

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.08.2023
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

S i t z u n g

Sitzungstag:

02.08.2023

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 Gastel

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

Frau Götz

Inhaltsverzeichnis

**Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom
05.07.2023**

Bekanntgaben

Antrag auf Umbau einer Gaststätte, Müllerbräu Neuötting GmbH & Co.KG 75

Antrag auf Umbau des bestehenden Einzelhandelsgeschäfts, Ludwigstraße 109 76

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31
„Auenstraße“ zu Umbau, Erweiterung und Sanierung einer Doppelhaushälfte,
Sudetenstraße 23 77**

Anfragen

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.08.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Öffentlicher Teil

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 05.07.2023

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll der letzten Sitzung vom 05.07.2023.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Bekanntgaben

Anwesend:

Abstimmung: : Stimmen

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

- Zumüller Immobilien-Verwaltungs KG, NÄ der Büroräume im Obergeschoss zu Lagerräumen und Büroräumen, Am Hergraben 24
- [REDACTED], Nutzungsänderung von Einzelzimmern zur 2. Wohneinheit im OG und Errichtung von Personalzimmern im DG, Bahnhofstraße 39
- [REDACTED], Umbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von zwei Wohneinheiten mit teilweiser Neuerrichtung des Daches sowie Errichtung einer Dachterrasse, Sebastiansplatz 23

Beschluss-Nr. 75

Gegenstand: Antrag auf Umbau einer Gaststätte, Müllerbräu Neuötting GmbH & Co.KG, Burghauser Straße 2

Anwesend: 9

Abstimmung: 9: 0 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt den Antrag auf Umbau einer Gaststätte vor.

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück Burghauser Straße 2, FINr.: 630, Gmkg. Neuötting die bestehende Gaststätte umbauen. Die Eingänge zum Gastraum sollen neu errichtet werden und die Wand zur Außenterrasse wird abgebrochen. Die Terrasse 1 soll dann auf das Niveau der restlichen Terrassenteile herabgesenkt und mit einer Pergola überdacht werden. Im Obergeschoss wird die Decke über dem Gastraum abgebrochen und drei alte Biertanks sollen in Zukunft von der erhöhten Decke hängen. Kleinere Abbrucharbeiten im Bereich der Wohnungen im Obergeschoss sollen ebenfalls geschehen.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.08.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Zusätzlich zu den Arbeiten innerhalb des Gaststättenbereichs möchte die Antragstellerin die derzeit vorhandenen Garagen abbrechen und durch insgesamt 14 Stellplätze ersetzen. 3 dieser Parkplätze liegen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 36 „Pfarrer-Leeb-Straße“.

Laut Stellplatznachweis müssen 26 Stellplätze errichtet werden. Auf dem Grundstück der Antragstellerin können nur 14 errichtet werden. Die restlichen 12 Stellplätze können von der Stadt Neuötting entweder per Ablösevertrag oder per Kaufvertrag erworben werden. Hierüber sind die beiden Parteien noch in Verhandlung.

Die Verwaltung hat den Antrag geprüft und es spricht nichts gegen die Zustimmung.

Frau Stadträtin Rauschecker fragt an, in welchem Zeitraum die Bauarbeiten stattfinden werden und wann dann die Wiedereröffnung sei.

Herr Stadtrat Müller, heute anwesend als Bauherr und Zuhörer, erhält von dem **Ersten Bürgermeister, Peter Haugeneder**, das Wort. Er antwortet auf die Frage von **Frau Stadträtin Rauschecker**, dass bis Ende September der Pachtvertrag unterschrieben sein soll, bis Mitte Oktober die Finanzen geklärt seien, die Bauarbeiten im November 2023 starten sollen (sofern bis dahin die Genehmigung durch das Landratsamt vorliegt) und im September beziehungsweise Oktober 2024 die Wiedereröffnung geplant ist.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Antrag auf Umbau der Gaststätte einstimmig zu.

Beschluss-Nr. 76

Gegenstand: Antrag auf Umbau des bestehenden Einzelhandelsgeschäfts, Ludwigstraße 109

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert das Bauvorhaben: [REDACTED] zin möchte sein Geschäft in eine Eisdielen umbauen lassen. Hierfür wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses bereits die Sondernutzung für die Freischankfläche auf den Parkplätzen bewilligt. Das Lager wird in eine Küche umgewandelt, der hintere Bereich des Geschäfts soll nun die Sitzmöglichkeiten für die Eisdielen bekommen und im vorderen Bereich soll ein Verkaufsraum bleiben. Im ersten Obergeschoss wird eine Toilette für Besucher und eine Toilette für das Personal eingebaut.

Es gibt keine Wortmeldungen.

