

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
7. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 29.10.2025
im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:14 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Thomas Hartmann

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Nermin Jenetzke

Paul Linsmaier

Alfred Ortmann

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- 1. STELLVERTRETER -

Laurin Burg

Vertretung für Herrn Kilger

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Veronika Pöschl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

Florian Vierl

- -

Oliver Grimm

Katrin Schreiber

Iris Zisler

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 24.09.2025 (6. Sitzung)
3. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Helfkam II" durch das Deckblatt Nr. 6; hier:
 - Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - SatzungsbeschlussSachgebiet 41
4. Sanierung und Nutzungsänderung eines Teils des ehemaligen städtischen Pflegeheims in einen Medizin-Campus sowie Stilllegung der übrigen Flächen in der Perlasberger Straße 17, auf dem Grundstück Fl.Nr. 654 der Gemarkung Deggendorf; hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
5. Errichtung einer Verkaufshalle für Baumaschinen, Bauwerkzeuge, Gerüste, Hebebühnen und Ersatzteile in der Betriebsstraße 16, auf dem Grundstück Fl.Nr. 202 der Gemarkung Natternberg; hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
6. 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
7. Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in der Sudetenstraße 5, auf dem Grundstück Fl.Nr. 660/19 der Gemarkung Deggendorf; hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines Gewerbe- und Bürogebäudes sowie Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Schauflinger Straße 6, auf dem Grundstück Fl.Nr. 928 der Gemarkung Deggendorf; hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
9. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Klotzing 7, auf dem Grundstück Fl.Nr. 662/1 der Gemarkung Mietraching; hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides
Sachgebiet 40
10. 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

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 24.09.2025 (6. Sitzung)

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung wurde den Ausschussmitgliedern 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. 38 "Helfkam II" durch das Deckblatt Nr. 6;
hier:

- Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Satzungsbeschluss
-

Florian Vierl hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier stellt fest, dass der Beschluss 2018 / 20219 vom Gericht als rechtswidrig beurteilt wurde. Er erkundigt sich daher, welche Themen hierbei kritisiert wurden.

Herr Vierl antwortet, dass sich im Gerichtsurteil lediglich zu formellen Themen geäußert wurde. Es lagen formelle Fehler im Bebauungsplan vor. So führt er zum Beispiel an, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig genug formuliert waren. Es wurde daher eine zusätzliche Knödellinie zur Abtrennung der Bereiche mit unterschiedlich festgesetzten zulässigen Höhen gefordert. Ein formeller Fehler war, dass die Beweissicherung und das Erschütterungsgutachten als Festsetzung aufgeführt waren; diese Punkte wurden nun entfernt und lediglich zulässige Festsetzungen getroffen.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, ob der Bebauungsplan nach gleichen Maßstäben nun gerichtsfest ist.

Herr Vierl erklärt, dass eine solche Aussage nicht zweifelsfrei getroffen werden kann. Allerdings wurde seitens der Verwaltung das Möglichste getan, dennoch kann die Frage nicht endgültig beantwortet werden.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier stellt fest, dass der Vorentwurf bereits 2022 beschlossen wurde und erst heute, 2025, das Verfahren zu Ende gebracht wird. Er erkundigt sich danach, was in den drei Jahren geschehen ist.

Herr Vierl erklärt, dass gerade die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sehr aufwändig ist. Es wurden mehrere Tierarten untersucht, welche jeweils nur zu unterschiedlichen Jahreszeiten aufzufinden sind.

Herr Stadtrat Linsmaier fragt nach, wie ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden sichergestellt werden kann. Es könnten durch den Bau von mehreren kleineren Häusern mehr Wohneinheiten entstehen, als eigentlich gewollt wären.

Herr Vierl antwortet, dass der Bauraum begrenzt ist. Außerdem ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der ein Grenzabstand von mind. 3m zu Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Herr Stadtrat Linsmaier erklärt, dass es für dieses Grundstück lediglich einen Eigentümer gibt, welcher keine Abstandsflächen auf dem Grundstück einhalten muss oder die Abstandsflächen übernommen werden könnten.

Herr Kellner ergänzt, dass Abstandsflächen von anderen Gebäuden freizuhalten sind, auch wenn dort keine Grundstücksgrenze betroffen ist. Zwischen zwei Gebäuden müssen somit immer 6 m Abstand liegen, auch wenn sich die Gebäude auf einem Grundstück befinden. Eine Übernahme der Abstandsfläche wäre nur möglich, wenn auf diesem Bereich keine andere Abstandsfläche liegt.

