

S i t z u n g

Sitzungstag:

04.06.2025

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 Angermeier

Stadtrat Wurm

Stadtrat Bruckmeier R.

Stadtrat Gastel

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 07.05.2025

Bekanntgaben

Antrag auf Vorbescheid und hierfür nötige Ausnahme von der Festsetzung der Dachform und hierfür nötige Befreiungen von den Festsetzungen der Baugrenzen, Dachdeckung und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, bei der Errichtung einer PV-Carportanlage mit acht Stellplätzen und zehn Ladepunkten und einem LKW-Ladepunkt (jeweils zur öffentlichen Nutzung), Lohgerberstraße 7

125

Antrag auf Vorbescheid und hierfür nötige Befreiung von der Festsetzung der Stellplätze des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 50 „Allgemeines Wohngebiet, Wohnanlage Annabergstraße II“, bei der Errichtung einer Wohnanlage mit 33 WE in zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, Annabergstraße 49

126

Anfragen

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.06.2025

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Öffentlicher Teil

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.05.2025**

Anwesend: 8

Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, berichtet, dass das Protokoll bezüglich der Anfrage von **Herrn Stadtrat Estermaier** aus der Mai-Sitzung über die Werbeständer auf dem Sperrbereich beim Kreisverkehr vor der Brauerei Müllerbräu schon im Vorfeld der Juni-Sitzung abgeändert wurde.

Die Mitglieder des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll vom 02.04.2025 ohne weitere Ergänzungen oder Anmerkungen mit 8:0.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Bekanntgaben**

Anwesend: 8

Abstimmung: : Stimmen

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

- [REDACTED] Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE), Mosauerweg 8
- Frauengasse eGbR, Antrag zur Sanierung und Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Stadthauses zum Neubau von zwölf Wohnungen, Frauengasse 8

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt dem Gremium zudem bekannt, dass in der nächsten Stadtratssitzung am Donnerstag, den 12.06.2025, über den aktuellen Genehmigungsbescheid der Städtebauförderung informiert wird.

Herr Stadtrat Angermeier erinnert diesbezüglich an die Empfehlung des Rechnungsausschusses, die im letzten Jahr beschlossen wurde.

Beschluss-Nr. 125

Gegenstand: Antrag auf Vorbescheid und hierfür nötige Ausnahme von der Festsetzung der Dachform und hierfür nötige Befreiungen von den Festsetzungen der Baugrenzen, Dachdeckung und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, bei der Errichtung einer PV-Carportanlage mit acht Stellplätzen und zehn Ladepunkten und einem LKW-Ladepunkt (jeweils zur öffentlichen Nutzung), Lohgerberstraße 7

Anwesend: 8
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Es soll eine PV-Carportanlage mit acht Stellplätzen und zehn Ladepunkten und zusätzlich ein LKW-Ladepunkt (jeweils zur öffentlichen Nutzung) errichtet werden.

Da sich das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, befindet, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zwingend einzuhalten. Dies ist bei diesem Bauvorhaben nicht der Fall.

Zwar werden Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten, allerdings liegt das Vorhaben vollständig außerhalb der Baugrenzen, wodurch folglich eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen nötig ist.

Zudem ist ein Flach- oder Satteldach festgesetzt. Im vorliegenden Fall soll jedoch ein Pultdach errichtet werden. Dieses ist gemäß dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, weshalb es einer Ausnahme von der Festsetzung der Dachform bedarf.

Außerdem sind als Dachdeckung naturrote Dachziegel oder eine Pfannendeckung festgesetzt. Weil PV-Module und eine Trapezblechdeckung geplant sind, ist eine Befreiung von der Festsetzung der Dachdeckung nötig.

Zusätzlich ist eine Befreiung von den Grünanlagen nötig, da der festgesetzte fünf Meter breite Grünstreifen, der lediglich Wiese und keine Sträucher oder gar Bäume enthält, entlang der Färberstraße überbaut werden würde.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sieht sowohl die Ausnahme als auch die drei Befreiungen unproblematisch und auch seitens der Verwaltung gibt es keine Einwände.

Herr Stadtrat Bruckmeier R. stimmt dem Gesagten zu und ist der Meinung, dass man im vorliegenden Fall die Ausnahme und die drei Befreiungen erteilen kann.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses dem Antrag auf Vorbescheid und der hierfür nötigen Ausnahme von der Festsetzung der Dachform und der hierfür nötigen Befreiungen von den Festsetzungen der Baugrenzen, Dachdeckung und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, bei der Errichtung einer PV-Carportanlage mit acht Stellplätzen und zehn Ladepunkten und einem LKW-Ladepunkt (jeweils zur öffentlichen Nutzung), Lohgerberstraße 7 einstimmig mit 8:0 zu.

