

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
5. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 30.07.2025
im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:01 Uhr

Ende: 18:02 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Thomas Hartmann

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Nermin Jenetzke

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Alfred Ortmann

Harald Schiller

Ewald Tremel

- 1. STELLVERTRETER -

Oliver Antretter

Vertretung für Herrn Stadtrat Stern;
bis 17:54 Uhr

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Veronika Pöschl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 25.06.2025 (4. Sitzung)
3. Vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Schaufling;
Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans mit
Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“;
hier: Stellungnahme Stadt Deggendorf
Sachgebiet 41
4. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf;
Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Schaching I“ durch das Deckblatt Nr.4;
hier:
 - Änderungsbeschluss
 - Billigung Entwurf
 - Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher BelangeSachgebiet 41
5. Abbruch einer Wachwarenfabrik und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit
Studentenappartements und Tiefgarage sowie eines Wohn- und Bürogebäudes am
Maria-Ward-Platz 6, Östlichen Stadtgraben 25 und im Kapuzinergraben 1 und 3, auf den
Grundstücken Fl.Nrn. 433, 435, 416 und 417 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
6. Errichtung einer Lagerhalle in Deggendorf, Betriebsstraße, auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 133/10, 133/11 und 133/12 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
7. Instandsetzung und Umbau des historischen Wohnstallhauses, sowie Änderung der
Nutzung in Hintertausch 2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 344 der Gemarkung Seebach;
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

In der 5. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 30.07.2025 lagen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 25.06.2025 (4. 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:
 Vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Schaufling;
 Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 und Landschaftsplans
 mit Deckblatt Nr. 10 „SO Ruselabsatz“;
 hier: Stellungnahme Stadt Deggendorf

Herr Strasser hält einen Sachvortrag.

Herr Vorsitzender Dr. Moser schließt sich dem Dank von Herrn Strasser an die Gemeinde Schaufling bezüglich der raschen Bearbeitung an. Das betreffende Grundstück liegt nicht innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Deggendorf, es wurde dem Landkreis Deggendorf allerdings eine Übernahme angeboten. Herr Vorsitzender Dr. Moser erklärt, dass in diesem Fall eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht nötig gewesen wäre. Herr Vorsitzender Dr. Moser und die Stadt Deggendorf würden die Annahme einer Privilegierung als möglich erachten, da es sich hierbei um eine Rettungsstelle der Bergwacht handelt. Die Gemeinde Schaufling stimmt der Änderung des Flächennutzungsplans zu. Die betroffene Fläche liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Schaufling, gehört allerdings der Stadt Deggendorf. Von Seiten der Stadt Deggendorf wurde der Bergwacht eine Übernahme des Grundstücks in Aussicht gestellt. Das geplante Rettungszentrum für die Bergwacht sieht Herr Vorsitzender Dr. Moser als wichtig an und unterstützt den Beschlussvorschlag im Hinblick auf die Region, den Bereich am Ruselabsatz, den Tourismus und auch den Wintersport. Ebenfalls eröffnet diese Lösung eine Möglichkeit für die Errichtung eines Büros für das Projekt „Stiller Wald“, es sollte daher befürwortet werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

Die Stadt Deggendorf ist mit der vorgelegten Bauleitplanung der Gemeinde Schaufling einverstanden und unterstützt diese.

TOP 4 Gegenstand:
Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf;
Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Schaching I“ durch das Deckblatt Nr.4;
hier:
- Änderungsbeschluss
- Billigung Entwurf
- Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Herr Strasser hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier erklärt, dass sich die Fraktion in den vergangenen Tagen intensiv mit dem Vorhaben befasst hat. Daraus resultierend sollen zwei Punkte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Schaching andiskutiert werden. Es handelt sich um die städtebaulichen Ziele 2e und 4c.

Im Punkt 2e geht es um die Aufwertung des Weges zum Landratsamt Deggendorf hin. Dieser betroffene Weg ist zum Teil als Radweg bereits fertiggestellt. Aufgrund der geplanten Stellplätze des Vorhabens würde die Erschließung zur Hindenburgstraße hin erschwert werden. Herr Stadtrat Linsmaier macht deutlich, dass die Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger in guter Qualität sichergestellt werden soll. Er stellt die Frage, wie das

Strukturkonzept angewendet werden kann um die Durchwegung und auch die Erschließung der zur Hindenburgstraße gelegenen Bebauungen sinnvoll zu gestalten, damit die Stellplätze und die Tiefgarage erschlossen werden können, ohne den Fußgänger- und Radweg über Gebühr zu beeinträchtigen.

