

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche 3.Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am Mittwoch, den 30.04.2025 im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus

Beginn: 16:04 Uhr

Ende: 17:15 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Nermin Jenetzke

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Alfred Ortman

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- 2. STELLVERTRETER -

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Vertretung für Herrn Stadtrat Gollwitzer

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Ingrid Winter

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

- -

Evelin Schanderl

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 26.02.2025
3. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 "Großwalding II, Deckblatt Nr. 2" durch das Deckblatt Nr. 2.1;
hier: Änderungsbeschluss
Sachgebiet 41
4. Erweiterung und Umbau des bestehenden Parkplatzes in der Edlmairstraße 1, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1752 und 1752/1 der Gemarkung Schaching
Sachgebiet 40
5. 4.Tektur zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes;
hier: Gestaltung der Außenanlagen in der Edlmairstraße 1, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 544/5, 544/22, 544/16 der Gemarkung Deggendorf, sowie den Grundstücken Fl.Nrn. 1752/13, 1752/12, 1752 und 1752/10 der Gemarkung Schaching
Sachgebiet 40
6. Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Büroräumen in der Wackingerstr. 25, auf dem Grundstück Fl.Nr. 784/21 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
7. Errichtung einer Lagerhalle für land- und forstwirtschaftliche Güter in Gailberg 9, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1541 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage im Westl. Stadtgraben 12, auf dem Grundstück Fl.Nr. 570 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides
Sachgebiet 40
9. Anfragen

TOP 1 Gegenstand:
 Bekanntgaben

Es lagen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 26.02.2025

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; Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 41.2 "Großwalding II, Deckblatt Nr. 2" durch das Deckblatt
 Nr. 2.1;
 hier: Änderungsbeschluss

Herr Strasser hält den Sachvortrag.

Herr StR Kilger spricht die geplante Errichtung eines Bürokomplexes am Ortseingang von Mietraching an. Dass die Baulücke durch ein gewerbliches Gebäude geschlossen wird, sei positiv, jedoch kritisiert er die Höhe des ersten Blockes des Gebäudekomplexes, da dieser das anschließende Wohnhaus komplett verschatten würde. Herr Stadtrat Kilger fragt nach, ob es möglich wäre, den ersten Block von der Höhe her abzuschwächen. Er merkt zudem an, dass

auch im gesamten hinteren Bereich mit Wohnbebauung gerechnet werden muss, der ebenfalls verschattet werden würde.

Herr Strasser berichtet hierzu, dass der vordere Bürokomplex zur Ruselstraße hin viergeschossig ist, der Baukörper zur angrenzenden Wohnbebauung jedoch abgetreppt wird. Er fügt hinzu, dass einer Verschattungsstudie an dieser Stelle nichts entgegenprechen würde.

Herr StR Kilger schlägt vor, den vorderen Teil des Gebäudes niedriger und den hinteren Teil höher zu bauen, da dort der Abstand zur nächsten Wohnbebauung größer wäre.

Herr Strasser erklärt, dass im gesamten hinteren Bereich mit Wohnen gerechnet werden muss. Es sollte darauf geachtet werden, dass entsprechende Pufferzonen und Abstände eingehalten werden. Unkritisch betrachtet er die Höhe des Gebäudes zur Ruselstraße hin.

Herr OB Dr. Moser teilt mit, dass das Thema „Verschattung“ bei einer Planung berücksichtigt wird.

Herr StR Tremml findet es grundsätzlich problematisch, wenn Gewerbe an Wohnen heranrückt. Er teilt die Bedenken des Herrn Stadtrat Kilger und verweist darauf, dass es lange Zeit auf Planungsebene selbstverständlich war, zwischen Gewerbe und Wohnen eine ausreichende Grünzäsur einzuplanen. Er kann nicht nachvollziehen, warum dies nicht mehr berücksichtigt wird. Herr Stadtrat Tremml vermutet, dass es womöglich noch andere Grundstücksflächen gibt, wo man Gewerbe ansiedeln und ein solches Projekt unterbringen könnte, ohne dass zu nah an Wohnen herangerückt wird.

