

Die Beschlusslage zur Klosterbergbebauung

nach dem 19.10.2025

In der Bürgerversammlung am 19.10.2025 verkündete der Oberbürgermeister, dass das Bauvorhaben entlang der Kolpingstraße auf absehbare Zeit nicht umgesetzt und erst einmal „auf unbestimmte Zeit“ zurückgestellt wird.

Das nährte bei vielen die Hoffnung, dass der Klosterberg unbebaut bleiben würde.

Insofern ist es informativ, sich zu vergegenwärtigen, **wie** die nach wie vor gültige, in den entsprechenden Dokumenten verschriftlichte **Beschlusslage** für den Klosterberg lautet.

Denn die Aussage des Oberbürgermeisters lässt diese **unberührt**, da Beschlüsse vom Stadtrat gefällt werden.

Beschluss I: Entnahme aus Landschaftsschutzgebiet

(1)

Um den Klosterberg großflächig bebauen zu können, war es nötig, große **Flächen** aus dem **Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen** (siehe Blauschraffierung). Diese Entnahme auf Antrag der Stadt geschah per **Kreistagsbeschluss** am 9.12.2016.



Abb. 1: Quelle: Stadt Deggendorf, Begründung zur Anregung auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ im Bereich des geplanten Deckblatt Nr. 33 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf „Am Klosterberg“. Titelblatt

(2)

Die Flächen des Klosterbergs sind im Besitz zweier Eigentümer: die Eigentümerin des **Klosterhof-Areals** ist die **St. Katharinen-Spital-Stiftung**, die Eigentümerin der **restlichen Flächen** ist die **Grundstücks-GmbH**.

Hier **Zitate** aus der Begründung für die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, die Ziel und Umfang des Vorhabens definieren:

„Planungsanlass“

...

*Wesentliche Grundstücke am Klosterberg befinden sich im Eigentum der **Grundstücks GmbH** der Stadt Deggendorf und der **St. Katharinen-Spital-Stiftung** Deggendorf. Dies bietet der Stadt die **Chance**, die **Wohnbauentwicklung** in zentrumsnaher Lage voranzutreiben.“*

„Bauleitplanung“

...

*Für die **unteren und mittleren Hangbereiche** sind **stadtnahe, teils verdichtete Wohnquartiere** angedacht.“*

Tab. 1: Quelle: Stadt Deggendorf, Begründung zur Anregung auf die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, Im Bereich des geplanten Deckblatt Nr. 33 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf „Am Klosterberg“. S.3; S. 8 [Hervorhebungen d. Verf.]

Beschluss II: Aufstellungsbeschluss **für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“**

Für die (durch den Kreistagsbeschluss ermöglichte) Bauleitplanung „Am Klosterberg“ existiert bislang lediglich der **Aufstellungsbeschluss** des Stadtrats vom 27.03.2017 zur Erstellung eines Bebauungsplans. - **Alles andere** seither (auch die Vorschläge des Architektenwettbewerbs) stellen **Überlegungen** dar, **keine bindenden Beschlüsse!**

Das **Areal**, für das der **Aufstellungsbeschluss** gilt, ist das in der Skizze schwarz umrandete.

„Für die Grundstücke Fl.Nrn. 378/0, 378/2, 477/0, 477/1, 477/3, 477/4, 477/5, 477/6, 477/7, 477/8, 477/9, 479/2, 480/5 (Teilfl.), 667/0, 668/2, 668/3, 668/10 (Teilfl.), 670/8, 764/0 (Teilfl.), 769/5 (Teilfl.) der Gemarkung Deggendorf wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.“

