

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.02.2025
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

S i t z u n g

Sitzungstag:

05.02.2025

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

Stadtrat Wurm

Stadtrat Wienzl

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 08.01.2025

Bekanntgaben

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Einliegerwohnung und hierfür nötige Befreiungen von den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der Firstrichtung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Großen Reith“, 2. Änderung, Simbacher Straße 23

112

Anfragen

Circa 17:30 Uhr: Besichtigung der Kindertagesstätte mit vier Kindergärten- und zwei Kinderkrippengruppen am Faltermaierweg

Öffentlicher Teil

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.01.2025**

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Herr Stadtrat Estermaier weist darauf hin, dass beim Protokoll der letzten Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung ein Fehler enthalten ist. Er habe nicht gesagt, dass er vermutet, dass es eine Frist gibt, ab wann Stellplätze mit geförderten E-Ladesäulen anderweitig verwendet werden dürfen, aber nichts Genaueres weiß, sondern lediglich, dass er nicht weiß, wann die Pflicht zur Freihaltung der Stellplätze mit geförderten E-Ladesäulen wegfällt. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt zu, dass das Protokoll entsprechend abgeändert wird.

Die Mitglieder des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll vom 08.01.2025 ohne weitere Wortmeldungen oder Ergänzungen.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Bekanntgaben**

Anwesend:
Abstimmung: : Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, nimmt auf die Anfrage von **Frau Stadträtin Rauschecker** über lockere Pflastersteine am Krankenhausberg beim BRK Seniorenhaus Seban Dönhuber aus der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.01.2025 Bezug. Am 10.01.2025 besichtigten der Tiefbauamtsleiter Herr Andreas Baumgartner und der Sachbearbeiter aus dem Bauamt, Herr Markus Deutinger, die Sachlage vor Ort. Tatsächlich waren wenige Pflastersteine ganz oben am Berg neben dem Gehweg locker. Herr Baumgartner setzte den städtischen Bauhof durch ein Telefonat mit der Bauhofleiterin Frau Gisela Bruckmeier am 10.01.2025 davon in Kenntnis. Dieser wird Split bei den gelockerten Pflastersteinen einführen, damit diese wieder gefestigt werden.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt zudem Bauvorhaben vor, die auf dem Verwaltungsweg entschieden wurden:

- [redacted] Errichtung von zwei Vordächern über den Eingangsbereichen, Ludwigstraße 39 und 41
- [redacted] Umbau des Zweifamilienwohnhauses sowie Errichtung einer Garage, St.-Nikolaus-Straße 6
- Wimmer Bauträger GmbH, Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (je 5 WE) mit Tiefgarage, Parkstraße 8
- [redacted] Umbau und Erweiterung des Einfamilienwohnhauses, Wörthstraße 5

- Herr Gabriel Mayer, Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Terrassenüberdachung, Feldstraße 40

Beschluss-Nr. 112

Gegenstand: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Einliegerwohnung und hierfür nötige Befreiungen von den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der Firstrichtung des Bebauungsplans Nr. 17 „Im Großen Reith“, 2. Änderung, Simbacher Straße 23

Anwesend: 9

Abstimmung: 7 : 2 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert das Vorhaben des Bauherrn. Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Einliegerwohnung eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17 „Im Großen Reith“, 2. Änderung. Das Vorhaben müsste folglich die Mindestfestsetzungen des Bebauungsplans einhalten, um zulässig zu sein. Dies ist aber nicht der Fall, weil ein Heizgebäude in einem allgemeinen Wohngebiet errichtet werden soll, das die Baugrenzen so überschreitet, dass es über zwei verschiedene Baufenster hinausgeht und die Firstrichtung in eine gänzlich andere Richtung, als festgesetzt, zeigen soll. Da das Vorhaben somit die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der Firstrichtung nicht einhält und im Bebauungsplan auch keine entsprechenden Ausnahmen vorgesehen sind, müssten Befreiungen erteilt werden, damit das Vorhaben doch noch genehmigungsfähig wird. Diese Befreiungen können allerdings nicht erteilt werden, weil in jedem Fall die Grundzüge der Planung stark berührt werden.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, betont, dass das Vorhaben in der beantragten Form aus baurechtlicher Sicht nur abgelehnt werden kann. Der Bauherr könnte das Bauvorhaben jedoch innerhalb der Baugrenzen des eingeschränkten Gewerbegebiets des qualifizierten Bebauungsplans „Im Großen Reith“ realisieren, sofern anstatt der Einliegerwohnung eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), errichtet und dafür durch eine Ausnahme der Art der baulichen Nutzung vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass der Bauherr einen Antrag auf Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „Im Großen Reith“ stellt. Dies müsste jedoch vom Stadtrat beschlossen werden, anschließend würde ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.

