

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
9. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 17.12.2025
im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 16:50 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Nermin Jenetzke

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Alfred Ortmann

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Veronika Pöschl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

- -

Klaus Busch

Peter Weinbeck

Vertretung für Herrn Stadtrat Hartmann

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 19.11.2025 (8.Sitzung)
3. Prüfung des Erlasses einer Spielplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO;
Antrag der Bündnis 90 / Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 09.09.2025
Sachgebiet 40
4. Generalsanierung und Erweiterung der Theodor-Eckert-Grundschule sowie
Errichtung einer Dreifachturnhalle und von Sportanlagen am Pandurenweg 15, auf
den Grundstücken Fl.Nrn. 423/1 und 481/1 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
5. Nutzungsänderung der bestehenden Kegelbahn zu einem Frühstücks- sowie einem
Waschraum in der Schwarzacher Str. 3, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/5 der
Gemarkung Seebach;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
6. Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes durch Ausbau des
Dachgeschosses in der Firststraße 4, auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 der Gemarkung
Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
7. Nutzungsänderung der bestehenden Garage zur Erweiterung des bestehenden
Einfamilienhauses im Cölestin-Maier-Weg 13, auf dem Grundstück Fl.Nr. 122/86 der
Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines Anbaus an das bestehende Werkstatt- und Bürogebäude in der
Betriebsstraße 16, auf dem Grundstück Fl.Nr. 202 der Gemarkung Natternberg; hier:
Antrag auf Baugenehmigung
9. 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

Der Vorsitzende Herr Dr. Moser lässt über die Ergänzung der Tagesordnung um Tagesordnungspunkt 8 abstimmen. Herr Kellner hat über diesen Tagesordnungspunkt am 16.12.2025 per E-Mail informiert. Die Abstimmung aller Mitglieder verlief einstimmig, somit wurde die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt 8 ergänzt.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 19.11.2025 (8.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:
Prüfung des Erlasses einer Spielplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO;
Antrag der Bündnis 90 / Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 09.09.2025

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

Herr Strasser hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier erklärt, dass eine Entbürokratisierung durch das erste Modernisierungsgesetz verfehlt wurde, wenn dadurch in allen Kommunen neue Satzungen beschlossen werden müssen. Angemessene Spielplätze werden aber benötigt und wenn dafür eine Satzung beschlossen werden muss, dann sieht er es als sinnvoll an. Vorteilhafter wäre es allerdings, wenn die Spielplätze auch ohne dieses Druckmittel geschaffen werden würden. Er schlägt daher eine Art Testphase vor.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster legt dar, dass der Hintergrund seines Antrags die Schaffung von Spielplätzen ist. Vor allem für Familien, die in Mehrfamilienhäusern wohnen, sind solide Spielplätze relevant. Den von der Verwaltung vorgeschlagenen alternativen Beschlussvorschlag, alle Möglichkeiten zu prüfen, nimmt er an.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, welche Alternativmöglichkeiten denkbar wären und geprüft werden sollen.

Herr Strasser erklärt, dass es sich bei den anderen Möglichkeiten eher um Einzelfallbetrachtungen und weniger um strikte Festsetzungen handeln wird. Planungsrechtlich gibt es aber verschiedene Wege, hier einzugreifen. Beispiele wären die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des Baulandmodells sowie der Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen des Bauturbos.

Herr Stadtrat Tremml erklärt, dass nach der Änderung der Bayerischen Bauordnung eine rechtliche Grundlage für Auflagen geschaffen werden muss. Diese könnte zum Beispiel ein Bebauungsplan sein. Allerdings werden viele Bauvorhaben in Bereichen beantragt, in denen kein Bebauungsplan besteht. Aufgrund dessen geht er davon aus, dass eine Spielplatzsatzung erforderlich sein wird.

Herr Stadtrat Ortmann empfindet die Prüfung aller Möglichkeiten als sehr sinnvoll. Die Kosten für die Schaffung von Spielplätzen müssen schließlich auf die Bewohner der

Mehrfamilienhäuser umgelegt werden, was den Wohnraum für Familien hochpreisiger machen würde.

Herr Vorsitzender Dr. Moser stellt klar, dass sowohl die Satzung als auch die Alternativen von der Verwaltung geprüft und gegebenenfalls für die Vorlage im Gremium vorbereitet werden. Nach den Wortmeldungen schlägt die Verwaltung vor, den Antrag im Gesamten mit allen alternativen Möglichkeiten zu prüfen.

Das Gremium stimmte hier zu.