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

Beschluss-Nr. 77

Gegenstand: **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Auenstraße“ zu Umbau, Erweiterung und Sanierung einer Doppelhaushälfte, Sudetenstraße 23**

Anwesend: 9

Abstimmung: 8: 0 Stimmen (Stadtrat Estermaier ausgeschlossen)

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, gibt vorab bekannt, dass Herr Estermaier aufgrund von persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilnehmen darf. Die übrigen Bau- und Stadtentwicklungsausschuss-Mitglieder stimmen dem zu.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, lässt den Bebauungsplan Nr. 31 „Auenstraße“ an die Wand werfen. Hierzu führt er kurz aus, dass der Bebauungsplan auf dem Gebiet geplant und umgesetzt wurde, nachdem die Häuserzeile, in welcher sich auch das Haus des Antragstellers befindet, bereits errichtet war. Somit wurden die Baugrenzen direkt entlang der Häuser und Nebengebäude festgesetzt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, gibt noch bekannt, dass das Vorhaben im Wege eines Vorbescheids bisher beantragt wurde und übergibt sodann **Frau Götz** von der Stadtverwaltung das Wort für die Vorstellung des Vorhabens.

Der Antragsteller hat in seinem Vorbescheid einige Befreiungen von den Baugrenzen und den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Auenstraße“ beantragt.

Frau Götz erläutert anhand des Eingabeplans von Süden nach Norden die Vorhaben des Antragstellers.:

Das Mülltonnen-/Fahrradhäuschen wird genauso wie der zweite Stellplatz außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im südlichen Teil des Grundstücks errichtet. Die südliche Terrasse und das meiste des Esszimmer-Bereichs liegen ebenfalls außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Der Geräteschuppen, welcher an die neue Garage angebaut wird, liegt genauso wie die Garderobe und die nördliche Terrasse außerhalb der festgesetzten Grenzen. Von der neuen Garage ist nur ein Teil außerhalb der Baugrenzen.

Zusätzlich hierzu ist die Traufwandhöhe der neuen Garage gesehen zur OK Nachbargelände circa 3,00 Meter hoch. Im Bebauungsplan Nr. 31 „Auenstraße“ ist eine Traufwandhöhe für Nebengebäude von 2,75 Metern festgesetzt.

Die Dachneigung der Garage stimmt ebenfalls nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Der Antragsteller beabsichtigt eine Neigung von 7 °, festgesetzt wären eigentlich 11 ° bis 25 °.

Abschließend hätte der Antragsteller noch gerne eine Befreiung in Hinblick auf die Dachform der Terrassenüberdachung Nord und des Esszimmers. Hierbei möchte er ein Pultdach statt eines Satteldaches errichten.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, übernimmt wieder das Wort und führt noch aus, dass eine Abstandsflächenübernahme derzeit leider nicht schriftlich vorliegt. Diese kann aber jederzeit durch den Antragsteller beim Landratsamt vorgelegt werden. Des Weiteren sind die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß.

Herr Stadtrat Wurm möchte wissen, ob der Umbau im Bestand stattfindet oder dies ein kompletter Neubau wird.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sagt hierzu, dass der Bauherr einen Umbau im Bestand anstrebt.

Herr Stadtrat Gastel möchte wissen, ob eine komplette Änderung des Bebauungsplans notwendig ist bei so vielen Befreiungen. Des Weiteren möchte er wissen, ob dann für jedes Haus in dem Bereich Befreiungen (sofern hierfür Anträge eingereicht werden) ausgesprochen werden müssen.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, meint hierzu, dass die Stadt Neuötting abwarten sollte, wie das Landratsamt die Vorbescheids-Anfrage von dem Bauherrn beurteilt. Eventuell sehen sie auch die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplans und raten der Stadt Neuötting hierzu. Sodann müsste die Änderung im Stadtrat beraten und beschlossen werden.

Herr Stadtrat Wurm fragt hierzu, ob es für die Stadt Neuötting zwingend notwendig ist, den Bebauungsplan zu ändern, wenn das Landratsamt dies feststellt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet hierauf, dass die Gemeinde die Planungshoheit besitzt und somit nicht vom Landratsamt hierzu gezwungen werden kann. Das Landratsamt kann nur eine Empfehlung diesbezüglich aussprechen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern sie stimmberechtigt sind, einstimmig zu.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Anfragen

Anwesend:

Abstimmung: : **Stimmen**

Herr Stadtrat Wiesmüller meldet sich zu Wort und fragt nach, wie der aktuelle Stand bei den Feldwegen, durch welche in Mittling die neuen Leitungen gebaut werden, ist. Er habe bereits mit Herrn Baumgartner vom Tiefbauamt telefoniert. Er bemängelt, dass die Wege nicht mehr durch Traktoren mit 40 km/h befahren werden können. Des Weiteren fragt er zwecks des Loches in der Braumeisterstraße nach.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sagt hierzu, dass sobald die Abnahme gemacht wird, die ausführende Firma hierauf aufmerksam gemacht wird und dann alle Feldwege abgegangen und überprüft werden. Zu dem Loch in der Braumeisterstraße führt er aus, dass sich Herr Baumgartner dies auch angesehen hat und die Gewährleistungsfrist geprüft wird.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.08.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Frau Stadträtin Räcker fragt an, wie lange die Baustelle in der Bräuhausstraße noch besteht. Die Situation mit den Parkplätzen ist vor allem für die Kinderärzte weiterhin schwierig.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, meint hierzu, dass die Eigentümer meinen, dass es noch bis ungefähr Ende des Jahres dauern wird, dass die Situation sich entspannt. Die Baustelle ist dort und kann nicht geändert werden.

Für die Richtigkeit:


Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister


Franziska Götz
Schriftführerin