Frau Stadträtin Rauschecker spricht das Alter des Bebauungsplans an und merkt an, dass ein Heizgebäude noch nicht vorgesehen war und noch nicht vorgesehen sein konnte, als der Bebauungsplan inkraftgetreten ist.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stimmt **Frau Stadträtin Rauschecker** zu und sagt, dass genau dies der Grund ist, wieso die Grundzüge der Planung berührt sind und deswegen keine Befreiung für die Art der baulichen Nutzung erteilt werden kann. Anschließend erläutert er wieder die zwei Möglichkeiten (Realisierung des Vorhabens im eingeschränkten

Gewerbegebiet oder Bebauungsplanänderung, siehe oben), die der Bauherr hat, um das Vorhaben doch noch zu realisieren.

Frau Stadträtin Puppe weist darauf hin, dass durch das Heizgebäude ein größeres Aufkommen von Betriebsverkehr entstehen könnte.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stimmt dem zu und antwortet, dass dies bezüglich der problematischen baurechtlichen Gesichtspunkte jedoch keine Rolle spielt.

Herr Stadtrat Wurm schlägt vor, den Bebauungsplan aufgrund seines hohen Alters zu überarbeiten, damit das geplante Gebiet realisiert werden kann.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass andere Kommunen in ähnlichen Situationen den Bebauungsplan wieder aufheben. Dies hätte dann aber die Folge, dass wieder landwirtschaftliche Flächen vorliegen würden, was im Hinblick auf den Mangel an Baugrund nicht im Interesse der Stadt Neuötting wäre.

Herr Stadtrat Wurm fragt, welchen Mehrwert das Heizgebäude für das gesamte Wohngebiet hätte.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert, dass das Heizgebäude die benachbarten Immobilien der Neuöttinger Baugenossenschaft und weitere Wohneinheiten und Einzelhäuser mit Nahwärme aus erneuerbarer Energie versorgen will.

Herr Stadtrat Estermaier findet die Idee, die hinter dem Bauvorhaben steckt, gut, sieht die rechtlichen Bedenken aber problematisch.

Herr Stadtrat Wiesmüller fragt, wie das Gebiet erschlossen werden soll und ob die dick gestrichelte, schwarze Linie auf dem Bebauungsplan eine Straße darstellen soll.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass eine mögliche Straße schon in den Bebauungsplan eingezeichnet wurde und die dick gestrichelte, schwarze Linie lediglich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellt.

Herr Stadtrat Wiesmüller sagt, dass er es präferieren würde, wenn das Vorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet realisiert werden würde.

Herr Stadtrat Wienzl fragt nach, ob das Vorhaben, so wie es beantragt wurde, nicht genehmigungsfähig ist.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erteilt dem Sachbearbeiter aus der Bauverwaltung, **Herrn Markus Deutinger**, das Wort.

Dieser erläutert, dass im vorliegenden Fall das Bauvorhaben aus baurechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig ist, da es die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der Firstrichtung des Bebauungsplans nicht einhält, Ausnahmen davon im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind und Befreiungen aufgrund einer starken Berührung der Grundzüge der Planung nicht erteilt werden können. Sofern die Stadt Neuötting ihr gemeindliches Einvernehmen trotz dieser rechtlichen Problematiken erteilen würde, würde das Landratsamt Altötting als Untere Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wieder einkassieren und ersetzen. **Herr Markus Deutinger** betont zudem, dass das Bauvorhaben, sofern es in den Baugrenzen des eingeschränkten Gewerbegebiets des Bebauungsplanes errichtet werden soll und eine Ausnahme der Art der baulichen Nutzung für eine mögliche Betriebsleiterwohnung erteilt wird, lediglich baurechtlich genehmigungsfähig erscheint. Es müssten jedoch noch umweltrechtliche Aspekte, vor allem in Form von immissionsschutzrechtlichen Aspekten, geprüft werden. Eine Genehmigung dieser Art obliegt dem Landratsamt Altötting.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.02.2025

