

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

**Sitzungstag:**

**06.03.2024**

**Sitzungsort:**

**Rathaus**

---

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer/in: Frau Götz

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Stadträtin Räcker

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

Zusätzlich anwesend:

Zweiter Bürgermeister Schwarzer  
Herr Schachinger-Krammer

# Inhaltsverzeichnis

## Öffentlicher Teil

**Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.02.2024**

### **Bekanntgaben**

**Antrag auf isolierte Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet an der Simbacher Straße“ für die Errichtung einer Werbeanlage des Fitnessstudios „cleverfit“, Hommer Fitness, Zunftstraße** 86

**Antrag auf Errichtung eines Restaurants mit Drive-In und Werbeanlagen und hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“, VKP Projekt GmbH, An der Spitalau 1** 87

**Antrag auf Errichtung einer Spielhalle und hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“, VKP Projekt GmbH, An der Spitalau 1** 88

**Antrag auf Anbau an die Montessorischule zur Erweiterung der Offenen Ganztagschule (OGTS) um drei zusätzlich erforderliche Räume und die hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Montessorischule“, Montessori-Neuötting e.V., Badstraße 3** 89

### **Anfragen**

## Öffentlicher Teil

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand: Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.02.2024**

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Herr Stadtrat Bruckmeier** meldet sich zu Wort und möchte noch einmal etwas zu seiner Anfrage in der letzten Sitzung zwecks des Freischneidens der 110kV-Leitungen sagen. Er wollte mit seiner Anfrage lediglich seinen Unmut zu den Ausführungen der Arbeiten kundtun.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll der letzten Sitzung vom 07.02.2024.

### Beschluss-Nr.

**Gegenstand: Bekanntgaben**

Anwesend:

Abstimmung: : Stimmen

Bevor der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, die Bauvorhaben, welche auf dem Verwaltungsweg entschieden wurden, vorstellt, möchte er sich noch zu dem Zeitungsartikel von Samstag, den 02. März 2024, bezüglich der Stellungnahme vom Altöttinger Bürgermeister, Stephan Antwerpen, zu den Planungen des „Gewerbegebiets am Mordfeld“ äußern.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, weist die Aussage, dass die Stadtverwaltung, der Stadtrat und der Erste Bürgermeister nicht auf dem neuesten Stand seien, zurück. Die Stadt Neuötting ist sehr wohl auf dem neuesten Stand, deswegen wurde in der letzten Sitzung des Stadtrats auch der Planer des Gewerbegebiets von der Firma KomPlan eingeladen. Die Stadt Neuötting hat nur den Wunsch geäußert, nicht den Brezenweg ausbauen zu lassen, sondern einen anderen Weg zu finden. Er weist auch die Aussage zurück, dass die Stadt Neuötting über den Bereich von Altöttinger Gebiet entscheiden will. Andersherum liegt der Brezenweg anteilig auch in Neuöttinger Gebiet, sodass die Stadt Altötting wiederum nicht über diesen Teil des Brezenwegs verfügen oder entscheiden kann, ob er ausgebaut wird oder der Verkehr hierüber verlaufen soll. Dieses Stück liegt in der Zuständigkeit von Neuötting und nicht Altötting. Zusätzlich erwähnt er, dass in der nächsten Stadtratssitzung das weitere Verfahren besprochen wird und ein Beschluss zur Auslegung gefasst werden soll.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, führt abschließend an, dass er weiterhin den Dialog mit Altötting suchen wird, obwohl er die Art des derzeitigen Umgangs nicht begrüßt und entschieden zurückweist.



---

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

- EG Deutschland Retail & Energy GmbH, Austausch von Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage der OMV Tankstelle (sog. Rebranding von OMV in ESSO), Altöttinger Straße 40

#### **Beschluss-Nr. 86**

**Gegenstand:** Antrag auf isolierte Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet an der Simbacher Straße“ für die Errichtung einer Werbeanlage des Fitnessstudios „cleverfit“, Hommer Fitness, Zunftstraße

Anwesend: 9

Abstimmung: 0 : 9 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erklärt das Vorhaben des Fitnessstudios „cleverfit“ auf dem Grünstreifen des Grundstücks Zunftstraße, FlSt-Nr.: 847/3. Die Mitarbeiter der Firma Hommer Fitness sind auf die Stadtverwaltung zugekommen und meinten, dass sie gerne ein Hinweisschild für ihr Fitnessstudio auf dem Grundstück Braumeisterstraße 4, FlSt-Nr.: 847/33, errichten würden. Die Lage des Gebäudes sei unglücklich, weil die Kundschaft und Anlieferer das Fitnessstudio cleverfit nicht finden würden. Mit dem Bauamt wurde ein Vorort-Termin vereinbart um mögliche Standorte herauszufinden. Der einzige Standort ist im Grünstreifen der Zunftstraße zwischen dem Stromkasten und der Begrünung.