Beschluss-Nr. 126

Gegenstand: Antrag auf Vorbescheid und hierfür nötige Befreiung von der Festsetzung der Stellplätze des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 50 „Allgemeines Wohngebiet, Wohnanlage Annabergstraße II“, bei der Errichtung einer Wohnanlage mit 33 WE in zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, Annabergstraße 49

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Herr Stadtrat Gastel kommt.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Im ursprünglichen Antrag sollte eine Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage errichtet werden. Aufgrund der laut der Bauherrin veränderten Nachfrage sollen nun 43 Wohneinheiten bei gleichbleibender Gesamtwohnfläche entstehen. Das Vorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 50 „Allgemeines Wohngebiet, Wohnanlage Annabergstraße II“. Die Bauherrin begehrt eine Befreiung von der Festsetzung der Stellplätze. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze hergestellt werden müssen, die Antragstellerin will die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze jedoch nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuötting berechnen.

Da neben dem Vorbescheid und der Beschreibung des Vorbescheids keine weiteren Unterlagen vorliegen, aus denen man genauere Informationen ziehen kann, wie das Vorhaben aussehen soll und wie viele Stellplätze nach der Stellplatzsatzung hergestellt werden müssten, kann **Herr Stadtrat Bruckmeier R.** dem Antrag nicht zustimmen.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, betont, dass die Befreiung aufgrund einer Berührung der Grundzüge der Planung rechtlich kaum durchzusetzen ist und einen Präzedenzfall schafft und empfiehlt folglich die Ablehnung des Antrages.

Herr Stadtrat Estermaier sagt, dass die Parksituation ohnehin schon schwierig ist. Zudem fragt er im Hinblick auf die stetig größer werdende Anzahl von Wärmepumpen nach, was passiert, wenn aufgrund eines Bauvorhabens der Grundwasserspiegel abgesenkt wird und Anwohner mit Wärmepumpen nicht mehr mit Wasser versorgt werden können.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt diese Frage dem zuständigen **Tiefbauamtsleiter, Herrn Baumgartner**, weiter.

Herr Stadtrat Angermeier sagt, dass sich der Stadtrat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes viele Gedanken gemacht hat und Zugeständnisse bei den Stellplätzen nicht möglich sind. Eine überdurchschnittliche Belastung der Unterstadt wäre die Folge, was nicht zugemutet werden kann.

Herr Stadtrat Gastel stimmt dem bisher Gesagten zu und spricht sich klar gegen eine Befreiung von der Festsetzung der Stellplätze aus.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses der Ablehnung des Vorbescheides und hierfür nötige Befreiung von der Festsetzung der Stellplätze des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 50 „Allgemeines

Wohngebiet, Wohnanlage Annabergstraße II“, bei der Errichtung einer Wohnanlage mit 33 WE in zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, Annabergstraße 49, einstimmig mit 9:0 zu.

Gegenstand: Anfragen

Herr Stadtrat Wiesmüller berichtet davon, dass das Bayernwerk vor circa einem halben Jahr Leitungen neben der B12 verlegt hat. Nun befindet sich die danebenliegende Straße in einem laut ihm katastrophalen Zustand und bittet darum, dieser Angelegenheit nachzugehen.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass noch keine Abnahme der erbrachten Leistungen erfolgt ist, gibt die Anfrage aber an den zuständigen **Tiefbauamtsleiter, Herrn Baumgartner**, weiter.

Frau Stadträtin Rauschecker fragt an, was über den Abriss des früheren C + C – Gebäudes in der Simbacher Straße bekannt ist.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt, dass ihm bislang nichts genaueres bekannt ist und er davon ausgeht, dass es lediglich vollständig ausgeräumt wird.

Frau Stadträtin Rauschecker bittet um das Entfernen der zeitlichen Beschränkung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 30 km/h beim BRK Seniorenhaus Seban Dönhuber in der Altöttinger Straße.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass mit der Polizei geklärt wird, wieso damals die zeitliche Beschränkung veranlasst wurde.

Frau Stadträtin Rauschecker berichtet, dass infolge des Aufrisses der Altöttinger Straße wegen der Fernwärme viele größere Rillen in der Straße sind, die vor allem für Radfahrer gefährlich werden könnten.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt dies der Verwaltung weiter.

Herr Stadtrat Gastel bittet um die Beteiligung der Bevölkerung bei der Namensgebung des neuen Kindergartens am Faltermaierweg.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nimmt die Anregung zur Kenntnis und gibt sie weiter.

Frau Stadträtin Puppe nimmt auf eine Anfrage von **Herrn Stadtrat Ober** aus der Stadtratsitzung im Monat Mai Bezug, bei der es um die Kennzeichnung des Fahrradweges entlang der Bahnhofstraße bei Straßeneinmündungen ging und fragt an, ob es dazu einen neuen Sachstand gibt.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint dies, betont aber, dass die Stadt um eine Lösung bemüht ist.

Für die Richtigkeit:

Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister


Markus Deutinger
Schriftführer