

# **S i t z u n g**

**Sitzungstag:**

**08.01.2025**

**Sitzungsort:**

**Rathaus**

---

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer: Herr Deutinger

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Stadträtin Räcker

Stadträtin Rauschecker

Stadtrat Wiesmüller

Stadträtin Mayer V.

Stadtrat Wurm

Stadtrat Bruckmeier R.

Stadträtin Wortmann

Stadträtin Puppe

Stadtrat Estermaier

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben

# Inhaltsverzeichnis

## Öffentlicher Teil

**Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2024**

### **Bekanntgaben**

**Antrag auf Befreiung bei der Errichtung von vier Containern als Lagerfläche von den Festsetzungen der Grünanlagen und Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 18 7. Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“, Bachmann Montage GmbH, Am Hergraben 12** 109

**Antrag auf Ausnahme bei der Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter und Hausmeister sowie zwei Garagen und einen Abstellraum von den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 18 7. Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“, Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Möhrenbachstraße 2** 110

**Antrag auf Errichtung von Containern (Container Nord für Klassen / Container West für Verwaltung) mit Errichtung einer Stahlprofil-Treppenanlage für die Max-Fellermeier-Schule, Simbacher Straße 12, Stadt Neuötting** 111

### **Anfragen**

## Öffentlicher Teil

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand: Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2024**

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** weist darauf hin, dass den Mitgliedern des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses nicht wie üblich das ausgefertigte Protokoll der vorangegangenen Sitzung zugesandt wurde. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt zu, dass das Protokoll nachgereicht wird.

Die Mitglieder des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll vom 12.12.2024 ohne weitere Wortmeldungen oder Ergänzungen.

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand: Bekanntgaben**

Anwesend:

Abstimmung: : Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt ein Bauvorhaben vor, das auf dem Verwaltungsweg entschieden wurde:

- [REDACTED], Erweiterung des Wohnhauses, Mitterhausen 56

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nimmt auf eine Anfrage aus der letzten und der vorletzten Sitzung Bezug und gibt bekannt, dass es nicht möglich ist, die Benutzung der Stellplätze mit den fünf E-Ladesäulen von ausschließlich E-Fahrzeugen beim Friedhof aufgrund angeblich ausbleibender Nutzer mit einer Beschilderung zu beschränken. Auch kann die ausbleibende Nutzung dieser E-Ladesäulen nicht bestätigt werden. Die MaxSolar GmbH wertete die Ladeinfrastruktur der E-Ladesäulen aus und sendete entsprechende Aufstellungen der Stadt Neuötting. Es lässt sich feststellen, dass die Ladesäulen vom 24.06.2024 – 13.11.2024 für 142 Tagen in Betrieb waren und es 253 Ladevorgänge gab. Die Anzahl der Ladevorgänge stieg von Monat zu Monat stetig an. Im Monat Oktober 2024 gab es zudem mit fast 70 mehr als doppelt so viele Ladevorgänge als noch drei Monate zuvor. Die MaxSolar GmbH geht für den Friedhof von hochgerechneten 600-700 Ladevorgängen für 2025 aus.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, betont, dass insbesondere im Hinblick auf den Wandel der Mobilität die Ladesäulen am Friedhof an immer mehr Bedeutung gewinnen werden und bittet deswegen um Geduld.

**Frau Stadträtin Rauschecker** fragt, wieso es nicht möglich ist, die Benutzung der Stellplätze mit den fünf E-Ladesäulen von ausschließlich E-Fahrzeugen beim Friedhof zu beschränken, da **Frau Stadträtin Puppe** in anderen Städten etwaige Kurzzeitparkplätze gesehen hat. **Frau Stadträtin Puppe** bestätigt dies und berichtet von Beschilderungen in Städten in Norddeutsch-

land, die auf 30-Minuten-Kurzzeitparkplätze hinweisen. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, betont, dass es derartige offizielle und zugelassene Beschilderungen in Bayern nicht gibt.

**Herr Stadtrat Estermaier**, teilt dem Gremium mit, dass Stellplätze mit geförderten E-Ladesäulen, wie auch die am Friedhof, freigehalten werden müssen und nicht anderweitig verwendet werden dürfen. **Herr Stadtrat Bruckmeier R.** fragt nach, ob es eine Frist gibt, wie lange diese Stellplätze nicht anderweitig verwendet werden dürfen und ob diese Frist noch läuft. **Herr Stadtrat Estermaier** sagt, dass er nicht weiß, wann die Pflicht zur Freihaltung der Stellplätze mit geförderten E-Ladesäulen wegfällt.

