

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche 7. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am Mittwoch, den 30.09.2026 im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus

Beginn: 16:05 Uhr

Ende: 16:55 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Oliver Antretter

Johannes Brindl

Prof. Dr. Johannes Grabmeier

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Monika Huber

Christian Kilger

Paul Linsmaier

Alfred Ortmann

Andreas Oswald

Tim Rothenwöhrer

Günter Wildner

- SCHRIFTFÜHRERIN –

Ingrid Winter

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Christoph Strasser

Matthias Kellner

Klaus Busch

Evelin Schanderl

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 29.07.2026 (6. Sitzung)
3. Aufstockung und Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes in ein Bürogebäude im Nördlichen Stadtgraben 6, auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/2 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
4. Befristete Errichtung von zwei Gebäuden als Interimsküche und Interimskantine in der Ulrichsberger Straße 1-13, auf dem Grundstück Fl.Nr. 912 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
5. Errichtung einer Dachterrasse am Bestandsgebäude Am Stadtpark 18, auf dem Grundstück Fl.Nr. 895 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung
Sachgebiet 40
6. Errichtung eines Einfamilienhauses in Oberdorf 1, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 169/9 und 169/21 der Gemarkung Seebach;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
7. Sanierung, Dachgeschossausbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen in der Firststraße 4, auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 28, auf dem Grundstück Fl.Nr. 561 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
9. Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit je fünf bis sechs Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage in der Frauenstraße, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 30 und 21/1 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40

10. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und Tiefgarage im Birkerweg 75, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1618/30 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides
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 folgende Bekanntgaben auf:

SG 43:

Anfrage von Herrn Stadtrat Oswald in der 7. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 29.07.2026;

Anpassung rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 13a BauGB im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf.

SG 41:

Aufschlüsselung der Kosten des TOP 9 „Vergabe von Bauleistungen; Sanierung von Straßen und Gehwegen im Stadtgebiet 2026“ der 4. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 20.05.2026. Hierbei sollen die anteiligen Kosten der jeweiligen Maßnahmen dargelegt werden.

TOP 2 Gegenstand:
Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 29.07.2026 (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.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Grabmeier weist darauf hin, dass er in der 6. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 29.07.2026 entschuldigt abwesend war. Seine Vertretung übernahm Herr Stadtrat Mühlbauer. Dies wurde sowohl in der öffentlichen als auch in der nicht öffentlichen Niederschrift nicht vermerkt. Er bittet um Nachbesserung. Die Bauverwaltung nimmt diesen Hinweis auf und ändert die Niederschriften dahingehend ab.

TOP 3 Gegenstand:

Aufstockung und Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes in ein
Bürogebäude im Nördlichen Stadtgraben 6, auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/2 der
Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Professor Dr. Grabmeier möchte wissen, wie der Stadtklimaweg zustande gekommen ist. Er fragt nach, ob es hierfür für eine Verpflichtung für den Bauherren gibt oder ob er dem durch ein Gespräch mit der Stadt Deggendorf freiwillig zugestimmt hat.

Herr Kellner antwortet darauf, dass die Zustimmung des Bauherren für den Stadtklimaweg freiwillig war und es hierfür auch keine Verpflichtung gibt.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser fügt hinzu, dass im Zuge einer damals erteilten Baugenehmigung dem Eigentümer des Grundstückes mit der Fl.Nr. 18 von der Stadt Deggendorf mitgeteilt wurde, dass dort eine Durchwegung gewünscht sei. Der Eigentümer hat diesem Wunsch damals zugestimmt.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier möchte in Erfahrung bringen wo die Zufahrt zu den beiden Parkplätzen ist und ob ein Wegerecht besteht.

Herr Kellner erläutert, dass die beiden Parkplätze von Süden her über die Metzgergasse angefahren werden können. Eine Dienstbarkeit wurde nicht verlangt, da dies bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sei.

Herr Prof. Dr. Grabmeier hebt noch positiv hervor, dass der Bauherr einen Aufzug in das Gebäude einbauen lässt.

Herr Kellner fügt hinzu, dass es bei Büronutzungen keinen bauordnungsrechtlichen Zwang gibt, Einheiten barrierefrei zu machen, tatsächlich sei es so, dass nur im Wohnbaubereich ein gewisser Anteil barrierefrei gestellt werden muss.

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 4 Gegenstand:
Befristete Errichtung von zwei Gebäuden als Interimsküche und Interimskantine
in der Ulrichsberger Straße 1-13, auf dem Grundstück Fl.Nr. 912 der Gemarkung

Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser fügt ergänzend zum Sachvortrag hinzu, dass jede Investition in die Bundespolizei auch den Standort sichert.