Im Moment würde man versuchen bestehende Probleme zu lösen. Diese sollten durch richtige Planung in diesem Fall im Vorfeld vermieden werden.

Herr Stadtrat Linsmaier führt die zweite Anmerkung seiner Fraktion aus. Darin stellt er die Frage, wie maßvoll die Nachverdichtung sein soll. Es handelt sich bei diesem Grundstück unumstritten um eine Baulücke und diese Chance zur Nachverdichtung und Entwicklung soll genutzt werden. Diese Nachverdichtung soll allerdings nicht um jeden Preis stattfinden. Punkte wie die Nutzungsdichte oder die Höhe der Bebauung sollen für den Bauherrn, die Stadt Deggendorf und die Anwohner ein rundes Gesamtpaket ergeben.

Herr Stadtrat Linsmaier stellt daher die Frage, wie die Anwohner miteingebunden werden können. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren mit nur einer Auslegungsrunde. Sollte ein normales Verfahren stattfinden, könnte nun der Vorentwurf und nicht sofort der Entwurf beschlossen werden. In diesem Fall gäbe es die Möglichkeit, alle Beteiligten angemessen einzubinden. Alternativ dazu könnten vorab die Beteiligten Stellungnahmen abgeben.

Nach der Ansicht von Herrn Stadtrat Linsmaier gebe es zwei Möglichkeiten, wie die Nachbarn das Bauvorhaben beurteilen.

Die Anwohner könnten es einerseits als gute Chance sehen, um eigene Flächen mitentwickeln zu können. Wenn das Bauvorhaben also entsprechend umgesetzt würde, könnte es für die Nachbarn geeignete Voraussetzungen schaffen.

Die andere Sichtweise der Nachbarn wäre, dass die Nachverdichtung nicht über das durch das Strukturkonzept definierte Maß hinausgehen solle.

Herr Strasser antwortet zum Thema Radweg, dass dieser umgesetzt ist. Die Einfahrt wird hier über ein kurzes Stück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen. Das Flurgrundstück 20 wird ebenfalls darüber erschlossen. Nach internen Beratungen ist sich die Verwaltung darüber einig, dass der Verkehrsweg für Radfahrer und Fußgänger sicher gestaltet werden muss. Auch die Schwierigkeiten bei der Querung der Hindenburgstraße sind der Verwaltung nicht unbekannt. Es könne zum Beispiel eine Querungshilfe angedacht werden.

Herr Strasser macht deutlich, dass er vom Normalverfahren abrät. Durch einen Wechsel des Verfahrens würde eine zweite Auslegung erforderlich werden. Außerdem würde dann ein Umweltbericht von Nöten sein, diesen sieht Herr Strasser bei dieser Angelegenheit allerdings als entbehrlich an. Das Verfahren würde durch einen Wechsel zum Normalverfahren erheblich teurer und aufwändiger. Herr Strasser empfiehlt beim beschleunigten Verfahren zu bleiben und versichert, dass auf berechnete Einwendungen in einer dann erforderlichen 2.

Auslegungsrunde eingegangen wird.

Herr Stadtrat Linsmaier erkennt den Vorschlag von Herrn Strasser als Lösung an. Das Verbleiben im beschleunigten Verfahren mit der Möglichkeit einer zweiten Auslegungsrunde verhindert eine Ja-Nein-Abstimmung mit den etwaigen Schwierigkeiten bei Änderungswünschen des Gremiums.

Herr Vorsitzender Dr. Moser wirft ein, dass auch eine Sammlung der Vorschläge und eine anschließende Zurückstellung bis September möglich wäre. Dies ist abhängig von den weiteren Wortmeldungen.