### Beschluss-Nr. 109

**Gegenstand:** Antrag auf Befreiung bei der Errichtung von vier Containern als Lagerfläche von den Festsetzungen der Grünanlagen und Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 18 7, Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“, Bachmann Montage GmbH, Am Hergraben 12

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erläutert das Vorhaben des Bauherrn. Es sollen vier verschiedene Container mit einer Größe von je 26,80 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zwischen zwei dieser Container soll ein überdachter Lagerplatz von 75,85 m<sup>2</sup> entstehen. Ein Teil eines Containers und des überdachten Lagerplatzes überschreitet jedoch die im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 18 7, Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“ festgesetzte westliche Baugrenze mit insgesamt 40 m<sup>2</sup>. Zudem wurde planungsrechtlich eine Grünanlage in Form einer Schutzpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt, die aber noch nicht gepflanzt wurde, sodass lediglich ein kleinerer Grünstreifen vorhanden ist. An dieser Stelle soll jedoch der Teil des Containers aufgestellt werden, der, wie schon ausgeführt, die Baugrenze überschreitet. Somit bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen und einer weiteren Befreiung von den Festsetzungen der Grünanlagen.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt, dass angesichts der großen Fläche des vorliegenden Flurstücks ein solches Vorhaben nicht so geplant werden sollte, dass Befreiungen nötig sind.

**Der Zweite Bürgermeister, Horst Schwarzer**, stimmt dem zu und empfiehlt darauf zu drängen, dass die Grünanlagen endlich gepflanzt werden. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, ist der gleichen Meinung.

**Herr Stadtrat Wiesmüller** sagt, dass er den Befreiungen grundsätzlich zustimmen würde, da die Grünanlagen seit vielen Jahren nicht wie festgesetzt gepflanzt wurden und dies offensichtlich die zuständigen Behörden nicht stören würde. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erwidert, dass gerade eben die lange Zeit, in der die festgesetzte Schutzpflanzung nicht gepflanzt wurde, Anlass dafür sein sollte, dass die Pflanzung nun erfolgt.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, schlägt vor zu beschließen, dass dem Antrag auf die Befreiungen von den Festsetzungen der Grünanlagen und Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 18 7, Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“, nicht stattgegeben und dieser

abgelehnt wird und das Landratsamt Altötting darauf hingewiesen wird, auf die Pflanzung der planungsrechtlich festgesetzten Schutzpflanzung zu drängen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Vorschlag einstimmig zu.

#### Beschluss-Nr. 110

**Gegenstand:** Antrag auf Ausnahme bei der Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter und Hausmeister sowie zwei Garagen und einen Abstellraum von den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 18.7, Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“, Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Möhrenbachstraße 2

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erläutert das Vorhaben des Bauherrn. Die Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH will ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten für den Betriebsleiter und Hausmeister sowie zwei Garagen und einen Abstellraum am Bauort Möhrenbachstraße 2 errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 18.7, Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“. In diesem Bebauungsplan wurde das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Vorhaben entspricht jedoch nicht den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten zulässigen baulichen Anlagen. Im Bebauungsplan wurde jedoch festgehalten, dass Ausnahmen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Fall des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, führt weiter aus, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar bereits Wohnungen genehmigt wurden, allerdings vom Landratsamt noch immissionsschutzrechtliche Aspekte geprüft werden müssen. Anschließend liest er die Begründung der Notwendigkeit der Wohneinheiten im Gewerbegebiet vor, die der Stadt Neuötting vom Geschäftsführer der Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH zugesandt wurde. Unter anderem die Gewährleistung der Sicherheit und Überwachung des Standorts sowie eine schnelle Reaktion bei Störungen, Notfällen oder unvorhergesehenen Ereignissen wird als einer von mehreren Gründen der Notwendigkeit der Wohneinheiten im Gewerbegebiet angeführt.

**Herr Stadtrat Wiesmüller** fragt nach, ob das Bauvorhaben Auswirkungen auf die weitere Zufahrt hätte, die die Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH bauen lassen wollte. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass dies hier keine Rolle spielt und das Vorhaben nicht betrifft oder berührt.