Herr OB Dr. Moser widerspricht dem und erklärt, dass auf der linken Donauseite quasi keine geeigneten Flächen für Gewerbe vorhanden seien. Dies sei ein typisches Beispiel einer Nachverdichtung, welches zur Folge hat, dass Bebauungen näher aneinanderrücken. Weiterhin erwähnt er, dass der Bürokomplex als Lärmschutz für den dahinter liegenden Bestand dienen kann. Über die Höhe des Gebäudes muss jedoch dennoch gesprochen werden.

Herr StR Treml befürchtet, dass man sich durch solch massive Gebäude, die Grundstücke stark ausnutzen, jegliche grünordnerischen Möglichkeiten in den Bereichen verbauen würde. Positiv betrachtet er, dass in diesem Gebäudekomplex Büronutzung vorgesehen ist, da dies eine Lärmproblematik eher ausschließt. Die Massivität der Bebauung kritisiert Herr StR Treml jedoch, da diese eine erdrückende Wirkung auf die Wohnbebauung haben werde. Wenn man mit einem Entwurf in das Verfahren hineingeht, sollte man dies nochmal überdenken.

Herr OB Dr. Moser erwidert, dass es aus diesem Grund diesen Aufstellungsbeschluss über die Fläche bzw. über den Umfang gibt, in den der tatsächliche Plan / Entwurf schließlich eingearbeitet werden muss.

Herr Strasser ist nicht der Meinung, dass es sich hier um eine erdrückende Wirkung handelt, das sollte nochmal etwas stärker aufgearbeitet werden. Es sei völlig klar, dass dort ein Wohngebiet ist und auch noch mehr Wohnen hinzukommen soll. Herr Strasser verweist darauf, dass es in Großwalding, was die Nutzung betrifft, schon eingeschränktes Gewerbe gibt und dass man, was die Belastungen angeht, noch weiter runter gehen kann. Er weist nochmal darauf hin, dass dies kein emissionsstarkes Gewerbe sei, sondern ein Bürogebäude. Baulich wird man versuchen, auf die Wohnbebauung einzugehen.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, warum das Deckblatt die Nummer 2.1 und nicht die Nummer 3 erhält.

Herr Kellner erklärt, dass es für Großwalding II auch ein Deckblatt Nr. 3 gibt. Es handelt sich dabei im südlichen Bereich um eine Aufhebung des Geltungsbereichs im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, welcher aber nur einen Teilbereich von dem ganzen Bebauungsplan Nr. 41 betraf, wie auch im Deckblatt Nr. 2. Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 und ändert davon eine Teilfläche, so dass dies das Deckblatt Nr. 1 zum Deckblatt Nr. 2 ist.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier stimmt Herrn Stadtrat Treml bzgl. der Grünzäsur zu und verweist auf einen früheren Bebauungsplan, in dem ein Grünstreifen als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe festgesetzt wurde.

Herr OB Dr. Moser erklärt, dass nur für den Aufstellungsbeschluss noch keine Pläne vorgezeigt werden hätten müssen, zur Schaffung einer größtmöglichen Transparenz die vom Vorhabensträger bereits angestellten Planungen jedoch vorgestellt werden sollten. Hier gibt es nämlich eine Firma, mit der man in Gesprächen ist und die aufzeigen will, welches Projekt geplant sei.

Herr StR Linsmaier teilt mit, dass er dankbar dafür sei, dass man da transparent ist und mit offenen Karten spielt. Er schlägt vor, die Ergebnisse dieser Diskussion in den planerischen Prozess miteinfließen zu lassen. Eine Schließung der Baulücke sieht er positiv, stellt sich jedoch auch die Frage „Wieviel Nachverdichtung ist sinnvoll?“ und „Wieviel Nachverdichtung verträgt der Nachbar?“ Herr StR Linsmaier spricht sich dafür aus, dass die Bebauung planerisch so umgesetzt werden sollte, dass auf der Seite der Wohnbebauung niedrig gebaut wird, während an der Netto-Seite höher gebaut werden kann.

