

## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche  
**4. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses**  
**am Mittwoch, den 27.04.2022**  
**im großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 16:48 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 Ortmann

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Katrin Schwarz

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Hartmut Krause

Hans Maurer

Christoph Strasser

Iris Zisler

**ABWESEND:**

### **TAGESORDNUNG:**

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 23.03.2022 (3. Sitzung)
3. Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 175 "Oberperlasberg"  
hier: -Aufstellungsbeschluss  
Sachgebiet 41
4. Errichtung eines Bürogebäudes mit Kantine in der Schwaigerbreite 17, auf den  
Grundstücken Fl.Nrn. 107/56, 107/60, 143, 145/2 und 146/2 der Gemarkung Schaching  
Sachgebiet 40
5. Errichtung eines Waldkindergartens in Kohlberg, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 517 und  
631 der Gemarkung Schaching  
Sachgebiet 40
6. Errichtung eines Ersatzgebäudes für ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit einer  
Wohnung und Garagen im Schanzenweg 29, auf dem Grundstück Fl.Nr. 762 der  
Gemarkung Deggendorf;  
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides  
Sachgebiet 40
7. Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Poststraße 2, auf  
dem Grundstück Fl.Nr. 600 der Gemarkung Deggendorf;  
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides  
Sachgebiet 40
8. 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 liegt folgende öffentliche Bekanntgabe auf:

- Fortschreibung des Regionalplans Donau-Wald im Kapitel XII „Wasserwirtschaft“

TOP 2      Gegenstand:  
              Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 23.03.2022 (3. 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:  
              Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 175  
              "Oberperlasberg"  
              hier: -Aufstellungsbeschluss

---

Herr Maurer hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Gollwitzer kann sich daran erinnern, dass bereits vor Jahren eine Vorstellung im Bausenat erfolgte; gegenüber der damaligen Planung gab es keine Änderungen. Die Anbindung der Sudetenstraße an die Perlasberger Straße ist durchaus sinnvoll.

Herr StR Heilmann-Tröster verweist auf die beantragte Fläche von 18.570 m<sup>2</sup> in der Beschlussvorlage. Er möchte in Erfahrung bringen, wie groß die überbaubare Fläche tatsächlich ist, da die überbaubare Grundfläche mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> angegeben wird.

*Herr Maurer kann hierzu keine genaue Zahl nennen, allerdings liegt die Zahl deutlich unter den 10.000 m<sup>2</sup>.*

Herr StR Heigl verweist auf eine im Grundstücksausschuss erfolgte Beratung. Er empfindet die Flächen prädestiniert für Wohnbebauung; es kommt zu einer schönen Verlängerung der Sudetenstraße.

Bezugnehmend auf seine Wortmeldung im gestrigen Stadtrat, betont Herr StR Linsmaier den Bedarf an zentrumsnahem Wohnen mit dem Wunsch nach Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Hier liegt eine insgesamt sehr positive Entwicklung vor.

*Herr Oberbürgermeister Dr. Moser schränkt dahingehend ein, dass vorliegend durch den Grundstückseigentümer und dessen Familie ein entsprechender Eigenbedarf besteht; die Grundstücke sind damit höchstwahrscheinlich bereits vergeben. Nichtsdestotrotz wird Wohnraum geschaffen. Städtebaulich ist die Planung als sehr sinnvoll zu bewerten. Unabhängig davon, kann laut Herrn StR Linsmaier ein Wegzug verhindert werden.*

Herr StR Holler empfindet die Ausweisung der Flächen als sinnvoll. Darüber hinaus möchte er erfragen, ob durch die noch nicht bebauten Grundstücke die Flächenbilanz belastet wird.

*Herr Maurer stimmt zu, es kommt zu einer Auswirkung auf die Flächenbilanz, allerdings geht er von einer Bebauung der Grundstücke in den nächsten Jahren aus.*

*Herr Strasser ergänzt, dass die Stadt großes Interesse an einer zügigen Bebauung der Flächen hat. Er spricht eine Möglichkeit zur Fristsetzung im Erschließungsvertrag an.*

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 06.04.2022 abstimmen.

#### **Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 0**

**Gesamt: 13**

1. Für den Bereich des Grundstückes mit den Fl. Nrn. 1618/115; 1618/116; 1618/118-123; 1618/128-130; 1618/132; 1618/135; 1618/145-150 und Teilflächen aus den Fl. Nrn. 618/114 und 1620/3, der Gemarkung Schaching wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 175 „Oberperlasberg“.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

TOP 4      Gegenstand:  
              Errichtung eines Bürogebäudes mit Kantine in der Schwaigerbreite 17, auf den  
              Grundstücken Fl.Nrn. 107/56, 107/60, 143, 145/2 und 146/2 der Gemarkung  
              Schaching

---

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr Strasser ergänzt den Sachvortrag von Herrn Krause.

