Beschlusslage zur Klosterbergbebauung

Stand: 27.4.2026

Beschluss: Streichung der Wohnbauflächenausweisungen am Klosterberg im Rahmenplan für den Bauturbo

Der Stadtrat fällte am 27.4.2026 den Grundsatzbeschluss FÜR die Anwendung des Bauturbo. Er gab sich außerdem Leitlinien, welchen Vorgaben die Bauvorhaben der Stadt während dieser Zeit folgen sollten. Das ist für den Außenbereich, zu dem der Klosterberg gehört, der sog. **Rahmenplan**.

In diesem Rahmenplan sind die **Wohnbauflächenausweisungen am Klosterberg vollständig herausgenommen** und die Flächen des Bebauungsplans Nr. 152 „Am Klosterberg“ sind **wieder** als Flächen für die **Landwirtschaft** eingetragen.

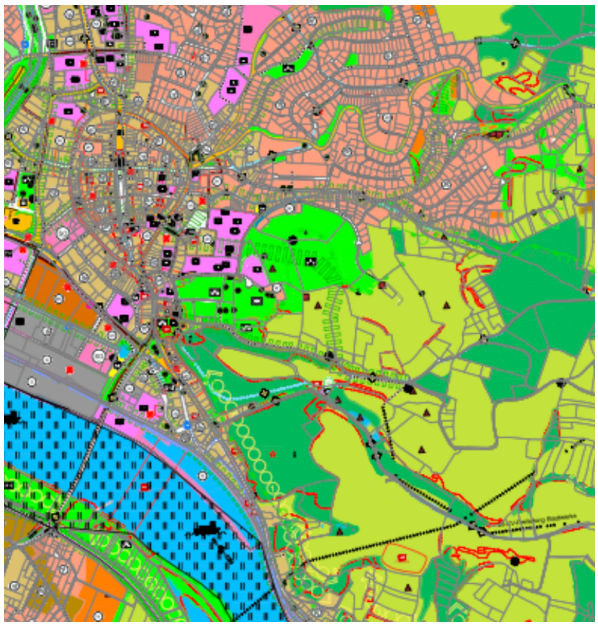


Abb. 1: Quelle: Rahmenplan Bauturbo, Stadt Deggendorf, 2026

Wollen wir hoffen, dass sich die Stadt an ihre Leitlinien hält!

DENN: Der Bauturbo erlaubt jederzeit Abweichungen nach wertender Betrachtung des konkreten Einzelfalls, seine Leitlinien sind keine rechtlich verfestigten Festsetzungen. Sie können im Falle einer künftig zu treffenden Einzelfallentscheidung jederzeit wieder geändert oder relativiert werden. Umweltrechtliche, öffentliche Belange wie Freiraumfunktion, Landschaftsbild, natur- und wasserrechtliche Belange wären allerdings schon zu berücksichtigen und bei deren Gefährdung bestimmte Baugenehmigungsverfahren zu entwickeln…

Angesichts dieser rechtlichen Lage, ist es ratsam,

die bisherigen politischen und Verfahrensschritte der Stadt zur Klosterbergbebauung nicht zu vergessen.

Denn so lief die Politik seit 2016…

Beschluss: Entnahme aus Landschaftsschutzgebiet (2016)

Dieser Beschluss ist nach wie vor gültig!

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.