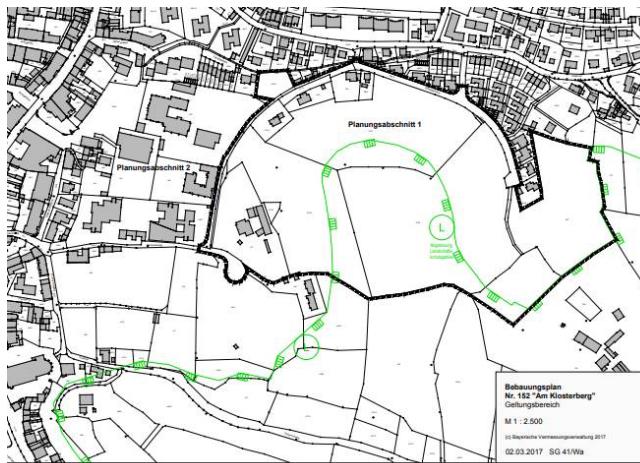


Abb. 2: Quelle: Stadtratssitzung vom 27.3.2017, Beschlussvorlage. S. 1 und Anlage

Zitate aus dem **Aufstellungsbeschluss** (einzusehen und nachzulesen bei der Stadt Deggendorf):

„Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 152 ‚Am Klosterberg‘“

„Die Flächen am Klosterberg und im Klosterviertel stellen für die Stadtentwicklung ein bedeutendes Potential dar.“

Es „geben uns ... die **stadteigenen Flächen [St. Katharinenspitalstiftung und Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf]** am Klosterberg die Möglichkeit ... für die Bezeichnung unserer Stadt als Tor zum Bayerischen Wald die entsprechende städtebauliche Antwort zu finden. Ein Ort, der an zentraler Stelle den Übergang zwischen Stadt und Mittelgebirge definiert und dessen bisher brachliegende Qualitäten deutlich herausgearbeitet werden sollen.“

„**Wohnnutzung**

o verdichtete Wohnnutzungen im Hangfußbereich

o je nach Bedingung Angebot unterschiedlicher Wohnformen; generell in der Ebene größere barrierefreie Häuser, weiter oben und im östlichen Bereich der Kolpingstraße kleinere und niedrigere Wohneinheiten“

„Das vorliegende Strukturkonzept bildet die Grundlage für weitere Planungsabschnitte... Bei der Aufteilung des Gebiets in verschiedene Entwicklungsphasen werden die wesentlichen Grundzüge dieser Planung berücksichtigt, da sie für den gesamten Bereich gelten und auch eine Verknüpfung mit der Innenstadt beinhalten.“

Tab. 2: Quelle: Stadtratssitzung vom 27.3.2017, Beschlussvorlage. S. 2-3 [Hervorhebungen d. Verf.]

„An der anschließenden Diskussion beteiligen sich Wohlhüter (als Vorsitzende des SAC¹ kann sie nur betonen, dass der Bebauungsplan in die Zukunft weist / ein solches Gebiet nur für den SAC zu reservieren, wäre gegenüber der Bevölkerung nicht gut /... faszinierender Gedanke, dass dieser Berg genutzt wird/...)“

Tab. 3: Quelle: Niederschrift über die öffentliche 3. Sitzung des Stadtrates am Montag, den 27.3.2017, im Großen Sitzungssaal, Neues Rathaus, TOP 6 Gegenstand: Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Am Klosterberg“. S. 7 [Hervorhebungen d. Verf.]

Andere Beschlüsse existieren nicht!

Diese Beschlüsse gelten nach wie vor. Sie wurden weder geändert noch aufgehoben.

Bis zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. einem (Teil)Bebauungsplan für das Grundstück der jeweiligen „Entwicklungsphase“ sind zwar noch viele **weitere Schritte** erforderlich (s. Abb. 3),