Hierfür benötigt die Firma Hommer Fitness das Einverständnis der Stadt Neuötting als Eigentümerin und die Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 3.3.2.2.2 des Bebauungsplans Nr. 15 17. Änderung „Gewerbegebiet an der Simbacher Straße“ im Hinblick auf die Festsetzung des Grünstreifens und der dortigen reinen Bepflanzung.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, meint hierzu, dass es ungut ist, das Schild an der Zunftstraße zu errichten, da hier ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte und dann andere Firmen auch eine Werbeanlage auf dem Grünstreifen errichten lassen wollen. Er möchte den Beschluss dahingehend abändern, dass kein Werbeschild errichtet wird und die Befreiung nicht ausgesprochen wird.

**Herr Stadtrat Wurm** meldet sich zu Wort und ist der gleichen Meinung wie der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder. Des Weiteren meint er, dass der Parkplatz immer überfüllt sei, sodass er die Äußerung nicht versteht, dass sie nicht gefunden werden würden. Sein Vorschlag wäre höchstens, dass wenn sie die Fläche haben möchten, an anderer Stelle dafür Bäume pflanzen sollen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses ändern den Beschluss, wie vom Ersten Bürgermeister, Peter Haugeneder, vorgeschlagen, und stimmen einstimmig ab, dass der Antrag auf Befreiung und Zulassung des Werbeschildes abgelehnt wird.



## Beschluss-Nr. 87

**Gegenstand: Antrag auf Errichtung eines Restaurants mit Drive-In und Werbeanlagen und hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“, VKP Projekt GmbH, An der Spitalau 1**

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, berichtet, dass die Firma VKP Projekt GmbH auf dem Grundstück An der Spitalau 1, FIST-Nr.: 853/30, ein Restaurant mit Drive-In mitsamt der zugehörigen Werbeanlagen errichten möchte. Hierzu benötigt sie einige Befreiungen, welche der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, im Nachfolgenden einzeln erläutert.

Mit dem Antrag auf Errichtung des Restaurants verbunden stellt die Firma VKP Projekt GmbH einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 47 „Eisenfelden Ost“ sowohl für einen anteiligen Bereich der Zufahrtsstraße auf dem Grundstück wie auch für die Werbeanlagen Position 2 und 13. Diese liegen allesamt anteilig oder komplett außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Zur Begründung der Überschreitung der Zufahrtsstraße führt die Firma aus, dass die Straße nicht nur der Erschließung des Neubaus des Restaurants dient, sondern auch für das Grundstück mit dem Bürogebäude, An der Spitalau 3, und für die Spielhalle im hinteren Bereich des Grundstücks An der Spitalau 1 geplant wurde. Im Bebauungsplan ist für die Zufahrt vom Grundstück An der Spitalau 1 zu dem Grundstück An der Spitalau 3, FIST-Nr: 853/28, bereits eine entsprechende textliche Festsetzung aufgeführt. Die Zufahrt liegt auch nicht in dem sich unter dem Grundstück An der Spitalau 1 befindlichen Grünstreifen zwischen den beiden Flurstücken.

Die Befreiung der Werbeanlage Position 2, welche ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegt, hat laut eigenen Angaben der Bauherrin verkehrslenkende Funktion und ist somit an dem im Eingabeplan dargestellten Standort zwingend notwendig. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, sieht diese Werbeanlage als unproblematisch an.

Die Werbeanlage der Position 13 überschreitet nicht nur anteilig die Baugrenze, sondern auch die festgesetzte maximal zulässige Breite der Werbeanlagen. Im Bebauungsplan sind unter Punkt 4.5 freistehende Werbeanlagen / - tafeln (...) bis zu einer maximalen Breite von 3,10 m zulässig. Statt 3,10 Meter maximaler Breite hat die Werbeanlage Position 13 eine Breite von insgesamt 5,22 Metern. Somit muss die Werbeanlage Position 13 nicht nur von der Baugrenze, sondern auch im Hinblick auf ihre Überschreitung der maximal festgesetzten Breite befreit werden.

Zusätzlich zu dem Antrag auf Befreiung von den Baugrenzen stellt die VKP Projekt GmbH einen Antrag auf Befreiung für die Werbeanlage Position 6 (Wandelement Terrasse) bezüglich der Festsetzung des Bebauungsplans Punkt 4.5: „Werbeanlagen über Traufe (bei Pult-/Sattel- und Tonnendächern) beziehungsweise über OK Attika (bei Flachdächern) sind unzulässig.“ Dies wird damit begründet, dass es sich hier um ein standardisiertes Gebäude handelt. Sie ragt mit etwa 1,80 Metern über das Flachdach hinweg.

