

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
6. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 24.09.2025
im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 16:58 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 Ortman

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Veronika Pöschl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 30.07.2025 (5. Sitzung)
3. Vorbereitende Bauleitplanung des Marktes Metten: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans; Stellungnahme Stadt Deggendorf
Sachgebiet 41
4. Nutzungsänderung eines bestehenden Lagerraumes zu einem Fitnessraum (Ebene 0) in der Graflinger Str. 135, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 933/4 und 936 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
5. Errichtung eines Dreispanners, eines Carports und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Klotzing 3, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 698, 698/2 und 700 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
6. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengeschoss in der Ruselbergstraße 55, auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
7. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen und Stellplätzen als Anbau an das bestehende Wohngebäude in der Schulstraße 3, auf dem Grundstück Fl.Nr. 24/7 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes mit Heizhaus und Hackschnitzellager als Ersatzbau für den bestehenden Schuppen in Ringelswies 27, auf dem Grundstück Fl.Nr. 598 der Gemarkung Greising;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
9. Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Wohnungen in der Graflinger Str. 40, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 869/6 und 863 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
10. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Deggenauer Str. 21, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 6/9 und 6/13 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
11. 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 lagen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 30.07.2025 (5. 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 des Marktes Metten: Neuaufstellung des
Flächennutzungsplans und Landschaftsplans; Stellungnahme Stadt Deggendorf

Herr Strasser hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster stellt fest, dass bei diesem Vorhaben des Marktes Metten keine Belange der Stadt Deggendorf tangiert werden. Er empfindet die kritische Äußerung des Landratsamtes Deggendorf als ungewöhnlich.

Herr Stadtrat Holler erwähnt, dass der Markt Metten sowie die Stadt Deggendorf ein gemeinsames Interesse an der Erschließung des Ortsteiles Berg haben. Daher sollte hier eine Bauleitplanung stattfinden und der Ortsteil über Niederkandelbach an die Bundesstraße

Nr. 11 angeschlossen werden. Diese Anbindung würde die Verkehrssituation am Kohlberg entlasten.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

Seitens der Stadt Deggendorf bestehen keine Einwände gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans des Marktes Metten

TOP 4 Gegenstand:
Nutzungsänderung eines bestehenden Lagerraumes zu einem Fitnessraum
(Ebene 0) in der Graflinger Str. 135, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 933/4 und 936
der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Tremml stellt die Frage, wie viele Quadratmeter diese Nutzungsänderung betrifft.

Herr Kellner antwortet, dass es sich um 207 Quadratmeter handelt.

Herr Prof. Dr. Grabmeier erkundigt sich nach dem Zugang, nachdem sich der geplante Fitnessraum im Untergeschoss befindet.

Herr Kellner entgegnet, dass sich der Eingang auf Höhe der Parkebene befindet und durch jene stattfindet.

Herr Vorsitzender Dr. Moser fragt an, ob es sich um einen gewerblich genutzten Fitnessraum handeln wird.

Herr Kellner bestätigt, dass der Fitnessraum als gewerbliche Nutzung beantragt wurde und folglich für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

**Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0**

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

TOP 5 Gegenstand:
Errichtung eines Dreispanners, eines Carports und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Klotzing 3, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 698, 698/2 und 700 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier merkt an, dass es sich hierbei um erhebliche Neubauten im Außenbereich handelt. Öffentliche Belange sieht er aufgrund der fehlenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel beeinträchtigt.

Herr Stadtrat Heigl entgegnet, dass das Grundstück vom Finanzamt nach der neuen Grundsteuerreform mutmaßlich als bebaubare Fläche im Außenbereich eingestuft

wurde und dementsprechend auch Grundsteuer entrichtet wird. Die Flächen sollen daher sinnvoll genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 1 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 6 Gegenstand:
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengeschoss in der Ruselbergstraße
55, auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier ergänzt, dass die Sicht auf die Kirche durch Häuser näher an der Straße erheblich weiter eingeschränkt wird. Er fragt nach, ob der Stellplatznachweis bereits erbracht wurde.

Herr Kellner bestätigt, dass der Nachweis der Stellplätze als möglich erscheint. Diese müssen allerdings erst beim Eingabeplan vollständig nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 7 Gegenstand:
 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen und Stellplätzen als
 Anbau an das bestehende Wohngebäude in der Schulstraße 3, auf dem
 Grundstück Fl.Nr. 24/7 der Gemarkung Mietraching;
 hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 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 landwirtschaftlichen Nebengebäudes mit Heizhaus und
 Hackschnitzellager als Ersatzbau für den bestehenden Schuppen in Ringelswies
 27, auf dem Grundstück Fl.Nr. 598 der Gemarkung Greising;
 hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 9 Gegenstand:
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 16 Wohnungen in
der Graflinger Str. 40, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 869/6 und 863 der
Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier erklärt, dass bei Altenwohnungen 1 Stellplatz für drei Wohnungen gefordert wird. Er erkundigt sich nach der Definition einer Altenwohnung. Er bittet um Auskunft, ob eine barrierefreie Wohnung oder auch ein Senior als Mieter für diese Klassifikation ausreicht.