aber eben auch **aufgrund des Aufstellungsbeschlusses jederzeit möglich!**

¹ Senioren Aktiv Club

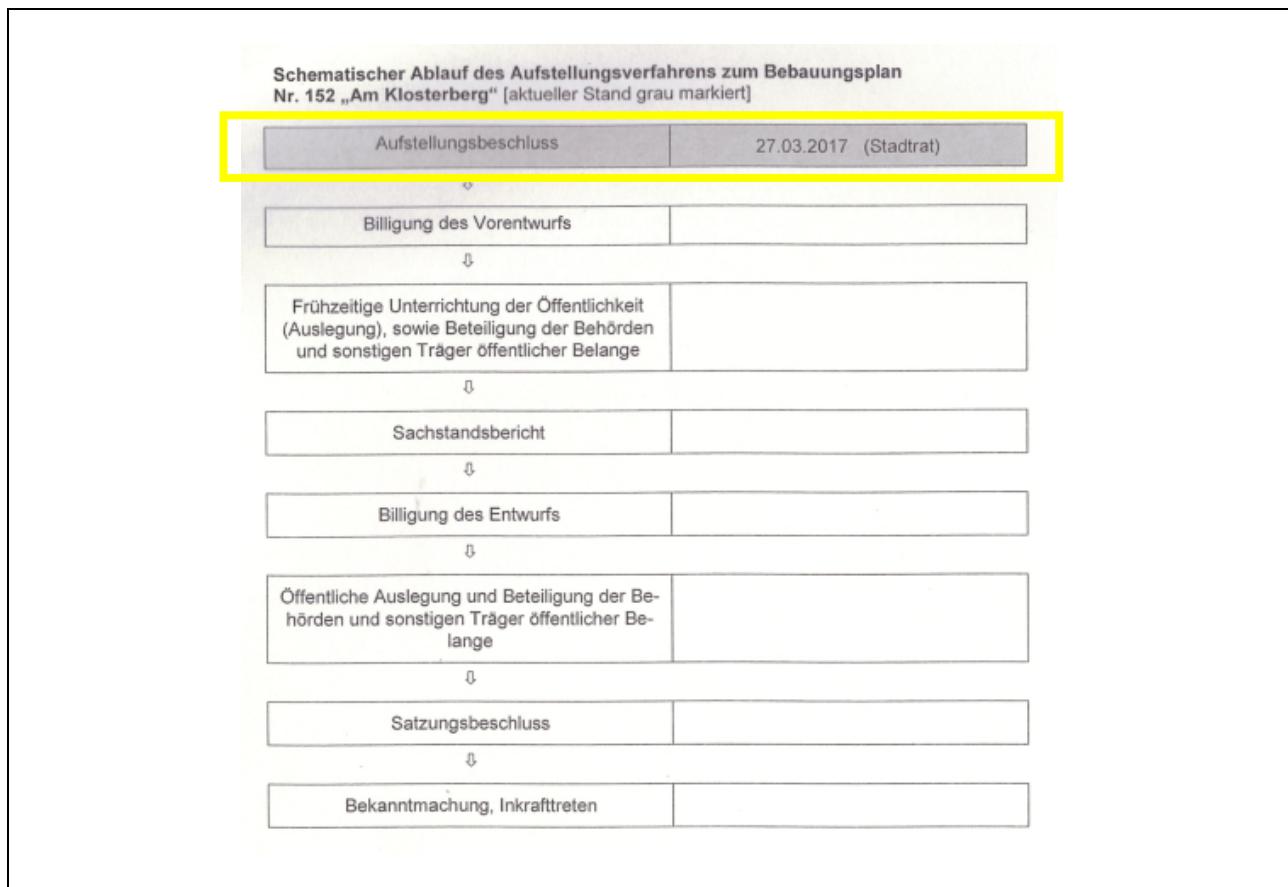


Abb. 3: Quelle: Stadtratssitzung vom 27.3.2017, Beschlussvorlage S. 5 [[Hervorhebung durch Verf.]

Unverbindliche Aktionen, KEINE Beschlüsse:

Folgende Aktivitäten seitens der Stadt waren im Sinne der einzuhaltenden Schritte der sog. Bauleitplanung (s. Abb. 3) **rechtlich unverbindliche** und somit veränderbare Gedankenspiele und Diskussionsansätze, keine Beschlüsse. Sie konnten allerdings zu der Annahme verleiten, dass eine Klosterbergbebauung unumgänglich sei und unmittelbar bevorstünde.

