

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

**Sitzungstag:**

**03.09.2025**

**Sitzungsort:**

**Rathaus**

---

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer: Herr Deutinger

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Stadtrat Angermeier

Stadträtin Räcker

Stadträtin Rauschecker

Stadtrat Bruckmeier T.

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 06.08.2025**

### **Bekanntgaben**

**Antrag auf Nutzungsänderung eines Bauernhauses in Monteurswohnungen und hierfür nötige Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung, Bräuhäusstraße 21**

**131**

**Antrag auf Abbruch und Erneuerung des Sozialgebäudes und einer Lagerhalle sowie Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle um drei Achsen, Möhrenbachstraße 2, Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH**

**132**

**Antrag auf Umnutzung, Umbau, Anbau und Aufstockung des Wohnhauses (5WE) mit Abbruch und Neubau der Garage und Neubau eines Wohnhauses mit integriertem Carport und hierfür nötige Befreiung von der Grundflächenzahl, Sudetenstraße 17**

**133**

### **Anfragen**

## Nichtöffentlicher Teil

## Öffentlicher Teil

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand:** Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 06.08.2025

Anwesend: 8  
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Die Mitglieder des Bau – und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen den öffentlichen Teil des Protokolls vom 06.08.2025 ohne Ergänzungen oder Anmerkungen einstimmig.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** möchte zum nicht-öffentlichen Teil des Protokolls in einem nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung eine Anmerkung machen.

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand:** Bekanntgaben

Anwesend: 8  
Abstimmung: : Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet auf eine Anfrage aus der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 06.08.2025.

**Frau Stadträtin Rauschecker** fragte unter dem Tagesordnungspunkt 7 „Anfragen“, 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**, gab die Anfrage weiter.

Laut **Herrn Baumgartner** ist ein Übergang vom Altenheim zum Friedhof in der Altöttinger Straße aufgrund der Straßenbreite nicht realisierbar und aufgrund des Wegfallens von öffentlichen Parkplätzen zusätzlich nicht zu empfehlen.

**Frau Stadträtin Rauschecker** fragt, ob stattdessen ein Zebrastreifen realisierbar ist, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verneint.

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

- Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bungalows sowie eines Zweifamilienwohnhauses, Holzhauser Straße 5
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Umbau und zur Nutzungsänderung einer Halle für eine Sportstätte, Fitness und Physiotherapie, August-Unterholzner-Straße 7
- , Antrag auf Errichtung eines Hobbyraums mit Werkstatt und Abstellraum sowie Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Sichtschutzzaun, Bischof-Sailer-Straße 3

**Beschluss-Nr. 131**

**Gegenstand:** Antrag auf Nutzungsänderung eines Bauernhauses in Monteurswohnungen und hierfür nötige Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung, Bräuhausstraße 21.

Anwesend: 8  
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Die Nutzung des bestehenden Bauernhauses soll so geändert werden, dass mehrere Monteurswohnungen im Ober- und Dachgeschoss entstehen. Bevor dieser Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht wurde, wohnten schon einige Monteure in diesem Bauernhaus. Dies, das Verhalten der Monteure und weitere Probleme, die die Unterbringung der Monteure mit sich brachte, führte zu zahlreichen Beschwerden von verschiedenen Nachbarn. Es folgte eine Nutzungsuntersagung des Ober- und Dachgeschosses, woraufhin die Monteure ausziehen mussten. Nun wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung des Bauernhauses in Monteurswohnungen und hierfür nötige Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung eingereicht. Die Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung ist nötig, weil die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, das vorwiegend dem Wohnen dient und in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, betont, dass der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets eine Ausnahme in diesem Umfang nicht hergibt und empfiehlt die Ablehnung des Antrags.

**Herr Stadtrat Wurm** fragt nach, ob er es richtig verstanden hat, dass Monteure untergebracht wurden, dann die Beschwerden der Nachbarn und die darauffolgende Nutzungsuntersagung kamen und erst jetzt der Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, bejaht.

**Herr Stadtrat Wurm** merkt an, dass man im vorliegenden Fall erst einen Antrag auf Nutzungsänderung hätte stellen sollen und erst dann anschließend bei positivem Bescheid die Monteure unterbringen hätte können.

**Herr Stadtrat Wurm** fragt, wie viele Personen in den Monteurswohnungen untergebracht werden sollen.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass 15 Betten vorgesehen sind.

**Herr Stadtrat Wurm** fragt, ob die Zufahrt über den Sonnenweg die einzige Möglichkeit der Zufahrt ist, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, bejaht.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** sagt, dass er dem Vorhaben ohnehin nicht zustimmen kann, da noch Unterlagen, unter anderem zu den Stellplätzen, fehlen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses der Ablehnung des Antrags auf Nutzungsänderung eines Bauernhauses in Monteurswohnungen und hierfür nötige Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung, Bräuhausstraße 21, einstimmig mit 8:0 zu.

#### Beschluss-Nr. 132

**Gegenstand:** Antrag auf Abbruch und Erneuerung des Sozialgebäudes und einer Lagerhalle sowie Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle um drei Achsen, Möhrenbachstraße 2, Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH

Anwesend: 8  
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor. Das bestehende Sozialgebäude und eine Lagerhalle sollen zuerst abgebrochen und durch ein neues Sozialgebäude und eine neue Lagerhalle ersetzt werden. Zudem soll die Fertigungshalle erweitert werden. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 33 BauGB, da ein Beschluss über die Aufstellung der achten Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 18 am Hergraben gefasst wurde. In diese Bebauungsplanänderung wurde das Bauvorhaben bereits vollumfänglich eingearbeitet. Das Bauvorhaben hält jede Festsetzung der Bebauungsplanänderung ein.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** merkt an, dass auf dem Lageplan zu sehen ist, dass ein Teil der Lagerhalle über die Grundstücksgrenze hinausgeht.