Herr Kellner antwortet, dass in der aktuell gültigen Stellplatzsatzung ein reduzierter Stellplatzbedarf für Altenwohnungen festgeschrieben ist. In der künftig geltenden Satzung wurde dieser reduzierte Stellplatzschlüssel jedoch herausgenommen. Dies liegt an der Tatsache, dass der Begriff der Altenwohnung nur schwer allgemeingültig zu definieren ist. Das Alter sei nicht der ausschlaggebende Punkt, ob noch Auto gefahren wird oder nicht. Die aktuelle Stellplatzsatzung gilt aber noch bis 30.09.2025, daher muss der vorliegende Vorbescheid auch nach dieser Satzung beurteilt werden. Der Bauherr muss ohnehin eine Verpflichtungserklärung unterschreiben, dass die betreffenden Wohnungen nur an geeignete Personen vermietet werden.

Herr Stadtrat Linsmaier fragt nach, ob mit dieser geltenden Stellplatzsatzung bereits Altenwohnungen genehmigt wurden.

Herr Kellner erwidert, dass bereits einzelne Altenwohnungen mit dem verringertem Stellplatzbedarf genehmigt wurden. Beispiele hierfür wären Bauvorhaben im Stadtteil Hirzau und in der Stadtfeldstraße.

Herr Stadtrat Linsmaier wirft ein, dass die Stellplätze laut seinem Empfinden nicht ausreichen werden. Es werden für 16 Wohnungen und Gewerbeflächen lediglich 13 Stellplätze gefordert. Auch aufgrund der Größe der Wohnungen wird hier ein Mangel an Stellplätzen entstehen.

Herr Kellner erklärt, dass die neue Stellplatzsatzung aus den genannten Gründen angepasst wurde. Lediglich betreutes Wohnen hat künftig einen reduzierten Stellplatzschlüssel. Dem Antragsteller steht allerdings die Beurteilung des Vorhabens nach aktueller Rechtslage zu.

Herr Stadtrat Holler macht deutlich, dass bei Wohnungen in der Stadt nicht jeder Anwohner ein Auto besitzt. Das Zentrum ist fußläufig erreichbar, dies mindert das diskutierte Problem. Tatsächlich wäre der Wohnungsbau außerhalb des Zentrums kritischer zu sehen, da in diesem Fall immer ein Auto von Nöten wäre um das Zentrum zu erreichen. Auch im Zentrum ist die Parksituation angespannt. Der Gewinn für die Stadt Deggendorf beläuft sich auf die Wohnungen sowie den breiteren Bürgersteig in der Graflinger Straße. Sollte eine Tiefgarage gefordert werden, würden die Kosten des Bauvorhabens erheblich steigen.

**Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0**

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

TOP 10 Gegenstand:
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Deggenauer Str. 21, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 6/9 und 6/13 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Heigl erkundigt sich bzgl. der Entwässerung auf diesem Grundstück. In diesem Gebiet verläuft eine Bachverrohrung, bei Starkregen kam es hier bereits häufiger zu Überschwemmungen. Er fragt nach, wie diese Ereignisse künftig geregelt werden sollen.

Herr Kellner erklärt, dass er keine genaue Auskunft über den exakten Verlauf der Leitungsrechte geben kann. Dies und die entsprechenden Abstände zu den Leitungen werden von der Stadt im Bescheid vorgegeben und müssen eingehalten werden.

Herr Stadtrat Heigl ergänzt, dass in der Vergangenheit die Durchlässe zu klein waren und daher die großen Wassermengen nicht aufnehmen konnten.

Herr Kellner bestätigt, dass auch im Genehmigungsverfahren das Sachgebiet 45 beteiligt und Stellung nehmen wird.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 0

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

TOP 11 Gegenstand:
 Anfragen

Herr Stadtrat Ortmann fragt nach, wie das weitere Vorgehen beim Bauvorhaben Höttl ist, da dort im Moment Archäologen tätig sind.

Herr Kellner stellt fest, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Stadt Deggendorf Anfang September über die Funde im Westlichen Stadtgraben informiert hat. Es ist Standard, dass im historischen Kern bzw. in Bereichen in denen Bodendenkmäler bestätigt oder vermutet werden, eine Bodendenkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wird. Diese setzt fest, dass Bodendenkmäler archäologisch auszugraben sind. In diesem Fall wurden Teile der Zwingermauer gefunden. Der Zeitplan für die Sicherung des Fundes wurde bereits abgestimmt, eine Bergung ist nicht geplant. Der Fund wird konservatorisch überdeckt, damit er durch zukünftige Baumaßnahmen nicht beschädigt wird. Priorität ist, die Denkmäler am Fundort zu belassen und neue Erkenntnisse zu gewinnen. Sowohl der Bauherr als auch die ausführende Firma sind kooperativ und sind übereingekommen.

Herr Stadtrat Ortmann erkundigt sicher weiterhin, ob der Stadt Deggendorf bezüglich des B11 Tunnels eine geplante Generalsanierung bekannt ist. Seiner Aussage nach ist die Drainage des Tunnels baufällig.

Herr Vorsitzender Dr. Moser erklärt, dass diese Generalsanierung vor 2-3 Jahren stattfand und der Stadt Deggendorf keine künftigen größeren Sanierungsarbeiten bekannt sind.

Herr Stadtrat Heigl merkt an, dass die Pflegemaßnahmen im Stadtgebiet Seebach im Rückstand sind. Besonders heraus stellt er die Pflege der Straßenränder und Böschungen sowie den Zustand der Bushäuser. Im Widerspruch dazu verpflichtet die Stadt Deggendorf die Anwohner, Ihre Sträucher, Bäume etc. zurückzuschneiden.

Herr Vorsitzender Dr. Moser versichert, dass sich Herr Heubel oder Herr Doletschek mit Herrn Heigl in Verbindung setzen wird.

Abgeschlossen mit TOP 11 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 07.10.2025

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Veronika Pöschl
Schriftführer/-in