Herr StR Kilger betont, dass er das Projekt an dieser Stelle grundsätzlich nicht verhindern will. Er äußert jedoch Bedenken, was die Höhe des Gebäudes betrifft (Verschattung zum anschließenden Wohnhaus).

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

1. Für die Flurstücke Nrn. 32/21 (Teilfläche) und 114 der Gemarkung Mietraching wird der Bebauungsplan Nr. 41.2 „Großwalding II, Deckblatt Nr. 2“ durch das Deckblatt Nr. 2.1 geändert. Der Änderungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 „Großwalding II, Deckblatt Nr. 2“ durch Deckblatt Nr. 2.1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

TOP 4 Gegenstand:
Erweiterung und Umbau des bestehenden Parkplatzes in der Edlmairstraße 1,
auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1752 und 1752/1 der Gemarkung Schaching

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Heilmann-Tröster erwähnt, dass dieser Parkplatz städtebaulich nicht das ist, was man sich an dieser Stelle vorstellt, aber es sei besser als vorher.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier würde gerne wissen, wie hoch das Bußgeld ist für die 1,5 Jahre, in denen Herr Karl gegen die Bauordnung verstoßen hat.

Herr Kellner erklärt, dass dies eine sog. Ordnungswidrigkeit darstellt, die hausintern zuständigkeithalber an das Rechtsamt weitergegeben wird. Ob das Rechtsamt jedoch schon

tätig geworden ist, könne Herr Kellner nicht sagen. Weiter fügt er hinzu, dass man in der Regel das Genehmigungsverfahren abwartet und dass solch eine Ordnungswidrigkeit 3 Jahre verfolgt werden kann; über die Höhe des Bußgeldes könnte in einer öffentlichen Sitzung aber ohnehin nicht berichtet werden.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier hat eine Frage zur Entwässerung. Er möchte wissen, ob eine Zisterne gebaut wurde.

Herr Kellner stellt richtig, dass ein Retentionsbecken gebaut wurde.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, wie hoch die Grundflächenzahl ist.

Herr Kellner teilt mit, dass ein Wert von 0,6 festgesetzt ist, der sich jedoch nur auf die Hauptgebäude bezieht. Nach der Baunutzungsverordnung gibt es einen zweiten Wert, zu dem zum Hauptgebäude alle Nebengebäude sowie sonstige versiegelte Flächen, wie Parkplätze und Zufahrten, zu berücksichtigen sind. Der hier zulässige Wert beträgt 0,8, der um 0,03 überschritten wird. Bei der Berechnung des Wertes sind Parkplätze, unabhängig von der Gestaltung, zu berücksichtigen, allerdings kann eine geringfügige Überschreitung insbesondere dann kompensiert werden, wenn die Parkplätze mit Rasenfugenpflaster oder / und Rasengittersteinen gestaltet werden, da die Flächen so wenigstens teilweise sickertfähig sind.

Herr StR Holler kann die Diskussionen um den Parkplatz nicht nachvollziehen. Schließlich sei der Parkplatz jetzt nicht mehr so hässlich wie vorher und außerdem profitiere hiervon die Stadthalle und die Innenstadt. Man sollte hier im Interesse der Stadt urteilen.

Herr StR Tremel fragt nach, ob die 24 Stellplätze, die für das Verwaltungsgebäude nachgewiesen werden, die Stellplätze im nördlichen Bereich sind.

Herr Kellner bejaht dies.

Herr StR Linsmaier stimmt Herrn Stadtrat Holler zu. Er empfiehlt, historische Luftbilder anzusehen. Dort könne man sehen, dass das ganze Gebiet einst eine graue Steinwüste ohne einen einzigen Baum war, die sich durchgehend von der Spitze der Kreuzung bis zum Bach zieht. Dieses Gebiet habe jetzt sowohl durch den Turm als auch dem Parkplatz eine massive Aufwertung erfahren.