Herr Stadtrat Treml sieht nach einer Ortseinsicht die Querung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich der Hindenburgstraße für Radfahrer und Fußgänger kritisch. Besagter Problempunkt sollte sicher gestaltet werden. Er hält ein Normalverfahren für möglich, allerdings kennt er die Dringlichkeit dieses Projekts für den Bauherrn nicht. Allerdings dauern beschleunigte Verfahren erfahrungsgemäß auch relativ lange und sind insgesamt nicht von kürzerer Dauer als Normalverfahren. Um den Einwendungen von Anwohnern entgegenkommen zu können, empfindet Herr Stadtrat Treml ein Normalverfahren als sinnvoller. Bei der Änderung des Bebauungsplans im Bereich Frauenstraße hat sich gezeigt, dass Einwendungen der Nachbarn kommen können. Durch die bereits bestehenden Gebäude könnten die Anwohner die Massivität des Bauvorhabens als erdrückend empfinden.

Grundsätzlich sieht Herr Stadtrat Treml die Bebauung dieser Baulücke mit Geschosswohnungsbau positiv, allerdings mit einem geeigneten Verfahren.

Herr Vorsitzender Dr. Moser stellt fest, dass die geäußerten Bedenken bezüglich des Radwegs unterschiedliche Probleme bergen. Er sieht den Radweg vorbeiführend an den Stellplätzen bedenklich, es könnte hier durch ausparkende Autos zweifellos zu Unfällen führen. Für diesen Punkt soll nach einer geeigneten Lösung gesucht werden. Herr Vorsitzender Dr. Moser fragt bei der Verwaltung nach, ob es anschließend einen neuen Entwurf geben wird oder ob es zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden kann.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster empfindet die Schließung der Baulücke durch ein Gebäude in dieser Größenordnung als nützlich. In diesem konkreten Fall sieht er das beschleunigte Verfahren als hinnehmbar an. Da es auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls Gebäude in ähnlicher Höhe gibt, betrachtet er die Höhenentwicklung als durchaus nachvollziehbar.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier erkennt den Nutzen dieses Bauvorhabens und der Nachverdichtung. Er merkt an, dass eine Änderung des Verfahrens nicht nötig ist, da das Verfahren ohnehin erst heute beschlossen wird. Außerdem weist er auf das Vorgreifen der Verwaltung in der Begründung der Beschlussvorlage hin. Die Änderung des Bebauungsplans wird allerdings erst im Laufe dieser Sitzung beschlossen. Er schließt sich Herrn Stadtrat Linsmaier an und würde ein Normalverfahren bevorzugen.

Herr Vorsitzender Dr. Moser erkundigt sich, ob nach der Änderung des Radwegs eine 2. Auslegungsrunde stattfinden wird.

Herr Strasser antwortet, dass es sich bei der Änderung des Radwegs um Grundzüge der Planung handelt. Somit wäre eine zweite Auslegungsrunde gewünscht. Andernfalls könnte dieser Tagesordnungspunkt zurückgestellt, der Plan überarbeitet und im Herbst erneut vorgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren sieht er als wichtig an, in genau solchen Fällen soll laut Gesetzgeber nicht nach Ausgleichsflächen gesucht werden müssen. Der Umweltbericht unterstützt die Planung ohnehin. Sein Vorschlag wäre die Zurückstellung des Antrages und die erneute Vorstellung im Herbst mit dem überarbeiteten Radweg. Somit wäre ein Verfahrensschritt ausreichend.

Frau Jocham (Planerin) erläutert, dass Wohnraum dringend benötigt wird und der Gesetzgeber besagte Situation erkannt hat. Aufgrund dessen wurde das Verfahren nach §13a BauGB für genau solch eine Fläche im bebauten Bereich mit Stadtnähe eingeführt. Alle gesetzlichen Vorgaben und Abstandsflächen werden eingehalten. Auch die untere Naturschutzbehörde ist einverstanden. Im beschleunigten Verfahren werden keine Ausgleichsflächen benötigt. Die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen ist ohnehin sehr

groß, Ausgleichsflächen müssten allerdings der Landwirtschaft entzogen werden. Ihr Rat ist daher, beim beschleunigten Verfahren zu bleiben. Ein zweiter Verfahrensschritt ist trotz beschleunigtem Verfahren möglich, im Normalverfahren müssten allerdings Ausgleichsflächen geschaffen werden. Bereits in der Bundesregierung wird diskutiert, Bebauungspläne in solchen Innenbereichsflächen für Nachverdichtungen aufzustellen. Die Nachverdichtung wird auch von der Bundesregierung als äußerst wichtig angesehen, daher könnte unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange auch höher als der Bestand gebaut werden.