**Herr Stadtrat Bruckmeier** möchte wissen, wer die erschließungsstraße bezahlen muss, die die Baugrenzen überschreitet.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet hierauf, dass der Eigentümer und Bauherr des Grundstücks die Straße selbst zahlen muss, da diese sich auf seinem Privatgrundstück befindet.

**Herr Stadtrat Estermaier** möchte wissen, warum die Straße überhaupt von den Festsetzungen der Baugrenzen befreit werden muss. Er habe immer gedacht, dass nur Gebäude von Baugrenzen befreit werden müssen.

**Herr Schachinger-Krammer** antwortet hierauf, dass der Antrag von der Firma selbst gestellt wurde und somit auch darüber beratschlagt werden muss. Grundsätzlich hat Herr Stadtrat Estermaier mit seiner Aussage recht, dass nur Gebäude oder gebäudeähnliche Teile von den Baugrenzen befreit werden müssen.

**Herr Stadtrat Wurm** fragt an, ob es dieses Mal erneut Probleme mit der Feuerwehraufstellfläche geben wird oder ob dies bereits alles geklärt sei.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, antwortet daraufhin, dass bei diesem Antrag alles bereits geprüft ist und es kein Problem damit geben wird.

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, fragt nun die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, ob sie den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen für die Straße, die Werbeelemente Position 2 und 13, der Befreiung von der festgesetzten Breite der Werbeanlage Position 13 und der Befreiung der festgesetzten Höhe der Werbeanlage Position 6 (Wandelement Terrasse) zustimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Antrag sowohl im Hinblick auf die Befreiungen von den Baugrenzen, sowie im Hinblick auf die Befreiung von der Breite der Werbeanlage 13 als auch im Hinblick auf die Befreiung der Höhe der Werbeanlage Position 6 (Wandelement Terrasse) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“ einstimmig zu.



## Beschluss-Nr. 88

**Gegenstand:** **Antrag auf Errichtung einer Spielhalle und hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Eisenfelden Ost“, VKP Projekt GmbH, An der Spitalau 1**

Anwesend: 9

Abstimmung für ausnahmsweise Zulassung Spielhalle: 1 : 8 Stimmen

Abstimmung Befreiung von den jeweiligen Festsetzungen: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, berichtet, dass die Firma VKP Projekt GmbH auf dem Grundstück An der Spitalau 1, FIST-Nr.: 853/30, neben dem vorherig behandelten Restaurant mit Drive-In auch noch eine Spielhalle errichten möchte. Hierzu benötigt sie einige Befreiungen, welche der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, im Nachfolgenden einzeln erläutert.

Da die Straße vom Restaurant bis vor die Spielhalle gebaut wird, ist hier ein Antrag auf Befreiung von den Baugrenzen durch den Bauherrn gestellt worden. Die Begründung des Antrags ist erneut, dass die Straße der Erschließung des Restaurants, der Spielhalle und des benachbarten Grundstücks, wie bereits beim vorherigen Tagesordnungspunkt erläutert, dient.

Die Straße endet in zwei Parkplätzen, welche sich anteilig in der festgesetzten Grünfläche G03 des Bebauungsplans befinden. Des Weiteren befindet sich ein Teil des Gehwegs zum Nebeneingang in der Grünfläche G03. Im Bebauungsplan sind in der Grünfläche G03 explizit sonstige Unterbrechungen sowie Versiegelungen (z.B. für Stellplätze, Lagerflächen, etc.) unzulässig. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erläutert, dass hierfür zwar kein expliziter Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen durch den Bauherrn eingereicht wurde, aber im Zuge des eingereichten Bauantrags trotzdem besprochen werden müsse.

Ebenso muss die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, hier die Spielhalle, im Gremium diskutiert und besprochen werden. Im Bebauungsplan wurde die Spielhalle nicht explizit ausgeschlossen.

**Herr Stadtrat Bruckmeier** fragt an, ob die Bepflanzung der Grünfläche G03 durch die Parkplätze und die Gehwegs-Fläche nicht beeinträchtigt wird.

**Herr Schachinger-Krammer** antwortet hierauf, dass der Freiflächengestaltungsplan mit den entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen noch beim Landratsamt Altötting eingereicht werden muss. Derzeit kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

**Herr Stadtrat Estermaier** möchte wissen, ob eine Spielhalle im Bebauungsplan genehmigt wurde.

**Herr Schachinger-Krammer** erwidert, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Allerdings muss man diesem Ausnahmetatbestand als Stadt Neuötting auch zustimmen.