**Herr Stadtrat Estermaier** sagt, dass immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht dazu führen dürfen, dass die Gewerbebetriebe aufgrund zu großer Immissionen für die Wohnung nicht mehr tätig sein können. Der Bauamtsleiter **Herr Schachinger-Krammer** antwortet, dass dies definitiv nicht der Fall sein wird und dass aufgrund der Eigenart von Gewerbebetrieben mit den

einhergehenden Immissionen, wie zum Beispiel Lärm, in einem Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Falls die Immissionen doch zu groß für das Wohngebäude seien, hätte dies keine Auswirkungen auf die Betriebe, sondern lediglich auf das Wohngebäude selber.

**Der Zweite Bürgermeister, Horst Schwarzer**, betont, dass sich die Stadt Neuötting glücklich schätzen kann, wenn Betriebsleiterwohnungen gebaut werden, da dies gut für das Unternehmen ist und der Standort gesichert wird.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** schließt sich dem an und fügt hinzu, dass er Betriebsleiterwohnungen unter anderem wegen ihrer Möglichkeit der Kontrolle des Betriebes zu jeder Zeit befürwortet, sofern sie sich gut einfügen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu.

#### Beschluss-Nr. 111

**Gegenstand:** Antrag auf Errichtung von Containern (Container Nord für Klassen / Container West für Verwaltung) mit Errichtung einer Stahlprofil-Treppenanlage für die Max-Fellermeier-Schule, Simbacher Straße 12, Stadt Neuötting

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erläutert das Vorhaben des Bauherrn. Es sollen Container mit einer Stahlprofil-Treppenanlage errichtet werden. Der Container im Norden ist für zwei Klassenräume, der Container im Westen für Büro- / Verwaltungsräume vorgesehen.

**Herr Stadtrat Bruckmeier** fragt, ob schon beschlossen wurde, wohin die Bäume, die den Containern weichen müssten, neu eingepflanzt werden. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint dies.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu.

**Gegenstand:** Anfragen

**Frau Stadträtin Puppe** fragt an, was es mit dem Blumenautomaten vor dem Blumengeschäft Frick am Stadtplatz auf sich hat. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass dafür ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingereicht wurde und von der Stadt Neuötting ein Gestattungsvertrag ausgefertigt wird.

**Frau Stadträtin Puppe** fragt außerdem, ob es mit den Betreibern von Milo von Aperitivo nach der Ablehnung des grünen Pavillons nochmal Gespräche gab. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint dies.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** berichtet vom Pflaster beim Burghäuser Tor, das sich absetzt. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, wurde darüber schon in Kenntnis gesetzt und berichtet, dass aufgrund einer Einlassung aus der Geschäftswelt die Reparaturarbeiten trotz eines festgesetzten Termins nicht durchgeführt wurden. Ein neuer Termin stehe noch nicht fest.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** nimmt auf die Besichtigung des Solarparks am Mörnbach der Firma EGIS vom Bauausschuss Bezug und berichtet, dass die Fläche bekanntermaßen zusätzlich nicht auch noch anderweitig verwendet werden soll. Da westlich vom Solarpark eine Strauchzeile gepflanzt werden soll, schlägt er vor eine Obstzeile (zum Beispiel Heidelbeersträucher) zu pflanzen. Dieses Obst soll dann für alle zugänglich sein. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nimmt die Anregung zur Kenntnis und gibt sie weiter.

**Frau Stadträtin Rauschecker** berichtet von lockeren Pflastersteinen am Krankenhausberg beim Altenheim. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verweist auf den hier zuständigen Tiefbauamtsleiter Herrn Andreas Baumgartner.

**Frau Stadträtin Rauschecker** fragt nach, wieso die Tempoanzeige bei der Schule nur sporadisch funktionieren. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass ihm das bekannt ist und auf den Betrieb durch Solarenergie zurückzuführen ist.

**Frau Stadträtin Rauschecker** berichtet von der Verdeckung der Straßenlampen im Rosenweg durch Bäume, sodass die Lampen ihre Wirkung nicht entfalten können. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass der Bauhof Bescheid weiß und die Bäume zuschneiden wird.

**Frau Stadträtin Racker** berichtet, dass es beim Forumparkplatz sehr glatt ist. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt zu, dass dies dem Bauhof so weitergegeben wird. Er bittet zudem um Verständnis dafür, dass es für den Bauhof bei den derzeitigen Temperaturen und Niederschlägen sehr schwer ist, im gesamten Stadtgebiet jederzeit Glätte zu verhindern.

Für die Richtigkeit:

  
Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

  
Markus Deutinger  
Schriftführer

