

S i t z u n g

Sitzungstag:

06.08.2025

Sitzungsort:

Rathaus

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer: Herr Deutinger

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Stadträtin Racker

Stadträtin Rauschecker

Stadtrat Wiesmüller

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 der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.06.2025

Bekanntgaben

Beratung über die aktuelle Verkehrssituation in der Feldstraße

127

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und hierfür nötige Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenzen, der Dachform, der Dachneigung und der Dach-eindeckung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 14 „Alzgern Ost“, 3. Änderung, Hans-Altstetter-Straße 25

128

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, beim Aufstellen eines Geldautomaten im Freigelände, Lohgerberstraße 13

129

Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördlich der Michaelistraße“ bei der Errichtung eines Gartenhauses, Michaelistraße 7b

130

Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

Öffentlicher Teil

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.06.2025**

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Die Mitglieder des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll vom 04.06.2025 ohne Ergänzungen oder Anmerkungen einstimmig.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: **Bekanntgaben**

Anwesend: 9
Abstimmung: : Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet auf Anfragen aus der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.06.2025:

- **Herr Stadtrat Estermaier** fragte während des Tagesordnungspunktes 4 „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“ im Hinblick auf die stetig größer werdende Anzahl von Wärmepumpen, 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**, gab diese Frage dem zuständigen **Tiefbauamtsleiter, Herrn Baumgartner**, weiter. Laut **Herrn Baumgartner** darf es zu einem derartigen Szenario nicht kommen. Aus technischer Sicht müsse der Bauherr vom Landratsamt eine Auflage zum Einsatz von Spundwänden bekommen. Dadurch wird der Grundwasserspiegel lediglich im Bereich der Baugrube abgesenkt und ein größerer Absenktrichter kann folglich nicht entstehen, sodass umliegende Wärmepumpen ohne Unterbrechung mit Wasser versorgt werden können.
- **Herr Stadtrat Wiesmüller** berichtete während des Tagesordnungspunktes 5 „Anfragen“ 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 er bittet darum, dieser Angelegenheit nachzugehen. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortete, dass noch keine Abnahme der erbrachten Leistungen erfolgt ist, gab die Anfrage aber an den zuständigen **Tiefbauamtsleiter, Herrn Baumgartner**, weiter. Laut **Herrn Baumgartner** ist die Abnahme der erbrachten Leistungen noch nicht vollzogen, ein Grader sei jedoch bereits beauftragt.

- **Frau Stadträtin Rauschecker** berichtete während des Tagesordnungspunktes 5 „Anfragen“, 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, gab dies der Verwaltung weiter. Laut **Herrn Baumgartner** wird die Altöttinger Straße im Frühjahr 2026 abgefräst und dadurch die Problematik behoben.

- **Frau Stadträtin Rauschecker** bat während des Tagesordnungspunktes 5 „Anfragen“ 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**, antwortete, dass mit der Polizei geklärt wird, wieso damals die zeitliche Beschränkung veranlasst wurde. Ein Mitarbeiter der Polizeiinspektion Altötting sagte aus, dass wenige Meter hinter dem BRK Seniorenhaus Seban Dönhuber der St.-Nikolaus-Kindergarten liegt und dort die Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h ebenfalls zeitlich begrenzt ist. Damit die Verkehrsteilnehmer nicht verwirrt werden, wenn es innerhalb von circa 150 Metern verschiedene Uhrzeiten gibt, in denen man sich an dieselbe Geschwindigkeitsbegrenzung halten bzw. nicht halten muss, wurde aufgrund der Einheitlichkeit dieselbe zeitliche Beschränkung der Geschwindigkeitsbegrenzung auch beim BRK Seniorenhaus Seban Dönhuber festgelegt. Auch auf weitere Schilder, die den zeitlichen Geltungsbereich von Geschwindigkeitsbegrenzungen regeln, soll wegen der Erkennbarkeit und der möglichen Entstehung eines „Schilderwaldes“ vermieden werden. Diese Sichtweise hat sich nicht verändert und liegt auch heute noch vor. Demzufolge ist die Empfehlung der Polizei Altötting, dass die zeitliche Beschränkung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 30 km/h beim BRK Seniorenhaus Seban Dönhuber in der Altöttinger Straße erhalten bleibt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, lässt verschiedene Lagepläne von der Martin-Bittl-Straße 32 zeigen, auf denen man die Bestandssituation und die zukünftige Situation nach Realisierung des Bauvorhabens „Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäuser (je 5 WE) mit Garagen“ sieht. Er erklärt anhand der Lagepläne, dass die Wendemöglichkeiten verbessert werden und der Bedarf eines Wendehammers nicht gegeben ist.