**Herr Stadtrat Estermaier** regt an, dass man zwei oder drei separate Abstimmungen machen sollte. Eine Abstimmung für die ausnahmsweise Errichtung der Spielhalle und eine Abstimmung über die jeweiligen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.



Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 06.03.2024  
Zahl der Mitglieder: 9  
Die Sitzung war öffentlich

---

**Frau Stadträtin Puppe** möchte wissen, welche Art von Spielhalle dort hinkommen soll. Heutzutage gibt es auch familienfreundliche Spielhallen und nicht nur die Spielhallen mit Automaten.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, antwortet entschieden, dass es sich nicht um eine familienfreundliche Spielhalle handelt.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, lässt nun nach Einverständnis aller Mitglieder über zwei separate Punkte abstimmen.

Zuerst bittet er um Handzeichen, wer für die ausnahmsweise Zulassung der Spielhalle im Gewerbegebiet ist.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses lehnen mehrheitlich die Zulassung der Spielhalle im Gewerbegebiet ab.

Nun bittet er um Handzeichen, wer für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen und hinsichtlich der Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des G03 stimmt.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen und hinsichtlich der Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des G03 einstimmig zu.

#### **Beschluss-Nr. 89**

**Gegenstand: Antrag auf Anbau an die Montessorischule zur Erweiterung der Offenen Ganztagschule (OGTS) um drei zusätzlich erforderliche Räume und die hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Montessorischule“, Montessori-Neuötting e.V., Badstraße 3**

Anwesend: 9  
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, stellt den Antrag auf Anbau an die Montessorischule, Badstraße 3, FlSt.-Nr.: 1326/0, zur Erweiterung der Offenen Ganztagschule (OGTS) um drei zusätzlich erforderliche Räume und die hiermit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Montessorischule“ vor. Hierfür wurde bereits ein Vorbescheid gestellt und auch entsprechend behandelt beziehungsweise auch bereits vom Landratsamt Altötting genehmigt.

Mit dem derzeitigen Bauantrag wird lediglich noch eine weitere, in nördlicher Richtung entstehende Terrasse errichtet und überdacht. Zudem hat sich die Raumaufteilung etwas von den Größen verändert. Diese haben aber keine großen Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit des Anbaus. Die Nachbarn haben auch hier wieder ihre Unterschriften geleistet.



**Herr Stadtrat Bruckmeier** fragt an, ob die neue Terrasse in Richtung der Josef-Leitl-Straße zeigt.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, antwortet hierauf, dass sich die neue Terrasse in Richtung Wendehammer und Fußweg orientiert.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 45 „Montessorischule“ einstimmig zu.

#### Beschluss-Nr.

#### Gegenstand: Anfragen

**Frau Stadträtin Rauschecker** fragt an, ob man schon wisse, was in den alten Aldi-Markt hineinkommen soll.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, meint hierzu, dass es bereits Gespräche mit der Eigentümerin gibt.

Hierbei ist noch unklar, ob die bestehenden Flächen umstrukturiert werden oder ob ein neues Gewerbe in die Räumlichkeiten einziehen wird.

**Herr Stadtrat Wurm** stellt fest, dass er mehrere Stellen im Stadtgebiet bemerkt habe, bei denen kaputte Stellen am Beton zu finden sind. Diese seien zum Beispiel bei der Parkstraße kurz vor dem Rosenweg bei dem Schieber und beim Sonderpreisbaumarkt ebenso.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, meint hierzu, dass Herr Stadtrat Wurm in Zukunft bitte entsprechende Fotos an das Tiefbauamt schicken soll.

**Herr Stadtrat Bruckmeier** regt an, dass in der Braumeisterstraße, direkt hinter dem neu gebauten Lidl die LKWS wieder im Grünstreifen parken würden. Die bereits dort befindlichen Poller reichen nicht aus, dass die LKWs nicht mehr dort parken. Er bittet darum, dass hier geprüft wird, ob weitere Poller errichtet werden können. Zusätzlich möchte er wissen, ob man mit den beiden Grüngutsammelstellen in Verbindung treten könne. Am Wochenende haben beide Annahmestellen zu, weswegen es zu massiven wilden Strauchgutentsorgungen in letzter Zeit gekommen sei. Er wünscht sich, dass man mit den Betreibern einen Konsens findet, dass wenigstens eine am Samstag und wenn es nur alle zwei Wochen sei, geöffnet hat.

**Der Erste Bürgermeister, Herr Peter Haugeneder**, sagt zu beidem, dass die Punkte aufgenommen werden und in der Verwaltung geprüft.

Für die Richtigkeit:

  
Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

  
Franziska Götz  
Schriftführerin