

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
1. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 28.01.2026
im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 16:28 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Thomas Hartmann

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Nermin Jenetzke

ab 16:18 Uhr

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- 1. STELLVERTRETER -

Leopold Till

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Veronika Pöschl

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Christoph Strasser

Klaus Busch

ABWESEND:

Alfred Ortmann

Franz Xaver Heigl

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 17.12.2025 (9. Sitzung)
3. Nutzungsänderung von sieben bestehenden Beherbergungszimmern zu Klassenräumen in der Stadtfeldstraße 25, auf dem Grundstück Fl.Nr. 193/12 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
4. Errichtung eines Doppel- und eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen und neun Stellplätzen in Deggendorf, Gschnaidtstr. 26, auf dem Grundstück Fl.Nr. 98/4 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
5. Umbau und Erweiterung des bestehenden Ein- zu einem Zweifamilienhaus in Deggendorf, Isarstraße 38, auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/4 der Gemarkung Fischerdorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
6. Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, von Lager- und Fabrikationshallen, sowie Parkplätzen in der Graflinger Straße 226, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 712, 712/19, 1194, 1194/7 und 1194/8 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides
Sachgebiet 40
7. Nutzungsänderung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer Wohneinheit und Errichtung einer Doppelgarage in der Hofstettener Straße, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1133/2 der Gemarkung Mietraching;
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

Es lagen keine öffentlichen Bekanntgaben auf.

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 17.12.2025 (9. 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:
 Nutzungsänderung von sieben bestehenden Beherbergungszimmern zu
 Klassenräumen in der Stadtfeldstraße 25, auf dem Grundstück Fl.Nr. 193/12 der
 Gemarkung Schaching;
 hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Frau Stadträtin Jenetzke war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Großen Sitzungssaal anwesend.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 11

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

- TOP 4 Gegenstand:
Errichtung eines Doppel- und eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen
und neun Stellplätzen in Deggendorf, Gschnaidtstr. 26, auf dem Grundstück
Fl.Nr. 98/4 der Gemarkung Deggenau;
hier: Antrag auf Vorbescheid
-

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Frau Stadträtin Jenetzke war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Großen Sitzungssaal anwesend.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

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

- TOP 5 Gegenstand:
Umbau und Erweiterung des bestehenden Ein- zu einem Zweifamilienhaus in
Deggendorf, Isarstraße 38, auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/4 der Gemarkung
Fischerdorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
-

Herr Kellner hält einen Sachvortrag.

Herr Stadtrat Tremml merkt an, dass er persönlich beim erläuterten Gebiet nicht mehr von einem Außenbereich sprechen würde. Die Bebauung entlang der Isarstraße hat sich bereits verfestigt. Gegenüber wurde ein Bebauungsplan aufgestellt mit 35 ausgewiesenen Parzellen, daher entspricht besagtes Areal nicht mehr seiner Vorstellung eines Außenbereichs.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

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

TOP 6 Gegenstand:
Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, von Lager- und
Fabrikationshallen, sowie Parkplätzen in der Graflinger Straße 226, auf den
Grundstücken Fl.Nrn. 712, 712/19, 1194, 1194/7 und 1194/8 der Gemarkung
Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Herr Stadtrat Grabmeier wirft ein, dass dieser Vorbescheid bereits zum wiederholten Male verlängert werden soll.

Herr Kellner entgegnet, dass es sich hierbei nicht um den Regelfall handelt. Zwei von drei Bauvorhaben, welche Bestandteil des Vorbescheides waren, wurden bereits errichtet. Das Baurecht wird allerdings zum Zeitpunkt einer Verlängerung vollumfänglich im Hinblick auf etwaige Rechtsänderungen neu geprüft. Ein Rechtsanspruch auf Verlängerung besteht daher nicht. Dass Vorbescheide über so einen langen Zeitraum immer wieder verlängert werden, ist aber vielmehr ein Einzelfall.

Herr Stadtrat Grabmeier fragt nach, ob der Bauherr im Falle einer Ablehnung der Verlängerung Klage einreichen könnte.

Herr Kellner antwortet, dass dies möglich wäre, da keine Rechtsänderung stattgefunden hat und der Stadt Deggendorf somit eine fundierte Begründung für die Ablehnung fehlen würde.

Herr Stadtrat Holler erklärt, dass er den Sachverhalt anders betrachtet. Seitens des Bauherrn wurde ein Gesamtkonzept vorgelegt bzw. beantragt, welches nach und nach umgesetzt wird. Diese Vorgehensweise empfindet er als wirtschaftlich sinnvoll.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

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

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 03.02.2009 wird um vier Jahre bis zum 06.02.2030 verlängert.

TOP 7 Gegenstand:
Nutzungsänderung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer Wohneinheit und Errichtung einer Doppelgarage in der Hofstettener Straße, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1133/2 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Herr Stadtrat Grabmeier erklärt, dass er mit der Nutzungsänderung im Außenbereich nicht einverstanden ist. Die Wohnsituation wird erweitert und der Verkehrsfluss in die Stadt erhöht.

Herr Kellner entgegnet, dass die Aussage richtig ist, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt. In diesem konkreten Fall ist aber ein entsprechender Begünstigungstatbestand einschlägig, es handelt sich um die Umnutzung ehemals privilegierter landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnungen. Der zusätzliche Pendelverkehr in die Stadt Deggendorf darf hier nicht beurteilt werden.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 1 Pers. beteiligt: 0 Gesamt: 12

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 07.08.2023 wird um vier Jahre bis zum 11.02.2030 verlängert.

TOP 8 Gegenstand:
Anfragen

Herr Vorsitzender Dr. Moser bittet darum, die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1087/0 der Gemarkung Mietraching bezüglich morscher Bäume anzuschreiben.

Herr Stadtrat Tremml wünscht eine Vorstellung des Bauturbos. Er würde gerne wissen, welche Möglichkeiten es dabei für die Stadt Deggendorf gibt, was zu beachten ist und wie sich der Bauturbo auf Bauwerber auswirken wird.

Herr Vorsitzender Dr. Moser erklärt, dass bei ihm ein ähnlicher Antrag eingegangen ist. Der Bauturbo soll daher in einer Stadtratssitzung als Tagesordnungspunkt mit aufgenommen und ausführlich vorgestellt werden.

Herr Strasser ergänzt, dass es sich um eine komplexe Materie handelt und die Verwaltung sich mit der Rechtslage auseinandersetzen musste. Der wesentliche Punkt beim Bauturbo sei die Gleichbehandlung, als Große Kreisstadt Deggendorf soll hier strukturiert vorgegangen werden. Das Thema wird oft diskutiert und die Stadtratsmitglieder werden demnächst in Kenntnis gesetzt.

Herr Stadtrat Heilmann-Tröster fragt an, ob eine Vorstellung der Feuerbeschau möglich ist. Wichtig wären der Ablauf, die Beteiligten sowie die Prüfungsintervalle.

Herr Vorsitzender Dr. Moser antwortet, dass die Vorstellung der Feuerbeschau als Tagesordnungspunkt in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden soll.

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

Deggendorf, 03.02.2026

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Veronika Pöschl
Schriftführerin