Herr StR Heigl berichtet davon, dass beispielsweise in Baden-Württemberg die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Kommunalgebäuden und größeren Bauten mittlerweile verpflichtend ist. Er möchte dahingehend in Erfahrung bringen, ob im vorliegenden Fall auf den Bauwerber eingewirkt werden kann, damit eine Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach erfolgt.

*Herr Strasser stimmt zu; grundsätzlich ist ein Flachdach für Photovoltaikanlagen prädestiniert. Herr Krause zeigt ergänzend anhand der Dachaufsicht auf, dass um die mittig platzierte Technikeinhausung Photovoltaikanlagen geplant sind. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes (Anmerkung: seit 06.12.1989 rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 54 „Alte Ziegelei“) kann der Bauwerber jedoch nicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtet werden.*

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 14.04.2022 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 5      Gegenstand:  
              Errichtung eines Waldkindergartens in Kohlberg, auf den Grundstücken Fl.Nrn.  
              517 und 631 der Gemarkung Schaching

---

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr Strasser und der Vorsitzende ergänzen den Sachvortrag von Herrn Krause.

Herr StR Heilmann bescheinigt ein sehr schönes und durchdachtes Konzept. Kompostiertoiletten funktionieren bei sachgerechter Nutzung in der Regel problemlos. Mit dem Waldkindergarten wird eine Angebotslücke geschlossen.

Herr StR Gollwitzer spricht ebenfalls von einem begrüßenswerten Lückenschluss im Kindergartenangebot der Stadt, das ohnehin bereits sehr gut und vielfältig ist. Der Waldkindergarten ist nun das sogenannte Sahnehäubchen. Die Gestaltung der Schutzhütte bringt die Kinder nochmal mehr mit der Natur in Verbindung. Abschließend stellt Herr StR Gollwitzer fest, dass sich Frau StRin von Eichhorn über diesen Beschluss sehr freuen wird, da ihr die Schaffung des Waldkindergartens immer ein Anliegen war.

*Herr Oberbürgermeister Dr. Moser verweist auf die zeitlich doch sehr aufwendigen Planungen und Vorbereitungen die für ein solches Projekt erforderlich sind. Beispielführend führt er den notwendigen Landschaftspflegerischen Begleitplan auf.*

Herr StR Heigl bescheinigt eine sinnvolle Nutzung der Natur für eine sinnvolle Einrichtung und spricht einen großen Dank an das städtische Bauamt aus.

Herr StR Holler möchte in Erfahrung bringen, wie die Wasserversorgung des Waldkindergartens geregelt wird.

*Herr Strasser kann berichten, dass diese voraussichtlich über Kanister erfolgt. Der Bedarf an Wasser wird ohnehin gering ausfallen, wie sich aus Gesprächen mit den Johannitern bereits ergeben hat.*

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 14.04.2022 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 6      Gegenstand:  
Errichtung eines Ersatzgebäudes für ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit  
einer Wohnung und Garagen im Schanzenweg 29, auf dem Grundstück Fl.Nr.  
762 der Gemarkung Deggendorf;  
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

---

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Heilmann-Tröster verweist auf die am 07.12.20216 behandelte Beschlussvorlage  
wonach „[...] Wegen der Lage des Vorhabens im Außenbereich und innerhalb der Schutzzone  
Naturpark Bayerischer Wald wurde das Landratsamt/Untere Naturschutzbehörde um  
Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor [...]“. Er möchte in  
Erfahrung bringen, ob die Stellungnahme mittlerweile vorhanden ist.  
*Herr Krause zeigt die positive Stellungnahme der Fachbehörde auf.*

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 13.04.2022 abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 0**

**Gesamt: 13**

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 19.04.2017 wird um weitere zwei Jahre bis zum  
24.04.2024 verlängert.

TOP 7      Gegenstand:  
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Poststraße 2,  
auf dem Grundstück Fl.Nr. 600 der Gemarkung Deggendorf;  
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

---

Herr Krause hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Es werden keine Fragen gestellt.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 13.04.2022 abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 0**

**Gesamt: 13**



Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 22.08.2019 wird um zwei Jahre bis zum 30.08.2024 verlängert.

TOP 8      Gegenstand:  
                 Anfragen

---

Herr StR Heilmann-Tröster verweist auf eine in der Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 23.02.2022 durch ihn gestellte öffentliche Anfrage und möchte erfragen, ob hierzu bereits eine Rückmeldung gegeben werden kann.

Abdruck der Anfrage:

Herr StR Heilmann-Tröster berichtet von dem EU-Förderprogramm „REACT“ (Anmerkung: „Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe“) zur Belegung von Innenstädten. Unter anderem haben Landshut und Pfarrkirchen hierdurch eine Fördersumme erhalten. Er möchte in Erfahrung bringen, ob eine Bewerbung durch die Stadt Deggendorf vorlag.

*Der Vorsitzende sagt eine Rückmeldung zu.*

Abgeschlossen mit TOP 8 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 10.05.2022

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser  
Oberbürgermeister

Katrin Schwarz  
Schriftführerin