

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 29.11.2023
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

S i t z u n g

Sitzungstag:

29.11.2023

Sitzungsort:

Rathaus

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer/in: Frau Götz

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Zweiter Bürgermeister Horst Schwarzer 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:
Herr Schachinger-Krammer

Inhaltsverzeichnis

Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 31.10.2023

Bekanntgaben

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, Bemberger Weg 81

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 7.Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“ zur Errichtung diverser Werbeanlagen, Landshuter Straße 2a 82

Antrag auf Nutzungsänderung eines Lehrerzimmers in einen Gruppenraum für den Kinderhort, Pestalozzischule, Möhrenbachstraße 55,57 83

Auswertung des Effizienzchecks der Heizungsanlage der Max-Fell-ermeier-Schule

Anfragen

Öffentlicher Teil

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, möchte die Tagesordnung um einen Punkt erweitern und fragt hierfür die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, ob diese einverstanden sind. Es handelt sich hierbei um das Bauvorhaben des Landkreises Altötting, welcher für den Bauteil B der Pestalozzischule eine Nutzungsänderung des Lehrzimmers im ersten Stock in einen Gruppenraum des Kinderhorts beantragt hat. Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen der Erweiterung der Tagesordnung um diesen Punkt zu.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 31.10.2023

Anwesend: 8
Abstimmung: 8 : 0 Stimmen

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll der letzten Sitzung vom 31.10.2023.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Bekanntgaben

Anwesend:
Abstimmung: : Stimmen

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

- [REDACTED], Umbau und Sanierung des Wohnhauses, Stethaimerstraße 6
- [REDACTED] Errichtung von vier Werbeanlagen, Ludwigstraße 98-100
- [REDACTED] Ersatzbau des bestehenden Wintergartens, Anbau eines Wohnraumes und einer Terrassenüberdachung, Am Bärenbach 4
- [REDACTED] Abbruch von bestehenden Gebäuden sowie Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus, Bahnhofstraße 35

Herr Stadtrat Bruckmeier fragt an, ob die Spielplatzsatzung nicht für die Bahnhofstraße 35 zum Tragen kommt.

Frau Götz antwortet, dass die Spielplatzsatzung erst bei mehr als drei Wohneinheiten einschlägig ist.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, ergänzt, dass es sich um jeweils 1 Wohneinheit in Erdgeschoss und im ersten Stock handelt und dass im Dachgeschoss eine Bestandswohnung existiert.

Herr Stadtrat Wurm kommt.

Beschluss-Nr. 81

Gegenstand: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bürgerfeld I“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, Bemberger Weg

Anwesend: 9
Abstimmung: 7 : 2 Stimmen

Der Bauherr [REDACTED] möchte eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf seinen Grundstücken am Bemberger Weg, Flurstücks-Nummern 846/13 und 846/9, errichten. Hierfür benötigt er folgende Befreiungen von den grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Von der begrüneten Fläche, welche mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen muss, muss mindestens ein Anteil von 5 % als Bäume gepflanzt werden
- Es muss mindestens aller 250 m² Grundstücksfläche ein Baum eingepflanzt werden
- Bei aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücken muss pro Gewerbegrundstück ein 3 Meter breiter Grünstreifen, also mindestens 6 Meter, errichten werden.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung damit, dass die Photovoltaikanlagen zur effektiven Nutzung viel Sonnenschein und wenig Verschattung benötigen. Der Bauherr pflanzt als Ausgleichsmaßnahme im Norden 10 Bäume mit größerem Stammumfang. Des Weiteren macht er zwischen den Abschnitten der Photovoltaik-Anlage eine Blumenwiese und als Wege für die Wartung werden Schotterrasen beziehungsweise Wiesenflächen angelegt.

Zudem macht er entlang der äußeren Grundstücksgrenzen eine Strauchbepflanzung und pflanzt innerhalb des Sichtdreiecks nur Bodendecker mit weniger als 80 cm Höhe.

Herr Stadtrat Wurm möchte wissen, ob es sich hierbei dann um ein Eigengewerbe handelt oder ob es in das bestehende Gewerbe des Bauherrn integriert werden soll. Des Weiteren fragt er, ob der Bauherr für die Photovoltaik-Anlage dann auch Gewerbesteuer bezahlen muss.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass die Photovoltaik-Anlage ein eigenes Gewerbe wird und dass der Bauherr dementsprechend auch Gewerbesteuer an die Stadt Neuötting zahlen muss.