(1) Gutachten:

Es wurden Gutachten (v.a. Klima, Wasser) so beauftragt, dass ihre Ergebnisse dem Bauen scheinbar nicht entgegenstehen.

- ⇒ *Wie ist es möglich, dass deren Argumentation im Kontrast zu früheren Dokumenten und deren Aussagen zur Funktion des Klosterbergs steht?*

(2) Sozialwohnungen:

Im Gespräch waren etliche zeitlich befristete (!) Sozialwohnungen entlang der Kolpingstraße. (In den Beschlüssen steht davon nichts.)

- ⇒ *Sie seien (wie immer schon von vielen vermutet wurde) in diesem Gelände aktuell „nicht wirtschaftlich umzusetzen“, lautete die Begründung des Oberbürgermeisters zum Aufschub der Kolpingstraßenbebauung. Jetzt erst erkannt?*

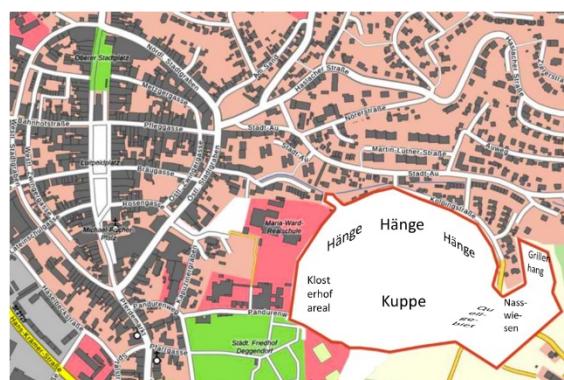
(3) Bürgerbeteiligung:

Es gab eine Bürgerbeteiligung. Hier durften die Bürger (komplett unverbindliche) Vorschläge zur Gestaltung der **Kuppe** machen.

- ⇒ *Sollte die Bebauung des Berges gar nicht diskutiert werden?*

(4) Kolpingstraße:

Es war und ist öffentlich nur von der Bebauung entlang der Kolpingstraße die Rede und nicht – wie dem Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ laut Aufstellungsbeschluss zu entnehmen ist - vom ganzen Berg (also: Hänge, Kuppe, Klosterhofareal, Grillenhang, Feuchtwiesen, Quellgebiet).



- ⇒ *Wird damit nicht das Gesamtvorhaben verschwiegen und stattdessen suggeriert, dass nur entlang der Kolpingstraße eine Bebauung beabsichtigt ist?*

(5) Architektenwettbewerb:

Sogar ein **Architektenwettbewerb** fand statt zur (unverbindlichen) Generierung von Ideen für einen möglichen **Bebauungsplan** entlang der Kolpingstraße (kein Bauplan!) und zur Landschaftsplanung eines Teils des Baugebiets.

⇒ Entsteht damit nicht der Eindruck, die Bebauung entlang der Kolpingstraße war bereits beschlossen und unumstößlich, und nun würde nur noch das Wie diskutiert, aber nicht das Ob ?

(6) Aussage des OB in der Bürgerversammlung 2025, die Kolpingstraßenbebauung „auf unbestimmte Zeit“ zu verschieben:

So gerne das aus seinem Mund gehört wurde und für viele die Hoffnung auf eine Nicht-Bebauung des Klosterbergs nährte: die Aussage ändert zunächst einmal nichts am **Aufstellungsbeschluss**, der als Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die gesamte, **rot umrandete Fläche** ausweist.



⇒ Was meint der OB tatsächlich?

- Diese Absichtserklärung kann den endgültigen Ausstieg aus dem Projekt ankündigen. Das i-Tüpfelchen wäre dann die Rückführung ins Landschaftsschutzgebiet.
- Sie kann aber auch wörtlich gemeint sein: „Irgendwann machen wir weiter“.