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

- Antrag auf Errichtung einer Außentreppe, Karl-Valentin-Straße 20
- Antrag auf Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle, Mittling 28
- Antrag auf Erweiterung des Wohnhauses (Tektur), Mitterhausen 56
- Antrag auf Abbruch und Neuerrichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Bahnhofstraße 15
- Antrag auf Errichtung eines Geräteschuppens, Kohlstatt 32
- Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zur gewerblichen Beherbergung, Stadtweiherweg 5

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nimmt Bezug auf einen Zeitungsartikel des Alt-/Neuöttinger Anzeigers vom 02.08.2025 mit der Überschrift „Neuötting ist schuld“. Diese Aussage tätigte der Altöttinger Stadtrat Pietzka in der Stadtratssitzung der Stadt Neuötting. Thema war die Verkehrsregelung am künftigen Gewerbegebiet Mordfeld. Pietzka merkte an, dass Neuötting schuld ist, dass es keine Verbindung für den motorisierten Verkehr von der neuen Anbindung zur Konventstraße geben wird.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, merkte an, dass es sich hierbei um eine Meinung eines einzelnen Stadtrates handelt, die jeglicher Grundlage entbehrt. Er betont zudem, dass sich er und der Bürgermeister der Stadt Altötting bezüglich des Gewerbegebiets am Mordfeld auf einem guten gemeinsamen Weg sehen und in stetigem Austausch bleiben.

Herr Stadtrat Wurm zeigt sich verwundert über die Aussage von Pietzka und findet die Aussage reißerisch.

Beschluss-Nr. 127

Gegenstand: Beratung über die aktuelle Verkehrssituation in der Feldstraße

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt, dass es einen informellen Antrag auf eine Einbahnstraße in der Feldstraße gibt. Er gibt zudem die Zahlen einer Verkehrsmessung in der Feldstraße bekannt. Zwischen dem 23.06.2025 und 01.07.2025 fuhren 4097 Fahrzeuge in der Feldstraße, wobei die Durchschnittsgeschwindigkeit 27 – 34 km/h betrug. Daraus lässt sich folgern, dass die Verkehrsbelastung gering ist und die gefahrenen Geschwindigkeiten ebenfalls in Ordnung sind. Nachteile einer Einbahnstraße wären laut der Polizei und der NWS Sicherheitsservice GmbH zudem höhere Geschwindigkeiten und eine größere Überlastung der anderen Straßen in der Umgebung.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, empfiehlt folglich, dass die Verkehrssituation in der Feldstraße so belassen wird, wie sie bereits ist und keine Einbahnstraßenregelung eingeführt wird.

Nachdem es keine Wortmeldungen oder Anmerkungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses der Empfehlung einstimmig zu.

Beschluss-Nr. 128

Gegenstand: Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und hierfür nötige Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenzen, der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 14 „Alzger Ost“, 3. Änderung, Hans-Altstetter-Straße 25

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Es soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Weil sich das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 14 „Alzger Ost“, 3. Änderung, befindet, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zwingend einzuhalten.

Die Baugrenzen werden von den Stützen des Vordaches vor der Garage und dem Hauseingang überschritten, weshalb es einer Befreiung von den Baugrenzen bedarf.

Festgesetzt ist außerdem ein Sattel-, Walm- oder Pultdach. Das Einfamilienhaus hat ein Satteldach. Weil Garagen in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen sind, aber ein Flachdach vorliegt, bedarf es einer Befreiung von der Dachform.

Festgesetzt ist zudem eine Dachneigung von 20°-38° bei beidseitig gleicher Neigung. Beim Einfamilienhaus liegen 21° vor. Weil die Garage in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen ist, aber ein Flachdach vorliegt, bedarf es einer Befreiung von der Dachneigung. Die Garage hat zusätzlich nicht die festgesetzte Dacheindeckung Ziegel oder Betondachsteine in ziegelrot oder rotbraun oder grau oder anthrazit, sondern eine Grüneindeckung. Es bedarf folglich einer Befreiung von der Dacheindeckung.

Herr Stadtrat Wurm ist mit den Befreiungen einverstanden und schlägt die Aufnahme von Gründächern als allgemein zulässige Dacheindeckung in die zukünftigen Bebauungspläne vor.