Fragen zur Beschlussvorlage wurden keine gestellt.

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 Dachterrasse am Bestandsgebäude Am Stadtpark 18, auf dem Grundstück Fl.Nr. 895 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Baugenehmigung

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier erwähnt, dass er Stellungnahmen grundsätzlich gerne schriftlich vorliegen hätte, um nochmal darüber lesen zu können. Er fragt nach, ob man ihm die Stellungnahme vom Denkmalamt nachträglich noch übersenden könnte.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser, teilt Herrn StR Prof. Dr. Grabmeier mit, dass er ihm die Stellungnahme übersenden werde.

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:

Errichtung eines Einfamilienhauses in Oberdorf 1, auf den Grundstücken Fl.Nrn.
169/9 und 169/21 der Gemarkung Seebach;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Linsmaier fragt nach, ob bei den Stellplätzen ein Radweg durchgeht.

Herr Kellner teilt mit, dass der Radweg an den Stellplätzen vorbeiführt und dass diese auf öffentlichen Flächen auch nicht errichtet werden dürfen.

Herr StR Linsmaier möchte außerdem gerne wissen, ob die Stellplätze auf dem Grundstück des Eigentümers errichtet werden müssen.

Herr Kellner bejaht dies.

Herr StR Prof. Dr. Grabmeier fragt nach, ob diese Straße zur Hauptstraße hinausführt.

Herr Kellner verneint dies. Er erklärt, dass das Grundstück zwar bis zur Staatsstraße führt, aber man trotzdem darüber hinaus an dieser Stelle nicht auf die Staatsstraße fahren kann.

Herr StR Heigl teilt mit, dass damals im Zuge vom Bau des Radtunnels eine kleine Stelle als Wendeplatte neu gestaltet wurde. Er wundert sich darüber, dass an der Stelle, wo die drei Stellplätze errichtet werden sollen schon Parkplätze ausgewiesen sind. Es befindet sich dort ein Schild mit der Aufschrift „Privater Parkplatz“ während sich daneben ein öffentlicher Parkplatz befindet. Er betont, dass dieser Platz grundsätzlich freizuhalten sei, um Autofahrern das Wenden zu ermöglichen. Er verweist darauf, dass es so wie früher keine Anbindung mehr an die Staatsstraße gibt, sondern diese Straße zur Sackgasse gemacht wurde, in der nur noch Radfahrer und Anwohner fahren.

Als nächstes möchte Herr StR Heigl noch in Erfahrung bringen, was der Flächennutzungsplan hergibt und ob aus diesem Gebiet einmal ein Baugebiet werden könnte.

Herr Kellner zeigt anhand von Ingrad auf, dass der Flächennutzungsplan nicht mehr viel Spielraum für eine weitere Entwicklung lässt. Hierzu erwähnt Herr Kellner auch nochmal, dass sich im Bereich der Baugrundstücke der seit 1972 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Oberdorf Weingarten“ liegt, welcher bisher noch keine Planreife erlangt hat.

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:
Sanierung, Dachgeschossausbau und Erweiterung des bestehenden
Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen in der Firststraße
4, auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 der Gemarkung Natternberg;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Oswald berichtet, dass es sich hier um ein ehemaliges Wirtshaus handelt, das zum Ortsteil Stauffendorf und nicht zum Ortsteil Natternberg gehört. Außerdem befindet sich darin nur 1 Wohnung anstatt, wie im Sachvortrag erwähnt, 7 Wohnungen, wobei sich im unteren Teil das Wirtshaus befand. Herr StR Oswald würde gerne wissen, warum der Eigentümer dieses alte Gebäude von 1900 nicht abreißen lässt und ob der Grund hierfür vielleicht darin liegen könnte, dass dort so nahe an der Staatsstraße evtl. nicht mehr gebaut werden darf.

Herr Kellner erklärt, dass der Abstand zur Staatsstraße zwar ein Thema wäre, jedoch wäre man hier nicht näher dran als die angrenzenden Bebauungen, so dass dies nicht grundsätzlich negativ gesehen würde.

Herr StR Oswald spricht die Breite der geplanten 8 Stellplätze an, die lt. Planer maximal 2,10 bis 2,20 m betragen soll. Er bemängelt, dass man die Breite der Stellplätze aus dem Plan heraus nicht erkennen kann.