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Frau Stadträtin Rauschecker weist auf die Firstrichtung des Wohngebäudes hin, die ebenfalls nicht der festgesetzten Firstrichtung des Bebauungsplanes entspricht.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass dies der Fall ist, weil es sich beim Wohngebäude um ein Bestandsgebäude handelt.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schlägt **der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, die Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung eines Heizgebäudes mit Einliegerwohnung vor.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Vorschlag mit einem Abstimmungsergebnis von 7 : 2 zu.

Gegenstand: Anfragen

Herr Stadtrat Wurm fragt, ob es für Baugrundstücke bei der Stadt Neuötting raumplanerische oder sozioökonomische Kriterienkataloge mit Bepunktungen nach verschiedenen Kriterien, unter anderem Einkommen und Ehrenamt, gibt oder gegebenenfalls in Zukunft geben soll, damit die gebundenen Strukturen der Stadt aufrechterhalten werden können.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass es einen solchen Kriterienkatalog bislang lediglich bei Erbbaugrundstücken gibt.

Herr Stadtrat Wurm fragt, ob ein derartiger Antrag auf einen Kriterienkatalog für alle Baugrundstücke im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss behandelt werden könnte, was **der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint und stattdessen auf den Stadtrat verweist.

Herr Stadtrat Wurm erwünscht zudem eine Information über die Hintergründe eines Briefes von einem Bürger, der an alle Stadträte gesendet wurde.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erklärt, dass das Bayernwerk auf der Straße zum Anwesen des Bürgers Stromleitungen verlegt hat und dafür eine verkehrsrechtliche Anordnung vom Landratsamt Altötting erlassen wurde. Anschließend kam es bei einer Lieferung von Heizöl zum Anwesen des Bürgers zu einem Problem. Dieses wurde jedoch geklärt. Die Maßnahme des Bayernwerks, die zur Baustelle geführt hat, ist zwar noch nicht beendet, sie soll aber ordentlich fertiggestellt werden. Der Tiefbauamtsleiter **Herr Andreas Baumgartner** wird die Baustelle nach dem Ende der Maßnahme ordnungsgemäß abnehmen.

Herr Stadtrat Wiesmüller meldet sich zu Wort und berichtet diesbezüglich von einem konstruktiven Gespräch mit **Herrn Andreas Baumgartner**, das die Angelegenheit endgültig ausräumte.

Frau Stadträtin Rauschecker fragt, ob bei der Bocciabahn am Sebastiansplatz ein Schild angebracht werden kann, das darauf hinweist, dass es sich bei der Bocciabahn um keinen Sandkasten handelt. Zudem sagt sie, dass der Herr, der an sie mit dieser Problematik herantreten ist, die Bocciabahn mit einer Walze und neuem, feinem Sand aufbereiten will.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, bittet darum, dies mit der Verwaltung abzusprechen. Diese könnte dann gegebenenfalls einen Auftrag an den städtischen Bauhof erteilen.

Frau Stadträtin Puppe berichtet von einer E-Mail bezüglich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ an den Bauamtsleiter **Herrn Markus Schachinger-Krammer**, auf die sie bislang keine Antwort bekommen hat. Da **Herr Markus Schachinger-Krammer** nicht

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.02.2025
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

anwesend ist und sowohl sein Vertreter **Herr Markus Deutinger** als auch **der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, von der E-Mail keine Kenntnis haben, verweist **der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, auf eine Klärung in der nächsten Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.


Beschluss-Nr.

Gegenstand: Circa 17:30 Uhr: Besichtigung der Kindertagesstätte mit vier Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen am Faltermaierweg

Anwesend:
Abstimmung: : Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert, dass der Tagesordnungspunkt 5 „Circa 17:30 Uhr: Besichtigung der Kindertagesstätte mit vier Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen am Faltermaierweg“ kurzfristig aus bautechnischen Gründen (Estrichverlegung) abgesagt werden muss und zeitnah nachgeholt wird.

Für die Richtigkeit


Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister


Markus Deutinger
Schriftführer