Der Bauamtsleiter, **Herr Schachinger-Krammer**, antwortet, dass es gut möglich ist, dass ein kleiner Teil des Gebäudes auf einem anderen Flurstück liegt, dieses Gebäude aber ohnehin nun abgerissen wird, sodass es keine Überschreitung von Flurstücksgrenzen mehr gibt.

**Herr Stadtrat Bruckmeier T.** sagt, dass die Bestandsgebäude nicht hochwassertauglich sind und fragt nach, wie es diesbezüglich um die Gebäude aus dem vorliegenden Antrag steht.

Der Bauamtsleiter, **Herr Schachinger-Krammer**, antwortet, dass der Bauherr von verschiedensten Behörden Auflagen bekommen wird, unter anderem vom Wasserwirtschaftsamt in Bezug auf Hochwasserschutz.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses dem Antrag auf Abbruch und Erneuerung des Sozialgebäudes und einer Lagerhalle sowie Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle um drei Achsen, Möhrenbachstraße 2, Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, einstimmig mit 8:0 zu.

#### Beschluss-Nr. 133

**Gegenstand:** Antrag auf Umnutzung, Umbau, Anbau und Aufstockung des Wohnhauses (5WE) mit Abbruch und Neubau der Garage und Neubau eines Wohnhauses mit integriertem Carport und hierfür nötige Befreiung von der Grundflächenzahl, Sudetenstraße 17

Anwesend: 8  
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, stellt das Bauvorhaben des Antragstellers vor.

An das bestehende Wohnhaus soll angebaut werden, es soll umgebaut und aufgestockt werden. Zudem soll ein weiteres Wohnhaus mit integriertem Carport errichtet werden. Weil bei diesem Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,8 vorliegt, aber in allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert der Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,4 vorliegt, der um 0,2 durch unter anderem Stellplätze und ihre Zuwegung überschritten werden darf, bedarf es einer Befreiung von der Grundflächenzahl. Zudem wäre es das einzige Wohnhaus in diesem Straßenzug, das derartig überbaut werden würde. Auch die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles liegt hier vor.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, empfiehlt folglich, dass eine Wohnung weniger errichtet werden soll, weil dadurch weniger Stellplätze mit ihrer Zuwegung hergestellt werden müssen und somit auch die Grundflächenzahl geringer wird.

**Herr Stadtrat Wurm** merkt an, dass in der Straße vor allem Ein- oder Zweifamilienhäuser stehen und nun ein größerer Komplex errichtet werden soll.

Der Bauamtsleiter, **Herr Schachinger-Krammer**, gibt ihm Recht und betont, dass insbesondere der Carport mit der darüberliegenden Wohnung den Straßenzug sprengt und sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** sagt, dass er auf diesem Grundstück vier Wohneinheiten in Ordnung findet.

**Herr Stadtrat Bruckmeier T.** fragt, ob sich die vorgeschriebene Grundflächenzahl aus einem Bebauungsplan ergibt.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet, dass es am Bauort keinen Bebauungsplan gibt und sich das Vorhaben im Innenbereich befindet. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellen sich als Orientierungswerte aus dem Gesetz dar.

**Herr Stadtrat Angermeier** möchte in den Beschluss aufnehmen, dass die Errichtung von vier Wohneinheiten und die Errichtung eines Carports ohne der darüberliegenden Wohnung empfohlen wird.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses einstimmig mit 8:0 gegen den Antrag auf Umnutzung, Umbau, Anbau und Aufstockung des Wohnhauses (5WE) mit Abbruch und Neubau der Garage und Neubau eines Wohnhauses mit integriertem Carport und hierfür nötige Befreiung von der Grundflächenzahl, Sudetenstraße 17, und empfehlen dem Bauherrn die Errichtung von lediglich vier Wohneinheiten und die Errichtung eines Carports ohne der darüberliegenden Wohnung.

## **Gegenstand: Anfragen**

**Frau Stadträtin Rauschecker** wünscht die Überplanung von Baulücken mit einem Bebauungsplan.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, lehnt dies ab, da einzelne Baulücken und für Einfamilienhäuser geeignete, leerstehende Grundstücke nicht für einen Bebauungsplan geeignet sind.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** moniert eine große Menge an Müll in der Braumeisterstraße und will, dass die Stadt Neuötting die dort ansässigen Gewerbetreibenden darauf anspricht.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, fragt, von wem der Müll kommt und ob der Müll auch von den Gewerbebetrieben in der Braumeisterstraße kommt.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** sagt, dass der Müll auch teilweise von den Gewerbebetrieben kommt.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sagt zu, dass sich die Stadt Neuötting dem annimmt.

**Herr Stadtrat Bruckmeier R.** hat Bedenken hinsichtlich der Ausführung des Wegebaus bei der Straße zwischen Lehneck und Gasteig.

Der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt das an den Tiefbauamtsleiter, **Herrn Baumgartner**, weiter.

**Frau Stadträtin Puppe** fragt, ob sich beim Schulweg der Kinder über die Pfarrer-Leeb-Straße und an der Brauerei Müllerbräu vorbei etwas ändert oder Verkehrssicherungsmaßnahmen ergriffen werden, nachdem vor der Brauerei neue Stellplätze geschaffen werden.

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

**Frau Stadträtin Puppe** fragt, ob auch dieses Jahr der Bauhof wieder gelbe Bänder an Obstbäume anbringen wird, was der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, bejaht.

### Nichtöffentlicher Teil

Für die Richtigkeit:

  
Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

  
Markus Deutinger  
Schriftführer