Herr StR Heilmann-Tröster ist ebenfalls der Meinung, dass dieses Areal vorher nicht ansehnlich war, er betont jedoch, dass es hier nicht darum ging, dass dort überhaupt etwas gebaut wurde, sondern dass ohne eine Genehmigung gebaut wurde.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 5 Gegenstand:
4.Tektur zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes;
hier: Gestaltung der Außenanlagen in der Edlmairstraße 1, auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 544/5, 544/22, 544/16 der Gemarkung Deggendorf, sowie den
Grundstücken Fl.Nrn. 1752/13, 1752/12, 1752 und 1752/10 der Gemarkung
Schaching

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Ortmann möchte genauer erklärt bekommen, was es mit dem Begriff Bäume 1. oder 2. Ordnung auf sich hat.

Herr Kellner erläutert, dass dies mit der Wuchsklasse zusammenhängt, was heißt, dass Bäume 1. und 2. Ordnung höher wachsen als Bäume 3. Ordnung.

Herr StR Ortmann vergleicht die gepflanzten Bäume Lidl / Fachmarktzentrum und merkt an, dass man weniger Wert auf die Anzahl der Bäume als auf die Größe der Krone der Bäume legen sollte (Beschattung).

Herr Kellner nimmt Bezug auf die angesprochenen Bäume und teilt mit, dass es sowohl für Lidl als auch für das Fachmarktzentrum von der Firma Karl einen Bebauungsplan gibt. Von der Unteren Naturschutzbehörde kommen regelmäßig Anforderungen zur Grünordnung mit einer Pflanzliste, die vom Planungsamt berücksichtigt und im Bebauungsplan aufgenommen werden. Außerdem fügt Herr Kellner hinzu, dass darauf geachtet werden muss, dass für großkronige Bäume der notwendige Wurzelraum auf Parkplatzflächen oft gar nicht gegeben ist. Zudem legt die untere Naturschutzbehörde Wert darauf, dass heimische Gehölze gepflanzt werden.

Herr StR Tremel ergänzt, dass die gestellten Anforderungen im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes in den Baugenehmigungen oder Bebauungsplänen entsprechend verstärkt zu berücksichtigen sein werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 6 Gegenstand:
Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Büroräumen in der
Wackingerstr. 25, auf dem Grundstück Fl.Nr. 784/21 der Gemarkung
Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Es werden keine Fragen zur Beschlussvorlage gestellt.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 7 Gegenstand:
Errichtung einer Lagerhalle für land- und forstwirtschaftliche Güter in Gailberg 9,
auf dem Grundstück Fl.Nr. 1541 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Es werden keine Fragen zur Beschlussvorlage gestellt.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 8 Gegenstand:
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage im Westl. Stadtgraben 12, auf dem Grundstück Fl.Nr. 570 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Heilmann-Tröster stellt fest, dass Vorbescheide bisher nur um 2 Jahre verlängert wurden und fragt nach, warum dieser um 4 Jahre verlängert wird.

Herr Kellner erläutert, dass sich dies zum 01.01.2025 in der Bauordnung geändert hat. Es gibt jetzt sowohl bei Baugenehmigungen als auch bei Vorbescheiden die Möglichkeit, diese um 4 Jahre zu verlängern; ebenso wird sich die Gültigkeit eines Vorbescheides künftig von 3 auf 4 Jahre verlängern. Dies wurde mit dem Modernisierungsgesetz angepasst.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 27.03.2018 wird um weitere vier Jahre **bis zum 27.03.2029** verlängert.

TOP 9 Gegenstand:
Anfragen

Es wurden keine öffentlichen Anfragen gestellt.

Deggendorf, 03.06.2025

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Sophia Kammerer
Schriftführer/-in