Herr Stadtrat Linsmaier erkundigt sich, wie lang die gesamte Länge des Baufensters straßenseitig ist.

Herr Vierl antwortet, dass es sich dabei um 44 m Länge handelt.

Herr Stadtrat Linsmaier ergänzt, dass die Entfernung zu den Spielplätzen als Luftlinie angegeben ist, entscheidend wäre allerdings die fußläufige Entfernung. Die Optimierung und Aufwertung der dortigen Spielplätze soll erneut angeregt werden.

Herr Vierl informiert, dass auch die fußläufige Strecke angegeben ist. Die Spielplätze werden durch das Städtische Hochbauamt jährlich gewartet, um unter anderem die Sicherheit der Spielgeräte zu gewährleisten.

Herr Linsmaier fordert, dass die beiden aufgeführten Spielplätze bis zur nächsten Sitzung geprüft und Verbesserungsvorschläge vorgestellt werden sollen.

Herr Strasser wirft ein, dass diese Spielplätze das Verfahren an sich nicht betreffen und ohnehin nicht im Geltungsbereich liegen. Dennoch könnten die geforderten Informationen für eine Sitzung aufbereitet werden.

Herr Linsmaier erklärt, dass die Spielplätze für die Anwohner von hoher Bedeutung sind.

Herr Strasser antwortet, dass für 2026 bereits einige Planungen in Hinblick auf die Aufwertung der Spielplätze laufen.

Herr Vorsitzender Dr. Moser bemerkt, dass die Ansprüche der Bürger für alle 30 Spielplätze im Stadtgebiet Deggendorf sehr hoch sind. Alle Spielplätze werden in ähnlicher Qualität wie der Spielplatz im Stadtpark oder an der Donau gefordert. In Summe ist das nicht abbildbar.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster spricht die geforderte Spielplatzsatzung an, welche unterstützt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Topographie handelt es sich bei dem gegenständlichen Vorhaben jedenfalls um ein aufwändiges Bauvorhaben, für welches erst ein Bauherr gefunden werden muss.

Herr Stadtrat Linsmaier wirft ein, dass das Grundstück nicht zwingend an einen Bauträger verkauft werden muss. Das Grundstück könnte ggf. parzelliert werden, somit könnte das Gremium bei der möglichen Art der Bebauung mitbestimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

1. Der Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gebilligt.
2. Gemäß § 10 BauGB erlässt die Stadt Deggendorf folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 38.6 „Helfkam II“ in der Fassung vom 27.01.2025 einschließlich der Begründung ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 38.6 „Helfkam II“ in der Fassung vom 27.01.2025 einschließlich der Begründung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

TOP 4 Gegenstand:
Sanierung und Nutzungsänderung eines Teils des ehemaligen städtischen Pflegeheims in einen Medizin-Campus sowie Stilllegung der übrigen Flächen in der Perlasberger Straße 17, auf dem Grundstück Fl.Nr. 654 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

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 erteilt.

TOP 5 Gegenstand:
Errichtung einer Verkaufshalle für Baumaschinen, Bauwerkzeuge, Gerüste,
Hebebühnen und Ersatzteile in der Betriebsstraße 16, auf dem Grundstück Fl.Nr.
202 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

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 erteilt.

TOP 6 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 Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster befürwortet das Projekt und empfindet die Nachbesserung bezüglich der Stellplätze als gelungen.

Herr Stadtrat Ortmann bringt die Forderung einer zweistöckigen Tiefgarage ins Spiel. Er fragt nach, ob die Anzahl der Stellplätze, welche maximal abgelöst werden können, künftig begrenzt werden könnte.

Herr Kellner antwortet, dass es keinen Anspruch auf Stellplatzablöse gibt, sondern es immer von der Entscheidung der Stadt abgehängt. Allerdings ist man hier an den Gleichheitsgrundsatz gebunden und die bisherige Verwaltungspraxis war, dass Stellplätze innerhalb der Zone 1 abgelöst werden können. Es gibt in der Praxis auch Vorhaben, welche keine Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen können, die dennoch funktionieren. Würde man dies reglementieren, wären jedenfalls mehr Leerstände in der Innenstadt zu befürchten.

Herr Stadtrat Ortmann wirft ein, dass nicht gewährleistet ist, dass es aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten nur eine begrenzte Anzahl an Fahrzeugen geben wird. Die verbleibenden Autos würden dann auf der Straße parken. Er befürwortet eine Deckelung der maximal ablösbaren Stellplätze, nach Zonen unterschieden.