Herr Kellner teilt mit, dass der Stellplatznachweis in der Baugenehmigung zu führen sei, ebenso sind die Werte von der Garagenstellplatzverordnung anzuwenden. Ein Stellplatz müsste hiernach, wenn er keine seitliche Begrenzung hat, eine Breite von 2,30 m ausweisen. Aus dem Eingabeplan geht die Breite der Stellplätze nicht hervor, nur die Länge sei bemaßt. Würden später nach einer Bemaßung nur noch 7 Stellplätze hinpassen, dann müsste folglich 1 Wohnung weniger gebaut werden. Wenn der Vorbescheid erteilt wird, heißt das nicht, dass die Stellplätze auch geringer in der Breite ausgewiesen werden dürfen. Es sind zudem noch 2 Duplex-Parker geplant, da er ansonsten die Anzahl der geforderten Stellplätze nicht erfüllen kann.

Herr StR Oswald fragt nochmal nach, ob sich dieser Bauabschnitt tatsächlich in unserer Baulast befindet.

Herr Kellner bejaht dies.

Herr StR Oswald macht darauf aufmerksam, dass sich an der Kreuzung Richtung Hettenkofen eine, wahrscheinlich von Lastwagen verursachte große Delle befindet und da dies eine Ortsdurchfahrt ist, die sich in unserer Baulast befindet, sollte man sich den Schaden mal ansehen.

Die Anfrage wird zuständigkeitshalber an das SG 43 weitergeleitet.

Herr StR Rothenwöhrer möchte wissen, ob für die Duplex-Parker ein eigenes Gebäude errichtet wird und ob sich in der Nähe der zu errichtenden Duplex-Parker Grundwasser befindet. Ebenso spricht er die nicht so schöne Optik dieses Baus an.

Herr Kellner teilt mit, dass ein Duplex-Parker nicht unbedingt ein gestalterisches Highlight sein muss. Eine Möglichkeit, diese Duplex-Parker zu verhindern, gibt es nicht. Es darf jedoch gefordert werden, dass die entsprechenden Abmessungen, die gesetzlich vorgeschrieben sind, eingehalten werden müssen. Diese entsprechen beim Duplex-Parker, wo man seitliche Begrenzung hat, einer Länge von 5 m und einer Breite von 2,50 m. Mehr definiert die Garagenverordnung leider nicht. Da wir in der Vergangenheit bereits Erfahrungen mit Duplex-Parkern sammeln konnten, werden die entsprechenden Nachweise bereits im Baugenehmigungsverfahren mit eingebracht, um vorab schon beurteilen zu können, ob da ein herkömmliches Auto reinpasst.

Herr StR Rothenwöhrer kommt noch einmal zurück auf die Grundwasserthematik und möchte wissen, wie hoch dort das Grundwasser sei.

Herr StR Oswald meldet sich zu Wort und teilt mit, dass dies kein Problem sein dürfte, da sich dort früher ein Keller befand, wo Bier gelagert wurde.

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:
Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in der
Bahnhofstraße 28, auf dem Grundstück Fl.Nr. 561 der Gemarkung Deggendorf;

hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Herr StR Rothenwöhrer erwähnt im Süden des 2. OG ein kleines Appartement, er gehe davon aus, dass der 2. Rettungsweg über fahrbare Leitern sichergestellt wird. Er gibt zu bedenken, dass es dort nur 1 Balkon gibt unter dem sich jedoch Parkplätze befinden und somit keine Leiter aufgestellt werden kann. Er möchte wissen, wer das prüft.

Herr Kellner erklärt, dass man im Vorbescheidsverfahren noch nicht so tief drin sei, dass hier schon Brandschutznachweise mitgeprüft werden könnten. Im Genehmigungsverfahren, konkret in diesem Fall im vereinfachten Genehmigungsverfahren, wird der Brandschutz im Prüfungsumfang enthalten sein. Grundsätzlich liegt der Brandschutznachweis jedoch in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

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 von drei Mehrfamilienhäusern mit je fünf bis sechs Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage in der Frauenstraße, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 30 und 21/1 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag.

Fragen zur Beschlussvorlage wurden keine gestellt.

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 Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und Tiefgarage im
Birkerlweg 75, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1618/30 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides

Ein Sachvortrag wurde nicht gewünscht.

Fragen zur Beschlussvorlage wurden keine gestellt.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Pers. beteiligt: 0

Gesamt: 0

Die Gültigkeit des Vorbescheides vom 07.03.2024 wird um vier Jahre bis zum 19.03.2031 verlängert.

TOP 11 Gegenstand:
Anfragen

Es wurden keine Anfragen gestellt.

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

Deggendorf, 14.10.2026

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Ingrid Winter
Schriftführer/-in