bebauungsplanes "Wohngebiet Pankofen Bahnhof"; Stellungnahme der Stadt
Deggendorf
Sachgebiet 41
6. Nutzungsänderungen im bestehenden Verwaltungs-, Büro- und Verkaufsgebäude
(Erstaufnahmeeinrichtung) in der Stadtfeldstraße 11, auf den Grundstücken Fl.Nrn.
193/4 und 107/6 der Gemarkung Schaching
Sachgebiet 40
7. Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Großwalding 3, auf dem
Grundstück Fl.Nr. 902 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und Tiefgrage in der
Thannbergstraße 23, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1313/4 und 1235/3 der Gemarkung
Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides
Sachgebiet 40
9. Anfragen

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, erklärt, dass frist- und formgerecht geladen wurde, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Einwände gegen die vorliegende TO werden nicht erhoben.

TOP 1 Gegenstand:
 Bekanntgaben

Es liegen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 20.10.2021 (8. Sitzung)

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung wurde den Stadtratsmitgliedern mit Ladung zur heutigen Sitzung in das Ratsinformationssystem zur Einsichtnahme bereitgestellt. Einwendungen wurden auf Nachfrage des Vorsitzenden nicht erhoben.

TOP 3 Gegenstand:
 Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf;
 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Graflinger Straße mit der
 Bezeichnung Nr. 156 "SO Graflinger Straße II";
 hier: Aufstellungsbeschluss

Herr Strasser hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser ergänzt den Sachvortrag von Herrn Strasser.

Herr StR Linsmaier empfindet es als positiv, dass das Gebiet als Ganzes betrachtet wird. Er verweist auf die im Ratsinfo zur Verfügung gestellte Auswirkungsanalyse; es bedarf einer sorgfältigen Überprüfung, welches Sortiment an dieser Stelle angesiedelt werden soll. Herr StR Linsmaier stellt zudem fest, dass hierzu in der Analyse keine konkreten Aussagen zu finden sind. Vor diesem Hintergrund verweist er auf das im Stadtrat zu behandelnde Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Herr StR Gollwitzer schließt sich den Aussagen von Herrn Oberbürgermeister Dr. Moser und Herrn StR Linsmaier an. Die erste aufgezeigte Skizze empfindet er als äußerst interessant, da sie die Schaffung einer Struktur verdeutlicht. Herr StR Gollwitzer verweist auf die Aussagen von Herrn Strasser bezüglich der Erschließung zur Trät und den Sportplätzen; er möchte erfragen, welche konkreten Verbesserungsvorschläge Herr Strasser hierzu benennen kann. *Herr Strasser bescheinigt, dass die aktuelle Situation unbefriedigend ist; es bedarf einer leistungsfähigen Erschließung von der B11.*

Herr StR Heigl fragt an, um wie viele Quadratmeter sich der Baumarkt vergrößert. *Herr Strasser verweist auf die Seite 7 der Außenwirkungsanalyse; statt bisher 4.500 Quadratmeter sind nun 7.600 Quadratmeter geplant.*

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 04.11.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

1. Für den Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 938, 991/6, 991/86 und 993/12, sowie für Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 991/43 und 994/5, jeweils der Gemarkung Deggendorf, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 156 „SO Graflinger Straße II“.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 4 Gegenstand:
Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Plattling - Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße";
Stellungnahme der Stadt Deggendorf

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser bescheinigt vorliegend eine äußerst sachlich formulierte Stellungnahme.

Herr Busch hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Heilmann-Tröster bescheinigt der Stellungnahme ebenfalls keinerlei Polemik; hier liegt eine sachliche Begründung vor. Es werden Mängel aufgezeigt die im Widerspruch zum Interkommunalen Entwicklungsprogramm Deggendorf / Plattling / Stephansposching (IKEA) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stehen. Zudem fehlt die Sortimentsfestlegung. Für Herrn StR Heilmann-Tröster ist entscheidend, wie die Stadt

Plattling mit der Stellungnahme umgeht. Er empfindet es als störend, dass beim letzten Zusammenkommen des IEKA-Ausschusses dieses Thema nicht besprochen wurde. Die Tagesordnung hätte eine Behandlung zugelassen, da nach geeigneten Themen immer wieder aktiv gesucht wird. Die Thematik hätte auf die Tagesordnung gehört; möglicherweise wären im Vorfeld die ein oder anderen Mängel ausgeräumt worden.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser stimmt Herrn StR Heilmann-Tröster zu; die Tagesordnung hätte eine Beratung der Thematik durchaus zugelassen und wäre sicherlich wünschenswert gewesen.

Herr StR Antretter bedankt sich bei Herrn Busch für die klare und neutrale Stellungnahme. Er möchte erfragen, ob die Stellungnahme eine bindende Wirkung hat, oder ob sich die Stadt Plattling darüber hinwegsetzen kann.

Herr Maier verweist auf das interkommunale Abstimmungsgebot nach dem § 2 Abs. 2 und 3 BauGB: Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Bei einer Nichtbeachtung dieser Vorgaben liegt ein Verstoß vor. Daraus kann noch kein Zwang zur Berücksichtigung abgeleitet werden, der Bebauungsplan weist damit jedoch gravierende Mängel auf, welche im weiteren Sinne gerichtlich angegriffen werden könnten.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 27.10.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die im Sachvortrag enthaltene Stellungnahme wird gebilligt

TOP 5 Gegenstand:
Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Plattling - Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 24 und Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Pankofen Bahnhof"; Stellungnahme der Stadt Deggendorf

Herr Busch hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Heilmann-Tröster stellt fest, dass für die Anforderungen an eine Bedarfsermittlung der Landkreis zuständig ist; vorliegend fehlt diese jedoch vollständig.