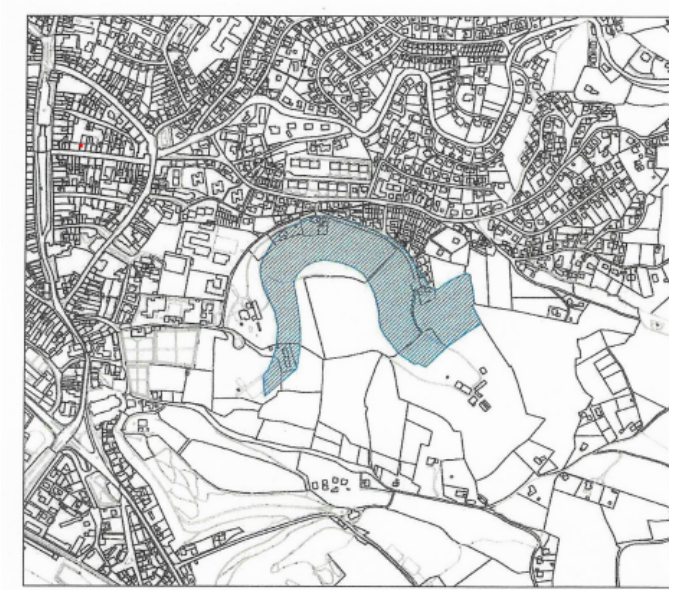


Abb. 2: Quelle: Stadt Deggendorf, Begründung zur Anregung auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ im Bereich des geplanten Deckblatt Nr. 33 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf „Am Klosterberg“. Titelblatt

Da die Flächen des Klosterbergs im Besitz zweier Eigentümer sind – die Eigentümerin des **Klosterhof-Areals** ist die **St. Katharinen-Spital-Stiftung,** die Eigentümerin der **restlichen Flächen** ist die **Grundstücks-GmbH** – gibt erst die Begründung der Stadt Aufschluss über das Ausmaß des gesamten geplanten Vorhabens. Schließlich war das Klosterhofareal so gut wie nicht Teil des Landschaftsschutzgebiets, die Flächen der Grundstücks GmbH jedoch schon.

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.]

Mit der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet konnte die Stadt mit ihrer Planung beginnen.

Beschluss II: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ (2017)

***Dieser Beschluss ist durch die Streichung der Wohnbauflächenausweisungen im Rahmenplan überholt** – wenn der Rahmenplan eingehalten wird.*

Für die (durch den Kreistagsbeschluss ermöglichte) Eröffnung des Bauleitverfahrens erfolgte der sog. Aufstellungsbeschluss (Stadtratsentscheidung vom 27.03.2017) für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“.

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.“

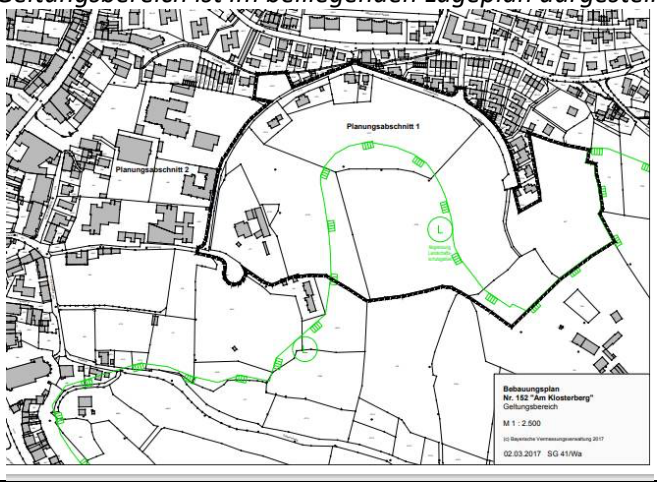


Abb. 3: Quelle: Stadtratssitzung vom 27.3.2017, Beschlussvorlage. S. 1 und Anlage

Wiederum sind es die Ausführungen der Stadt, denen zu entnehmen ist, was sie langfristig mit dem Klosterberg vorhat. Daher seien hier wesentliche Zitate aus dem Aufstellungsbeschluss (einzusehen und nachzulesen bei der Stadt Deggendorf) widergegeben:

„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.]

Das Erbbaurecht für das Klosterhofareal (bis 2070)

Neben der Tatsache, dass der Klosterberg Teil des Naturparks Bayerischer Wald war, weist das Klosterhofareal eine andere Besonderheit auf: Der Klosterhof, das „Gütl“ der Schwestern, befindet sich im Besitz der St. Katharinenspitalstiftung und ist im Erbbaurecht dem Senioren Aktiv Club überlassen (bis 2070). Niemand sonst kann bis 2070 auf diesem Grund bauen - es sei denn, das Erbbaurecht würde unwirksam. Entgegen anderslautender Aussagen auf der Stadtteilversammlung Deggendorf Mitte 2022 steht auch das Gütl nicht unter Denkmalschutz.