Herr Stadtrat Estermaier möchte wissen, wo der Wechselrichter und die restliche benötigte Elektronik verbaut oder errichtet wird. Er fragt sich, warum diese im Plan nicht mit einem entsprechenden Häuschen eingezeichnet ist.

Herr Schachinger-Krammer antwortet hierauf, dass der Wechselrichter und die restliche Elektronik im Bestandsgebäude auf dem südlichen Grundstück integriert werden sollen. Der Bauherr möchte den produzierten Strom für seine eigenen Gebäude nutzen und den Rest ins öffentliche Netz einspeisen.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 29.11.2023
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

Frau Stadträtin Wortmann fragt an, wie die Einzäunung des Grundstückes ausgeführt werden soll. Sie denkt hierbei vor allem an die Kleintiere, welche unter dem Zaun durchkommen sollen.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet nach Rücksprache mit Herrn Schachinger-Krammer darauf, dass der Zaun als sockelfreier Maschendrahtzaun ausgeführt werden soll.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben mehrheitlich zu und befreien somit die Photovoltaikanlage von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschluss-Nr. 82

Gegenstand: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 7.Änderung „Gewerbegebiet am Hergraben“ zur Errichtung diverser Werbeanlagen, Landshuter Straße 2a

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Die [REDACTED], hat auf dem Grundstück Landshuter Straße 2 a, Flurstücks-Nr. 478/4, vor kurzem einen Antrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes für einen Woolworth und Rossmann gestellt und genehmigt bekommen. Nun sollen die dazugehörigen Werbeanlagen errichtet werden. Gegenstand des Beschlusses sind allerdings nur die Positionen 10 und 11, welche außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans einmal im Süd-Westen des Gebäudes nahe der Grenze zum Parkplatz der dort befindlichen EDEKA-Filiale und einmal im Nord-Osten des Grundstückes auf dem Grünstreifen des Parkplatzes errichtet werden sollen. Es werden aktuelle Fotos der entsprechenden Standorte der Werbeanlagen an die Wand projiziert. Die Baugrenzen des Bebauungsplans verlaufen direkt am Gebäude entlang: Im südlichen Teil des Gebäudes ist ein kleiner Spitz eingezeichnet, welcher allerdings die Werbeanlage Position 10 nicht miteinschließt. Die Position 11 liegt auf dem im Bebauungsplan eingezeichneten und ausgewiesenen Grünstreifen des Parkplatzes. Es gibt keine Festsetzungen, welche explizite Ausnahmen für Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen regelt.

Herr Stadtrat Wurm fragt an, ob man in Zukunft die Bauträger anhalten kann, die Baugenehmigungen abzuwarten, bevor sie die besagten Werbeanlagen oder andere Anlagen errichten. Augenscheinlich sind die Werbeanlagen bereits fast vollständig vorhanden.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, meint hierzu, dass die Stadtverwaltung den Hinweis aufnimmt und zukünftig versuchen wird, die Bauherren anzuhalten, dass sie erst die Bauanträge stellen und nach Genehmigung durch die Untere Bauaufsicht die Anlagen errichten. Allerdings hat die Stadt Neuötting keine Möglichkeit, die Bauherren zu zwingen, diese Reihenfolge einzuhalten.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu und befreien hiermit die Werbeanlagen von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Beschluss-Nr. 83

Gegenstand: Antrag auf Nutzungsänderung eines Lehrerzimmers in einen Gruppenraum für den Kinderhort, Pestalozzischule, Möhrenbachstraße 55,57

Anwesend: 9
Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der Landkreis Altötting beabsichtigt im Bauteil B ein Lehrerzimmer in einen Gruppenraum für den Kinderhort umzuwandeln. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, erläutert, dass dieses Vorhaben unproblematisch sei und nicht viel Erläuterung bedürfe. Da es sich um einen Sonderbau handelt, muss es aber im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss behandelt werden.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Auswertung des Effizienzchecks der Heizungsanlage der Max-Fellermeier-Schule

Anwesend:
Abstimmung: : Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert mit der Hilfe von Frau Götz die Prüfung der Heizungsanlage. Diese Prüfung ist einer der Punkte, die durch die Mitgliedschaft im Energieeffizienznetzwerk des ISE Landshut veranlasst wurden. Ausfluss der Prüfung ist, dass sämtliche beheizbare Räume einmal zwecks Dämmung untersucht und die Regelungen der Heizung auf Optimierung überprüft werden sollten.