Herr Vorsitzender Dr. Moser entgegnet, dass die kommunale Planungshoheit der Stadt obliegt und daher auch die Entscheidung. Auch wenn der Gesetzgeber von einem Bebauungsplan abrät, kann die Stadt Deggendorf einen Bebauungsplan aufstellen, wenn es sinnvoll erscheint.

Herr Stadtrat Heigl betont, dass ein beschleunigtes Verfahren geeignet wäre. Daher werden auch zusätzliche Umweltberichte nicht benötigt. Er wirft ein, dass die Höhenentwicklung sowie der Rad- und Fußgängerweg abgeklärt werden sollen. Vor allem weil laut seinen Beobachtungen die Zahl der Fußgänger gestiegen ist.

Herr Stadtrat Linsmaier bringt vor, dass nun entweder ein Beschluss gefasst wird mit der Bedingung einer zweiten Auslegungsrunde oder der Beschluss zurückgestellt und im Herbst erneut präsentiert wird.

Herr Vorsitzender Dr. Moser hebt den pragmatischeren Schritt, dass die Anwohner ihre Bedenken äußern sollen und die Bauverwaltung anschließend den Plan überarbeitet, hervor. Die Baulücke besteht bereits seit Jahren, daher soll in gutem Miteinander beschlossen werden. Die Zeit dafür und für die Überarbeitung des Rad- / Fußwegs sollte man sich nehmen.

Herr Strasser gibt an, dass man sich bei der Höhenentwicklung ein wenig vom Strukturkonzept entfernt hatte. Das geschah allerdings gut überlegt und ohne Druck. Für die Stadtentwicklung ist das eine Höhenentwicklung, die von der Stadt Deggendorf gerne vertreten wird. Die Anwohner und die kleineren Häuser spielen natürliche eine große Rolle, allerdings würde die Stadt gerne den Wohnungsbau vorantreiben. Diese Höhenentwicklung kann auch eine Chance für die Anwohner sein, sich baulich zu erweitern.

Herr Vorsitzender Dr. Moser schlägt einen Termin mit den Nachbarn vor, mit erneuter Vorstellung und eventuell mit zusätzlichen Plänen. Die Anliegen der Nachbarschaft könnten so gesammelt von der Stadt aufgenommen werden. Es soll eine gemeinsame Lösung gefunden werden.

Herr Stadtrat Treml merkt an, dass bei informellen Gesprächen die Anregungen und Einwendungen eine andere Qualität haben. Das sollte berücksichtigt werden und es wird dadurch auch Zeit verloren gehen. Es könnte sein, dass die Anwohner beim informellen Gespräch keine Einwendungen machen, sich dann aber im Verfahren dazu äußern. Trotzdem könnte aber ein Informationstermin für die Anlieger stattfinden.

Herr Vorsitzender Dr. Moser stimmt dem zu, es könnte aber gegenteilig verlaufen. Die Auslegung soll nicht im Sommer stattfinden bzw. soll die Auslegungsfrist verlängert werden. Dadurch soll dem Vorwurf, die Auslegung in der Ferienzeit durchzuführen, entgegengewirkt werden. Der sichere Weg wäre der Beschluss des Verfahrens und dann die Einwendungen einzuarbeiten.

Herr Strasser stimmt zu und erwähnt einen offiziellen Erörterungstermin, der dann protokolliert werden wird. Dies wäre formeller und von ihm bevorzugt.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier tendiert zum informellen Verfahren. Hierdurch wäre eine zweite Auslegungsrunde nicht ausgeschlossen. An die Bauherren richtet er seine Freude darüber, dass nicht nur Studentenapartments, sondern auch 2-3 Zimmerwohnungen geplant sind. Vielleicht wären hier auch 4-5 Zimmerwohnungen für Familien möglich.