Herr Stadtrat Estermaier fragt nach, ob im vorliegenden Fall bei einer Befreiung von der Dacheindeckung die Errichtung eines Gründachs verpflichtend ist oder auch ein Flachdach errichtet werden könnte.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass hier die Errichtung eines Gründachs verpflichtend ist.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und die hierfür nötigen Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenzen, der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 14 „Alzger Ost“, 3. Änderung, Hans-Altstetter-Straße 25 einstimmig mit 9:0 zu.

Beschluss-Nr. 129

Gegenstand: Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, beim Aufstellen eines Geldautomaten im Freigelände, Lohgerberstraße 13

Anwesend: 9

Abstimmung: 8 : 1 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Es soll ein Geldautomat aufgestellt werden.

Weil sich das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, befindet, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes trotz Verfahrensfreiheit des Vorhabens grundsätzlich zwingend einzuhalten.

Die Baugrenzen werden jedoch überschritten, weshalb es einer isolierten Befreiung von den Baugrenzen bedarf.

Zudem liegt das Vorhaben in den festgesetzten privaten Grünflächen, weshalb es einer isolierten Befreiung von den Grünanlagen bedarf.

Der **Zweite Bürgermeister, Horst Schwarzer**, fragt, aus welchem Grund der Geldautomat ausgerechnet dort aufgestellt werden soll, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nicht beantworten kann.

Herr Stadtrat Wurm fragt, ob aufgrund der Positionierung des Geldautomaten kein Schutz vor dem Anfahren mit Fahrzeugen gebaut werden müsste.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nur eine baurechtliche Beurteilung obliege und dieser Punkt nicht von Bedeutung ist.

Herr Stadtrat Bruckmeier findet die Positionierung des Geldautomaten ebenfalls nicht ideal und sieht die Problematik am danebenliegenden Fußgängerweg und der Sichtbeeinträchtigung für Verkehrsteilnehmer. Er fragt zudem, ob es für Geldautomaten, wie bei Spielotheken, einen festgelegten Mindestabstand gibt, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen und Grünanlagen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“, 3. Änderung, beim Aufstellen eines Geldautomaten im Freigelände, Lohgerberstraße 13, mit 8:1 zu.

Beschluss-Nr. 130

Gegenstand: Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördlich der Michaelistraße“ bei der Errichtung eines Gartenhauses, Michaelistraße 7b

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Es soll ein Gartenhaus errichtet werden.

Weil sich das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördlich der Michaelistraße“ befindet, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes trotz Verfahrensfreiheit des Vorhabens grundsätzlich zwingend einzuhalten.

Das Vorhaben liegt außerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude, in denen Garagen und Nebenanlagen ebenfalls zulässig sind. Das Gartenhäuschen liegt stattdessen in den Baugrenzen für Garagen und Carports. Somit ist eine isolierte Befreiung von den Baugrenzen notwendig.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördlich der Michaelistraße“ bei der Errichtung eines Gartenhauses, Michaelistraße 7b, einstimmig mit 9:0 zu.

Gegenstand: Anfragen

Frau Stadträtin Rauschecker fragt, wie der Stand bei einem möglichen Übergang vom Altenheim zum Friedhof in der Altöttinger Straße ist und ob Herr Baumgartner diesbezüglich schon Neuigkeiten hat.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt die Anfrage weiter.

Herr Stadtrat Wurm berichtet von einer LED-Tafel an der Simbacher Straße, die vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss bereits abgelehnt wurde.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt, dass die Angelegenheit dem hierfür zuständigen Landratsamt weitergegeben wurde.

Herr Stadtrat Wurm fragt, ob die Holzverkleidung beim neuen Kindergarten am Faltermaierweg noch begründet wird, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, bejaht.

Herr Stadtrat Wurm fragt, wie lange abgewartet werden muss, bis die Setzungen in der Burghauser und Altöttinger Straße behoben werden können.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt, dass die Setzungen in der Burghauser Straße die nächsten 14 Tage und die in der Altöttinger Straße im nächsten Jahr behoben werden.

Herr Stadtrat Bruckmeier fragt, wie sich das Erdreich bei der Straße am Burghauser Berg so massiv absetzen kann.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass ein Wasserrohrbruch die Ursache ist. Die Arbeiten wurden diesbezüglich schon beauftragt.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 06.08.2025
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

Nichtöffentlicher Teil



Für die Richtigkeit:

Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister


Markus Deutinger
Schriftführer