Herr Stadtrat Estermaier, möchte wissen, von wann das Ergebnis der Prüfung ist.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet, dass das Ergebnis vom 25.10.2023 ist.

Der Zweite Bürgermeister, Horst Schwarzer, meint hierzu, ob denn jetzt schon eine Prüfung von EVIS stattgefunden hat. Der Heizungsraum ist total überhitzt, wenn man den Raum betritt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet hierauf, dass er sich bei dem Liegenschaftsverwalter, Herrn Bleninger, einmal erkundigt und dem Zweiten Bürgermeister, Horst Schwarzer, dann Rückmeldung gibt.

Beschluss-Nr.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Anfragen

Frau Stadträtin Puppe möchte wissen, ob bereits Planungen für den Franziskus-Kindergarten vorliegen zwecks des Problems der Geruchsbelästigungen. Dies könnte durch aufgestellte Trockengeräte eventuell verbessert werden. Des Weiteren möchte sie wissen, wie es um die Planungen des Nikolaus-Kindergartens steht.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet hierauf, dass die Stadt Neuötting in enger Abstimmung mit der Kirche ist, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollten. Beim Nikolaus-Kindergarten kann der **Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, nur sagen, dass die Stadt Neuötting auf konkrete Planungen der Kirche und des entsprechenden Planers wartet. Allerdings geschieht hier auch eine enge Abstimmung der Planungen zwischen Kirche und Stadt Neuötting.

Frau Stadträtin Puppe hat dann noch eine Anregung. Sie fragt an, ob man einmal prüfen könne, ob am Stadtplatz Kurzzeitparkplätze für beispielsweise Rezeptabholungen ausgewiesen werden können. Die Situation am Stadtplatz ist in diesem Hinblick sehr angespannt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, meint hierzu, dass Kurzzeitparkplätze das Problem nicht sinnvoll lösen können. Es gibt bei Ausnahmen immer Personen, welche derartige Ausnahmen auch anderweitig ausnutzen werden. Somit wird kein Kurzzeitparkplatz am Stadtplatz eingeführt. Es gibt für Menschen mit Einschränkungen genügend ausgewiesene Parkplätze, welche hierfür auch von den entsprechenden Gruppen genutzt werden können. Alle anderen Verkehrsteilnehmer müssen sich mit der Situation am Stadtplatz leider abfinden.

Frau Stadträtin Wortmann möchte wissen, ob bereits bekannt ist, wer neuer Mieter in dem ehemaligen Rossmann-Geschäft am Stadtplatz wird.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, verneint diese Frage und führt hierzu aus, dass die Stadtverwaltung in engem Kontakt mit dem Eigentümer steht, Hilfe seitens der Stadtverwaltung auch angeboten wurde und dass die Firma Rossmann bisher den Mietvertrag noch nicht gekündigt hat. Allerdings liegen keine neuen Informationen zwecks Nachmieter vor.

Herr Stadtrat Estermaier erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Wärmeplanung und der Planung der EVIS.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, führt hierzu aus, dass die kommunale Wärmeplanung bereits in Bearbeitung ist und dass die Stadtverwaltung auf eine Antwort der EVIS wartet. Zum derzeitigen Stand liegen noch keine neuen Informationen vor.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 29.11.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Herr Stadtrat Bruckmeier fragt noch abschließend an, ob man in Zukunft die Verbauung von Rigolen kritischer betrachten kann. Dies ist ihm im Zuge der Besichtigung der Baumaßnahme am Faltermaierweg zwecks Kindergarten-Neubau aufgefallen. Des Weiteren regt er an, dass man die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ebenfalls in die Kanalisation einleiten könnte.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet daraufhin, dass dies nicht möglich ist, da es im Stadtgebiet eine klare Trennung zwischen Niederschlagswasser und Schmutzwasser und entsprechende Einleitmöglichkeiten gibt. Schmutzwasser darf in die Kanalisation eingeleitet werden, Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück, soweit es möglich ist, versickert werden. Diese strikte Trennung wurde veranlasst, da die Stadt Neuötting ziemlich hohe Beträge für die Beseitigung beziehungsweise Reinigung der verschmutzten Gewässer zahlen musste.

Für die Richtigkeit:



Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister



Franziska Götz
Schriftführerin