Der Vorsitzende Dr. Moser lässt über den vorliegenden Beschlussvorschlag mit einer zweiten Auslegungsrunde abstimmen. Die Anmerkungen bezüglich des Rad- und Fußgängerweges sowie die Höhenentwicklung sollen erneut geprüft werden.

Herr Stadtrat Linsmaier erläutert, dass jeder Betroffene seine Anmerkungen im Verfahren einbringen soll.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

Herr Vorsitzender Dr. Moser erklärt, dass der Beschluss im Amtsblatt und den Medien veröffentlicht wird und anschließend die Unterlagen ausliegen und auch erst dann der Erörterungstermin stattfindet. Er weist darauf hin, dass Anmerkungen innerhalb der Auslegungsfrist eingehen müssen.

Herr Strasser ergänzt, dass die Anlieger die Pläne vor Einwendungen genau einsehen sollen.

1. Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 10/2 (Tf.),18/1 (Tf.) und 21 der Gemarkung Schaching wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Schaching I“ durch das Deckblatt Nr. 4 geändert. Der Änderungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Schaching I“ durch Deckblatt Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schaching I“ in der Fassung vom 16.07.2025 mit Begründung wird gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.

TOP 5 Gegenstand:
Abbruch einer Wachwarenfabrik und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Studentenappartements und Tiefgarage sowie eines Wohn- und Bürogebäudes am Maria-Ward-Platz 6, Östlichen Stadtgraben 25 und im Kapuzinergraben 1 und 3, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 433, 435, 416 und 417 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Strasser hält einen Sachvortrag.

Herr Kellner ergänzt den Sachvortrag bezüglich des Stellplatznachweises.

Herr Vorsitzender Dr. Moser wirft ein, dass er eine gemeinsame Nutzung der Ausfahrt der städtischen Tiefgarage als kritisch betrachtet. Die Fahrbahn wäre in diesem Fall unübersichtlich und beengt. Sollte es zu Sanierungsarbeiten kommen, würde die gemeinsame Nutzung auch Diskussionspotential bieten. Die kollektive Nutzung der Einfahrt aber sieht er unkritisch.

Herr Stadtrat Linsmaier erkennt die Größe des Projekts an und sieht es grundsätzlich positiv. Bezüglich der Stellplätze merkt er an, dass nicht alle abzulösenden Stellplätze pauschal in Zone 2 eingeordnet werden sollen. In dieser Lage ist es unbestritten, dass nicht alle Stellplätze nachgewiesen werden können. Bei dem genannten Bauvorhaben fehlen allerdings sehr viele Stellplätze. Er sieht den Vorschlag der Verwaltung nicht als Kompromiss an, zumal die Ablösesumme von der Stadt für die Schaffung neuer Stellplätze verwendet wird.

Herr Stadtrat Treml unterstützt die Bedenken des Vorsitzenden Dr. Moser und lehnt eine gemeinsam genutzte Ausfahrt ab. Er fragt nach, wo die 110 abzulösenden Stellplätze von der Stadt Deggendorf geschaffen werden sollen. Diese Stellplätze werden unter anderem für das Schulviertel und die Anwohner benötigt. Er fragt weiterhin nach, ob Stellplätze in der Tiefgarage Kulturviertel an die Bewohner vermietet werden könnten und wie hier dann der geplante Ablauf wäre. Des Weiteren erkundigt er sich, wann die Entwässerungsplanung erstellt wird. Er geht davon aus, dass es sich um eine komplexe Entwässerungsplanung handelt, andernfalls würde diese bereits vorliegen.

Herr Kellner erwidert, dass es laut der geltenden Entwässerungssatzung möglich ist, die Entwässerungsplanung von der Eingabepaltung abzutrennen. Das ist ausführbar, solange die Entwässerung im Grunde abgesichert ist. Die Entwässerung abzutrennen, ist keine Indikation dafür, dass es sich um eine komplizierte Angelegenheit handelt. Oft wird diese Leistung vom Eingabebüro einfach nicht angeboten. Dies führt zur Auflage, dass der Baubeginn erst nach Eingang der Entwässerungsplanung möglich ist. In diesem Fall handelt es sich um ein Vorhaben in Innenstadtnähe, daher ist die Entwässerung wohl ohne Probleme sichergestellt. Die Anzahl an abzulösenden Stellplätzen ist nicht alltäglich, allerdings auch kein Einzelfall. Abzulösende Parkplätze in der Innenstadt wurden immer mit öffentlichen Parkgaragen begründet. Die Mieter müssten sich in diesem Fall selbst um einen Stellplatz kümmern, in anderen öffentlichen Parkgaragen können Stellplätze gemietet werden. Ob in dieser Tiefgarage noch freie Stellplätze zu vermieten sind, ist aktuell nicht bekannt. Hier müsste sich der Mieter mit der Stadtparken Deggendorf GmbH in Verbindung setzen.