Von der Stadtratsdiskussion zum Aufstellungsbeschluss findet sich folgende Stellungnahme protokolliert:

„An der anschließenden Diskussion beteiligen sich …. Wohlhüter (als Vorsitzende des SAC [1] 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.]

Der Senioren Aktiv Club (SAC) beschloss 2023, das Erbbaurecht an die St. Katharinenspitalstiftung zurückzugeben. Das eröffnet theoretisch die Option für eine Neubebauung, denn dann könnte die St. Katharinenspitalstiftung rechtmäßig über Gütl und Grund entscheiden. Und sie könnte gemäß dem Aufstellungsbeschluss einen Bebauungsplan für ein Klosterhof und Garten ersetzendes Vorhaben befürworten. – Der Beschluss des SAC erfolgte zwar, eine Rückgabe des Erbbaurechts jedoch laut der zur Verfügung stehenden Quellen bislang nicht.

Unverbindliche Aktionen, KEINE Beschlüsse:

Folgende Aktivitäten seitens der Stadt waren im Sinne der einzuhaltenden Schritte der sog. Bauleitplanung 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. Somit stellen sich jeweils drängende Fragen…

[1] Senioren Aktiv Club

(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 und zur Rücknahme der Bauflächenausweisungen. So spät erkannt?*

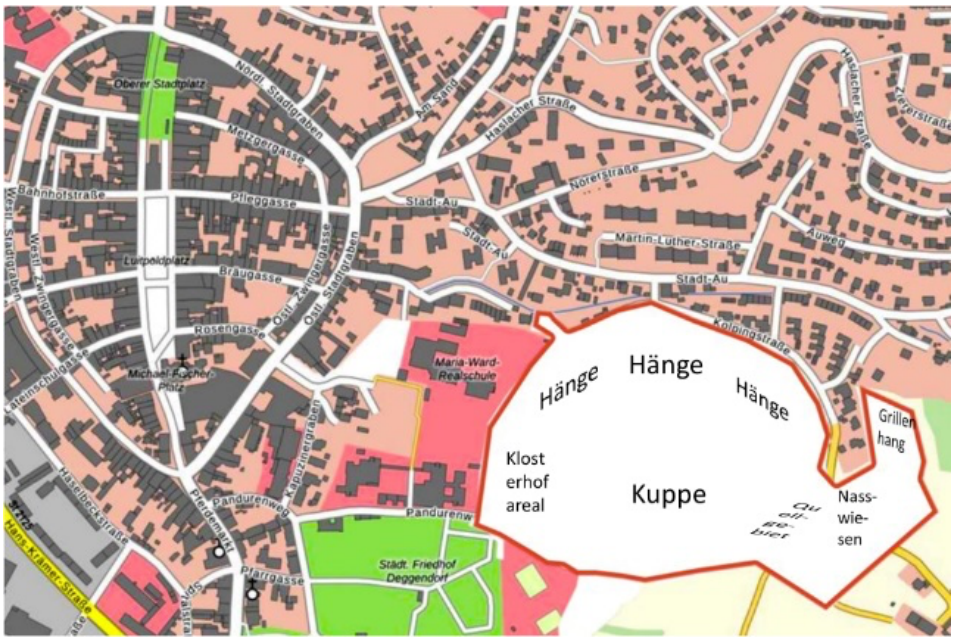
(3) Bürgerbeteiligung:

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 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).



⇨ *Wurde damit nicht das Gesamtvorhaben verschwiegen und stattdessen suggeriert, dass nur entlang der* **Kolpingstraße** *eine Bebauung beabsichtigt sei?*

(5) Architektenwettbewerb:

Sogar ein **Architektenwettbewerb** fand statt zur (unverbindlichen) Generierung von Ideen für einen *möglichen* ***Be***bauungsplan 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) Das Modellprojekt:

Kurioserweise wurde dieser Wettbewerb zudem im Rahmen des Modellprojekts zur „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ finanziert, das klimafreundliche Baukörper (!) fördern wollte. Die Stadt argumentierte auch allen Ernstes damit, wie vorbildlich die geplante Bebauung sei.

⇨ *Gilt hier also das paradoxe Motto: ‚Klimaangepasstes Bauen heißt in Deggendorf: Zerstörung von Schwammwiesen und Kaltluftstrom der Stadt‘?*