Herr Busch antwortet, dass die fehlende Bedarfsermittlung zu keiner Nichtigkeit eines Bebauungsplanes oder der Änderung eines Flächennutzungsplanes führt. Die Regierung von Niederbayern stellt als Genehmigungsbehörde für die vorbereitende Bauleitplanung der Großen Kreisstadt Deggendorf weitreichende Anforderungen an eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächenneuausweisungen. An die Bauleitplanung der Nachbargemeinden Deggendorfs bei Wohnbauflächenneuausweisung werden bedauerlicherweise keinerlei Anforderungen an eine Bedarfsermittlung gestellt. Das gilt nicht nur für die Bauleitplanung der Stadt Plattling, sondern für alle Bauleitpläne der Nachbargemeinden Deggendorfs. Gerade bei Wohnbauflächenneu-ausweisungen ist dies auch nach den „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des StMB aber erforderlich. Der Landkreis Deggendorf fordert die Bedarfsermittlung bisher nicht mit der gleichen Vehemenz wie die Regierung ein. Herr Busch stellt fest, dass die Bedarfsermittlung nicht nur Auskunft über die Deckung des eigenen Bedarfs gibt, sondern auch von Interesse für die Nachbargemeinden ist.

Herr StR Heilmann-Tröster möchte wissen, ob eine Bedarfsermittlung zwingend vorgeschrieben ist.

Herr Maier verweist auf die unterschiedlichen Zuständigkeiten; die Regierung von Niederbayern stellt als Genehmigungsbehörde für die vorbereitende Bauleitplanung der Großen Kreisstadt Deggendorf weitreichendere Anforderungen an eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächenneuausweisungen als das Landratsamt Deggendorf als Genehmigungsbehörde an die Stadt Plattling. Er verweist dahingehend jedoch auch auf die personellen Ressourcen zur Abarbeitung. Vor Gericht kann eine fehlende Bedarfsermittlung für Wohnbauflächenneuausweisungen in der vorbereitenden Bauleitplanung durchaus eine Rolle spielen.

Herr StR Treml stellt klar, dass die Bedarfsermittlung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefordert wird und der Planungshoheit der Gemeinden obliegt. Als Genehmigungsbehörde müsste das Landratsamt die Anforderungen an eine Bedarfsermittlung überwachen und beanstanden.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 28.10.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die im Sachvortrag enthaltene Stellungnahme wird gebilligt

TOP 6 Gegenstand:
Nutzungsänderungen im bestehenden Verwaltungs-, Büro- und Verkaufsgebäude
(Erstaufnahmeeinrichtung) in der Stadtfeldstraße 11, auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 193/4 und 107/6 der Gemarkung Schaching

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Es werden keine Fragen gestellt.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 29.10.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird, wie vorgeschlagen, unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

TOP 7 Gegenstand:
Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Großwalding 3, auf dem
Grundstück Fl.Nr. 902 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser begrüßt den Ausbau des Firmensitzes.

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Gollwitzer empfindet es als äußerst positiv, dass vermehrt Firmen ihre Verwaltungsgebäude in Deggendorf vergrößern. Die noch ausstehenden Anforderungen sind abzuarbeiten.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser stimmt Herrn StR Gollwitzer zu; das Gebiet Mietraching/Großwalding hat ausreichend Potential.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 04.11.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird, wie vorgeschlagen, unter den genannten Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

TOP 8 Gegenstand:
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und Tiefgrage in der
Thannbergstraße 23, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1313/4 und 1235/3 der
Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Linsmaier verweist auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung in der aufgeführt wird, dass die Erschließung nicht gesichert ist. Vor diesem Hintergrund möchte er erfragen, ob er richtig in der Annahme geht, dass beim Antrag auf Vorbescheid die Erschließung noch nicht gesichert sein muss, jedoch spätestens mit der Baueingabe.

Herr Krause stimmt Herrn StR Linsmaier zu.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 04.11.2021 abstimmen.

Herr StR Krenn ist während der Abstimmung nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 12

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 19.10.2016 wird, wie vorgeschlagen, unter den genannten Auflagen und Bedingungen bis zum 26.10.2023 verlängert.

TOP 9 Gegenstand:
Anfragen

Herr StR Heilmann-Tröster möchte den aktuellen Sachstand bei der geplanten Erweiterung des Solarparks in Halbmeile erfragen.

Laut Auskunft von Herrn Krause liegt das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, wonach ein eindeutiges Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete besteht. Durch das Wasserhaushaltsgesetz werden für eine Ausnahme vom Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet neun Tatbestandsmerkmale definiert, die alle erfüllt sein müssen. Das angesprochene Vorhaben erfüllt diese aufgeführten Tatbestände nicht vollständig; eine Erweiterung kann zwar geplant, jedoch nicht gesetzt werden.

Herr Maurer berichtet, dass seitens des Wasserwirtschaftsamtes bisher keine konkreten Aussagen bezüglich des Hochwasserschutzes vorliegen; der Investor wurde dahingehend informiert. Die Verwaltung hält in vergleichbaren Fällen den Start des Aufstellungsverfahrens erst dann für geboten, wenn durch das Wasserwirtschaftsamt ein Zeitraum genannt wird.

Darüber hinaus erkundigt sich Herr StR Heilmann-Tröster, ob bei der Stadt Deggendorf Anfragen zur Errichtung von Tiny-Houses eingegangen sind und wenn ja, wie damit verfahren wird.

Herr Krause antwortet, dass als Tiny-House ein kleines oder sehr kleines Wohnhaus im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht angesehen werden kann. Bei der Stadt Deggendorf sind hierzu bisher noch keine Bauanträge eingereicht worden.

Abgeschlossen mit TOP 9 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 03.12.2021

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Katrin Schwarz
Schriftführerin