Herr Strasser ergänzt, dass die Zoneneinteilung gut überlegt war. In der Innenstadt ist es oft nicht möglich, die geforderte Stellplatzanzahl nachzuweisen. Den Mietern wird aber mitgeteilt, dass es hier keine festgelegten Stellplätze gibt, es gäbe aber Alternativen mit kurzen Distanzen. Aufgrund der Dichte der mittelalterlichen Stadtstruktur sind die Stellplätze in diesem Fall nicht umzusetzen.

Herr Vorsitzender Dr. Moser schlägt vor, die Zoneneinteilung in diesem Fall noch einmal zu prüfen und eventuell einen anderen Aufteilungsschlüssel zu finden.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier wirft ein, dass man hier die Wohnungen und deren zugeordnete Stellplätze den jeweiligen Zonen zuordnen sollte. Prozentual könnte man dann auch die Stellplätze der Tiefgarage zuordnen. Je nachdem soll dann die Ablösesumme festgelegt werden. Es sollte hier überlegt werden, ob nicht doch eine zweistöckige Tiefgarage

gebaut werden sollte, somit würden insgesamt 152 Stellplätze entstehen und es müssten nur 34 Stellplätze abgelöst werden.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, ob sich der Baukörper auf der anderen Straßenseite des Kapuzinergrabens in den Rahmenplan einfügt.

Herr Strasser erklärt, dass sich der zweite Baukörper in den Rahmenplan integriert und dort auch weiter geplant werden kann.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier fragt weiter nach, ob bei diesem Projekt Aufzüge eingeplant sind.

Außerdem würde er gerne wissen, ob bei diesem Vorhaben ebenfalls 20% Wohnbauförderung einkalkuliert sind.

Herr Vorsitzender Dr. Moser zeigt auf dem dargestellten Plan, dass Aufzüge eingeplant sind.

Herr Strasser erklärt, dass das vorliegend Bauvorhaben nicht von einer Bauleitplanung betroffen ist, es damit keinen Städtebaulichen Vertrag und somit auch keine Verpflichtung bezüglich des geförderten Wohnungsbaus gibt. In diesem Zusammenhang obliegt es den Bauherren selbst, geförderte Wohnungen zu errichten.

Herr Stadtrat Treml erkundigt sich nach der entstehenden Straßenbreite.

Herr Strasser antwortet, dass die Straßenbreite 8 Meter betragen wird.

Herr Stadtrat Treml schließt an, dass die Mieter dann ihre PKWs auf der Straße parken werden. Dies wird zu Problemen im Begegnungsverkehr unter anderem wegen des angrenzenden Schulzentrums führen. Diese Situation sollte vermieden werden. Selbst wenn auf der betreffenden Straße ein Halteverbot ausgeschildert würde, ist es fraglich ob die Bürger sich daran halten werden.

Herr Strasser erläutert, dass der Schul-/ Busverkehr auch über den Maria-Ward-Platz abgewickelt werden soll. Es sind, wie von der Stadt Deggendorf gefordert, breite Fußgängerwege eingeplant worden. Widerrechtliches Parken muss schlussendlich doch verkehrsrechtlich gelöst werden.

Herr Vorsitzender Dr. Moser ergänzt, dass dieses Problem auch besteht, wenn die geschaffenen Tiefgaragenstellplätze nicht gemietet oder genutzt werden.

Herr Stadtrat Antretter stellt fest, dass auch das anliegende Pflegeheim die Verkehrssituation verschärft. Bei anderen Objekten parken die Bewohner oft auf der Straße, wenn es die Möglichkeit gibt. Hier gäbe es diese Möglichkeit allerdings nicht. Die Tiefgaragen bei der Stadtbibliothek wären sehr gut frequentiert, daher wäre es problematisch auf diese 110 Stellplätze zu verzichten.