Anschließend hat Herr Stadtrat Heilmann-Tröster in diesem Zug seinen Antrag zurückgezogen.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Erlass einer Spielplatzsatzung sowie andere Möglichkeiten zur Schaffung von Kinderspielplätzen in Wohngebieten zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

Herr Stadtrat Schiller war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Großen Sitzungssaal anwesend.

TOP 4 Gegenstand:
Generalsanierung und Erweiterung der Theodor-Eckert-Grundschule sowie Errichtung einer Dreifachturnhalle und von Sportanlagen am Pandurenweg 15, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 423/1 und 481/1 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Ortmann fragt nach, wie dieser Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen berechnet wird.

Herr Kellner antwortet, dass eine Turnhalle keinen Stellplatzbedarf auslöst sofern sie der Schulnutzung dient. Für Schulen ist in der Stellplatzsatzung ein Stellplatz pro Klassenraum festgelegt. In diesem Fall gibt es 12 Klassenräume und somit einen Bedarf von 12 KFZ-Stellplätzen.

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:
Nutzungsänderung der bestehenden Kegelbahn zu einem Frühstücks- sowie
einem Waschraum in der Schwarzacher Str. 3, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/5 der
Gemarkung Seebach;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier fragt, wovon es abhängt ob die Verwaltung oder ein
Prüfsachverständiger den Brandschutz prüft.

Herr Kellner antwortet, dass bei der Prüfung des Brandschutzes das 4-Augen-Prinzip gilt. Der
Brandschutznachweis wird durch den Planer erstellt und anschließend von einer
unabhängigen Person geprüft. Ob dies durch die Verwaltung oder einen
Prüfsachverständigen durchgeführt werden soll, liegt in der Entscheidung des Bauherrn.
Besondere Fälle wie zum Beispiel das Bezirksklinikum Mainkofen oder das Klinikum
Deggendorf werden allerdings von der Verwaltung nicht geprüft, es wird dann an einen
Prüfsachverständigen verwiesen.

Herr Stadtrat Linsmaier erkundigt sich weiter, ob eine Prüfung durch die Verwaltung
kostengünstiger ist.

Herr Kellner ergänzt, dass eine Prüfung durch die Verwaltungsangestellten im Hinblick auf die
Kosten vorteilhafter ist. Durch die Beauftragung eines Prüfsachverständigen erfolgt die
Erteilung der Baugenehmigung hingegen zügiger.

Herr Stadtrat Ortman frägt an, wieso hier eine Baugenehmigung benötigt wird, obwohl keine baulichen Änderungen stattfinden, sondern lediglich eine Nutzungsänderung der vorhanden Räume.

Herr Kellner entgegnet, dass die neue Nutzung als Frühstücksraum andere öffentlich-rechtliche Belange tangieren könnte. In diesem Einzelfall wird keine Erhöhung des Stellplatzbedarfs ausgelöst, dies könnte bei einem anderen Vorhaben jedoch der Fall sein. Im Hinblick auf Flucht- und Rettungswege hat die Nutzungsänderung Auswirkungen, da der Frühstücksraum außerdem von mehr Personen genutzt werden soll als die vorherige Kegelbahn. Aus diesem Grund wird eine Baugenehmigung benötigt.

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:
Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes durch Ausbau des Dachgeschosses in der Firststraße 4, auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Treml erkundigt sich, ob der auf dem Lageplan eingezeichnete Spielplatz Teil des Genehmigungsverfahrens ist.

Herr Kellner antwortet, dass ohne Satzung und damit ohne Rechtsgrundlage die Errichtung des Spielplatzes wenigstens bauaufsichtlich nicht durchgesetzt werden könnte.

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:
Nutzungsänderung der bestehenden Garage zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses im Cölestin-Maier-Weg 13, auf dem Grundstück Fl.Nr. 122/86 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Linsmaier fragt nach, ob der betroffene Nachbar die Nachbarbeteiligung unterschrieben hat.

Herr Kellner entgegnet, dass jene Unterschrift beim Vorbescheid noch nicht verlangt und noch keine Abweichung zugelassen wird. Der Vorbescheid wird mit einer entsprechenden Auflage verknüpft, dass die Unterschrift im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.

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 Anbaus an das bestehende Werkstatt- und Bürogebäude 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

TOP 9 Gegenstand:
Anfragen

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster erkundigt sich, ob bei dem Bauvorhaben der Hecht Wohnbau GmbH in der Detterstraße die Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau schon errichtet wurden. Der Anteil sollte 20% betragen.

Herr Kellner antwortet, dass alle Baumaßnahmen durchgeführt wurden und die Ausführung dieser Verpflichtung durch die Verwaltung überwacht wird. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden die geforderten Wohnungen geschaffen.

Abgeschlossen mit TOP 9 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 23.12.2025

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Veronika Pöschl
Schriftführer/-in