Herr Kellner merkt an, dass so eine Reglementierung möglich wäre. Aus fachlicher Sicht kann er es allerdings nicht befürworten. Fahrzeuge, welche auf der Straße parken, können mit baurechtlichen Mitteln nicht verhindert werden. Auch wenn Stellplätze auf Grundstücken nachgewiesen werden können, gibt es keine Garantie, dass jene auch genutzt werden.

Herr Stadtrat Ortman entgegnet, dass die Höhe der Ablösesumme im Vergleich zu dem nötigen finanziellen Aufwand zur Herstellung der Stellplätze deutlich günstiger ist.

Herr Stadtrat Linsmaier fragt nach, ob die Baugenehmigung erst nach Zahlung der Stellplatzablöse erteilt wird.

Herr Kellner erklärt, dass die Baugenehmigung erst nach dem verbindlichen Stellplatznachweis erteilt werden kann. Fällig ist die Ablöse allerdings erst zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme. Im Standardfall wird die Ablösesumme über eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert. Alternativ könnte die Ablösesumme auch sofort bezahlt werden. Ohne Sicherheit, dass die Ablösesumme bezahlt wird, wird die Baugenehmigung nicht erteilt.

Herr Stadtrat Holler merkt an, dass sich hohe Ablösesummen für Stellplätze auf die Wohnungspreise niederschlagen und das Wohnen im Zentrum so teurer wird. Er unterstützt dieses Projekt im Zentrum von Deggendorf und möchte dem Projekt nicht im Weg stehen.

Herr Stadtrat Ortmann erklärt, dass seine Anfrage bezüglich der Deckelung der Stellplatzablöse nicht auf dieses Vorhaben bezogen, sondern ein allgemeiner Hinweis war.

Herr Stadtrat Heigl betont, dass der Bau einer zweistöckigen Tiefgarage den Bau immens verteuern würde. Er stellt die Frage, wo sich die 148 Fahrradstellplätze befinden werden.

Herr Kellner antwortet, dass diese im Erdgeschoss dargestellt sind.

Herr Stadtrat Heigl bestätigt, dass vielen Studenten die Stellplätze in Tiefgaragen zu teuer sind.

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 7 Gegenstand:
Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in der Sudetenstraße 5, auf dem Grundstück Fl.Nr. 660/19 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

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 Gewerbe- und Bürogebäudes sowie Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Schauflinger Straße 6, auf dem Grundstück Fl.Nr. 928 der Gemarkung Deggendorf;
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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Klotzing 7, auf dem Grundstück Fl.Nr. 662/1 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

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

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 15.01.2019 wird um vier Jahre bis zum 18.01.2030 verlängert.

TOP 10 Gegenstand:
Anfragen

Herr Stadtrat Ortmann fragt an, ob die Sträucher an der Brücke Hammermühlbach zurückgeschnitten werden könnten. Es handelt sich hier um einen Unfallschwerpunkt mit E-Rollern beim Rechtsabbiegen, da die Sicht durch die Pflanzen sehr eingeschränkt ist. Des Weiteren merkt er an, dass einige entwurzelte Bäume dort liegen, welche ebenfalls entfernt werden sollten.

Herr Stadtrat Ortmann ergänzt, dass die Beleuchtungen der Unterführungen sehr verschmutzt sind und vor dem Winter noch gereinigt werden sollten.

Herr Stadtrat Ortmann an, dass die renaturierten Bereiche des Kollbaches, welche im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme am Stadtpark erstellt wurden, durch das letzte Hochwasser stark versandet wurden.

Als letzten Punkt fragt Herr Stadtrat Ortmann an, ob die Luftreiniger, welche für die Schulen gekauft wurden, noch in Betrieb sind und ob dafür noch Serviceverträge laufen.

Herr Vorsitzender Dr. Moser antwortet, dass die Punkte bzgl. des Gehölzes, der Beleuchtung und der Verlandung im Kollbach an den Bauhof weitergegeben werden.

Die Geräte zur Luftreinigung einiger Schulen bereits veräußert wurden. Zum Beispiel werden die Geräte an der Schule in Mietraching durch die Sanierung bzw. den Neubau nicht mehr benötigt. Auch in anderen Schulen werden die Luftreiniger nicht betrieben oder unterhalten und daher veräußert.

Abgeschlossen mit TOP 10 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 31.10.2025

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Veronika Pöschl
Schriftführer/-in