Er merkt an, dass der Gebäudekomplex sehr nah am Gehweg platziert ist und daher keine Begrünung durch Bäume möglich ist.

Herr Vorsitzender Dr. Moser entgegnet, dass sehr wenig Licht in den östlichen Stadtgraben fällt. Diese Problemstellung gab es bereits bei der alten Gerberei. Auch die Wohnqualität im östlichen Graben und vor allem im Erdgeschoss ist bezüglich des Lichteinfalls eher eingeschränkt. Daher ist im Erdgeschoss ein Tagescafé geplant.

Herr Strasser ergänzt, dass das unterste Geschoss aus Sichtschutzgründen als Hochparterre geplant ist. Bei einer geschlossenen Bebauung wie in diesem Fall entfallen die Abstandsflächen, daher kann hier so nah an den Fußweg gebaut werden.

Herr Vorsitzender Dr. Moser fasst zusammen, dass das Bauprojekt grundsätzlich für gut befunden wird. Der Planer und die Verwaltung werden die Problematik mit den abzulösenden Stellplätzen noch einmal prüfen. Eine Möglichkeit wären zum Beispiel Stellplätze im

Erdgeschoss. Die Überarbeitung der Parksituation ist somit eine Bedingung. Bei der Abstimmung wird somit dem Grundsatz zugestimmt, die vorher genannte Bedingung ist allerdings daran geknüpft.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier fragt an, ob die Tiefgarage unterhalb der Straße bis zur anderen Straßenseite erweitert werden könnte.

Herr Vorsitzender Dr. Moser gibt diese Anhaltspunkte dem anwesenden Planer sowie der Verwaltung zur Überarbeitung mit.

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:
Errichtung einer Lagerhalle in Deggendorf, Betriebsstraße, auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 133/10, 133/11 und 133/12 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält einen Sachvortrag

Herr Vorsitzender Dr. Moser zeigt auf, dass ein deutlicher Wille der Bauherren zur Ordnung auf dem Gelände erkennbar ist.

Herr Stadtrat Treml widerspricht, dass nur die Flächen freigeräumt wurden, auf denen gebaut werden soll. Er empfindet es als gut, dass die Zauneidechsen umgesiedelt werden sollen. Mit der Einzelbaugenehmigung ist er allerdings nicht zufrieden, durch einen Bebauungsplan hätten entsprechende Gutachten eingeholt werden können.

Das Grundstück befindet sich zum großen Teil im Hochwasserrückhalteraum Steinkirchen, daher würde durch den Bau einer Lagerhalle der Retentionsraum verloren gehen. Herr Stadtrat Treml fragt nach, wie dieser Verlust kompensiert werden soll.

Er möchte feststellen, dass das Grundstück an den Auwald angrenzt. Im Bauantrag wurde die Frage nach einem angrenzenden Wald mit „nein“ beantwortet. Im Ergebnis soll das Problem auf dem Grundstück gelöst werden und dies gelingt unter anderem mit der Errichtung der Lagerhalle.

Es handelt sich trotz allem um eine Legalisierung eines baurechtswidrigen Zustandes.

Herr Stadtrat Treml ergänzt, dass die Argumentation zur Bebauung im Außenbereich und deren Außenwirkung Unverständnis auslösen wird.

Er selbst ist von der Baustelle der Firma Innstolz betroffen und fragt nach, ob die Betriebszeitenbeschränkung aufgrund des Lärms für die Anwohner auf 07:00 Uhr angepasst werden kann.

Herr Kellner bestätigt, dass sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, allerdings nicht mit anderen Wohnungsbauvorhaben zu vergleichen ist. In diesem Fall gibt es einen Begünstigungstatbestand nach § 35 Abs. 4 BauGB, daher ist eine Bebauung im Außenbereich

möglich. Würden jedoch öffentlichen Belange beeinträchtigt, müsste das Bauvorhaben dennoch als unzulässig beurteilt werden.

Das Aufstellen eines Bebauungsplans wäre möglich gewesen, Kriterium dafür ist in der Regel eine städtebauliche Erforderlichkeit. In diesem konkreten Fall konnte die Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen Belange auch im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet werden. Im Sinne des Bauherrn wurde daher kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Themen Naturschutz, Wasserrecht und Emissionsschutz wurden ohnehin im Einzelgenehmigungsverfahren ausreichend abgehandelt.

Zielzustand ist der in den Eingabeplänen dargestellte Zustand, Abweichungen davon werden bauaufsichtlich verfolgt.

Die Betriebszeit ab 07:00 Uhr könnte in die Baugenehmigung mitaufgenommen werden.

Auf Nachfrage an die Bauherren erklären diese, dass die Betriebszeit ab 07:00 Uhr in Ordnung ist. Der Betrieb wird vorwiegend in der Halle und erst ab ca. 07:00 Uhr stattfinden. Um ca.

16:30 Uhr soll die Arbeit auf dem Betriebsgelände abgeschlossen sein. Grundsätzlich entwickelt sich dieser Standort Richtung Logistik und Lagerhaltung, das Kieswerk ist bereits seit einem Jahr stillgelegt. Diese Tätigkeiten werden in der Zweigstelle Stauffendorf verrichtet.

Auf die konkrete Nachfrage von Herrn Vorsitzenden Dr. Moser antworten die Baubegünstigten, dass die Betriebszeit ab 07:00 akzeptiert wird.

Herr Stadtrat Treml äußert seine Bedenken, dass durch dieses Bauvorhaben ein neues Areal mit möglichen Erweiterungswünschen im Außenbereich geschaffen wird. Diese Erweiterungen sollen nicht gestattet werden.

Herr Kellner erklärt, dass der Landschaftspflegerische Begleitplan Teil des Bauantrags ist. Damit ist die Entwicklung Richtung Rotmoos fast ausgeschlossen. Ein erneutes Bauvorhaben würde ein zusätzliches Ausgleichserfordernis auslösen. Dieses Ausgleichserfordernis würde allerdings städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Bedenken begegnen. Ohne entsprechendes Verfahren, welches kaum realisierbar wäre, könnte auf diesem Grundstück nicht weiter gebaut werden.

Im nordöstlichen Teil der Baugrundstücke wird der Retentionsraum durch eine Geländemulde ausgeglichen. Dies muss vor Beginn der Baumaßnahmen stattfinden.

Herr Stadtrat Ortmann ergänzt zu den Betriebszeiten, dass ein Arbeitsbeginn auf Baustellen oder am Bau grundsätzlich um 06:00 Uhr üblich ist. Auch der Winterdienst beginnt bereits um 04:00 Uhr.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

TOP 7 Gegenstand:
Instandsetzung und Umbau des historischen Wohnstallhauses, sowie Änderung der Nutzung in Hintertausch 2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 344 der Gemarkung

Seebach;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Ein Sachvortrag zu diesem Tagesordnungspunkt wurde vom Gremium nicht gefordert. Herr Stadtrat Heilmann-Tröster erklärt, dass es erfreulich wäre, würde dieses Gebäude sinnvoll genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 18.08.2022 wird um weitere vier Jahre **bis zum 24.08.2029** verlängert

TOP 8 Gegenstand:
 Anfragen

Herr Stadtrat Treml fragt an, ob es bezüglich des THWs neue Entwicklungen gibt. Herr Vorsitzender Dr. Moser erklärt, dass das Grundstück noch nicht gekauft wurde und zum jetzigen Zeitpunkt die [Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an der Reihe ist.](#)

[Herr Stadtrat Treml fragt weiterhin nach, ob das Bauvorhaben Innstolz korrekt ausgeführt wird. Ihm erscheint die Aufschüttung Richtung Wohnbereich sehr hoch.](#)

Herr Kellner antwortet, dass Baukontrollen nach entsprechenden Meldungen durchgeführt werden. Nicht jedes Bauvorhaben kann auf diese Weise ständig kontrolliert werden. Er gibt das Anliegen von Herrn Stadtrat Treml an den entsprechenden Kollegen in der Verwaltung weiter. Dieser wird den Sachverhalt prüfen.

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

Deggendorf, 12.08.2025

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Veronika Pöschl
Schriftführer/-in