



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG GRUNDSTÜCKS-, BAU-, UMWELT-, ENERGIE- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 15.09.2021
Beginn:	14:00 Uhr
Ende	17:00 Uhr
Ort:	Pfarrheim Dommelstadl Pfarrsaal Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lindmeier, Wolfgang

stellv. Ausschussmitglied

Hallitzky, Eike

Abwesend ab 16.30 Uhr

ordentliches Mitglied

Eder, Joachim, Dr.
Hartmann, Dorothee
Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde
Prinz-Hufnagel, Peter
Schneemayer, Helmut
Wimmer, Franz
Zöls, Bernhard

Abwesend ab 16.30 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Eibl, Johann

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Information durch das staatliche Bauamt Passau und ggf. Fassung von Empfehlungsbeschlüssen zu den Themen Umgehungsstraße, Ortskernsanierung und Radwegbau
2. Vorstellung des Entwurfs für das Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan WA Innblick durch den Planer Erwin Wenzl
3. Neubau eines Mehrfamilienhauses in 94127 Neuburg a.Inn, OT Neukirchen a.Inn, Baugebiet Am Antesberger Berg, Parzellen 27 und 28 geplante Abweichungen zum Bebauungsplan durch die C + H Rosenberger GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Am Kirschgarten 7
4. Antrag der planzentrum bau GmbH, 45141 Essen auf Errichtung einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz Vodafone GmbH befristet bis zum 31.12.2023 auf dem Flurstück Nr. 608 der Gemarkung Eglsee.
5. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Schlosssiedlung auf dem Flurstück Nr. 64/14 Gemarkung Neuburg a.Inn- hier: Errichtung eines Holzpfeostenzauns mit Knotengeflecht und Ersatz einer bestehenden Gartenmauer durch Frau Ingeborg Altweiger, Sinzendorfer Straße 2, 94127 Neuburg a.Inn
6. Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 25/2 Gemarkung Neuburg a.Inn, Eckmüllergasse 1, 94127 Neuburg a.Inn von Hr. Mica Abdusevic, Eckmüllergasse 1, 94127 Neuburg a.Inn
7. Antrag zur Auffüllung und Abgrabung des Geländes auf den Flurstücken Nr. 482/12 und 480/20 Gemarkung Neukirchen a.Inn durch die Josef Aigner Internationale Speditions- und Transportz GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Gewerbering Fürstdobl 20
8. Antrag auf Auffüllung von Gelände auf dem Flurstück Nr. 379/2 der Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Matheser Feld durch die Josef Aigner Internationale Speditions und Transport GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Gewerbering Fürstdobl 20
9. Antrag auf Neubau von zwei Zweifamilienhäusern in 94127 Neuburg a.Inn, Kapellenweg, Teilfläche aus Flurstück Nr. 196 der Gemarkung Neukirchen a.Inn
10. Antrag auf Überdachung eines bestehenden Lagerplatzes auf dem Flurstück Nr. 824/1 Gemarkung Neukirchen a.Inn durch die Firma HNT Markus Huber, Eichetstraße 64, 94127 Neuburg a.Inn
11. Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes und Errichten eines Austragshauses mit Nebenräumen auf dem Flurstück Nr. 770 der Gemarkung Neukirchen a.Inn, durch Hr. Josef Sprödhuber, 94127 Neuburg a.Inn, Striglerweg 10.
12. Besichtigung des Flurstück Nr. 722 Gemarkung Neukirchen a.Inn mit der Fragestellung, ob die Errichtung von zwei Bauparzellen möglich wäre.
13. Informationen des 1. Bürgermeisters
14. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Information durch das staatliche Bauamt Passau und ggf. Fassung von Empfehlungsbeschlüssen zu den Themen Umgehungsstraße, Ortskernsanierung und Radwegebau

Frau Eva- Maria Honigl, staatliches Bauamt Passau gibt Auskunft zu folgenden Themen:

Umgehungsstraße für Dommelstadt/ Neuburg a.Inn:

Eine Ortsumgehung für Neuburg a.Inn ist beim staatlichen Bauamt als Reserve im Ausbauplan enthalten. Dies bedeutet, dass derzeit keine freien Kapazitäten für Planung und Umsetzung vorgehalten werden/ vorhanden sind.

Die rechtliche Umsetzung würde sehr viel Zeit erfordern, es ist von einem Zeitraum von 10- 15 Jahren auszugehen.

Die im Internet verfügbare Planung ist eine angedachte Linie, die aktuell nicht näher überplant ist. Ebenso die dabei benannten Kosten- es handelt sich hier um pauschale Berechnungen.

Die überregionalen Verkehrsströme zu betrachten und zu lenken fällt nicht in den Aufgabenbereich des staatlichen Bauamts sondern des Regionalplanungsreferats beim Wirtschaftsministerium.

Die Umwidmung der Staatsstraße 2110 zu einer Kreisstraße müsste vom Landratsamt Passau mit der Regierung von Niederbayern geklärt und beschlossen werden.

Wenn die Gemeinde hinter der Planung und Errichtung einer Ortsumgehung steht, ist es für die planenden Behörden leichter, dies umzusetzen.

Ortskernsanierung Neuburg a.Inn:

Konkrete Planungen laufen seit 2017. Die Situation der Grundstücksverhältnisse gestaltet sich extrem schwierig. Wenn die benötigte Fläche unterhalb der Engstelle nicht zur Verfügung steht wird die Engstelle mit den vorhandenen Flächen saniert, da die Stützmauer saniert werden **muss**. Der zuständige Planer beim staatlichen Bauamt braucht spätestens in 6 Monaten eine konkrete Aussage der Gemeinde, ob die Ortskernsanierung kommt bzw. ob die Fläche unterhalb der Engstelle zur Verfügung steht oder nicht. Wenn nicht, wird die Stützmauer im jetzigen Umfang saniert.

Die Gemeinde muss sich darüber einig werden, was man will. Die Straßenbreite würde dann gleich bleiben (zwischen 5,00m und 5,50m), Ein Geh- und Radweg im Bereich der Engstelle fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Die Ampel sollte nach Ansicht der Ausschussmitglieder erhalten bleiben, da sie zu einer Verkehrsberuhigung beiträgt. Dies ist jedoch nach Aussage von Frau Honigl noch nicht sicher.

Stadtplaner Erwin Wenzl, informiert darüber, dass die Rahmenplanung für die Ortskernsanierung bisher so ausgelegt ist, dass die St 2110 in ihrer bisherigen Form als Umleitung der A3 und erhalten wird. Der Ausbaudurchschnitt kann angepasst werden, wenn die St 2110 nicht mehr als Umgehung der A3 gilt.

Die Wiederherstellung des alten Zustands betrachtet er nicht als Verbesserung.

Insgesamt wird die Ampellösung als bessere Lösung empfunden, wie ohne. Die Gehwegsituation muss verbessert werden, dazu sind bereits durch den Erwerb der beiden Grundstücke Weichenstellungen erfolgt. Ebenso sind gestalterische Maßnahmen notwendig.

Radwegebau von Dommelstadl bzw. Pfenningbach nach Passau:

Die vorhandenen Forstwege können nach Auskunft der Staatsforsten nicht genutzt werden. Der Übergabepunkt vom Landkreis an die Stadt Passau wurde in einer Besprechung zwischen Landkreis Passau, Stadt Passau und der Gemeinde Neuburg a.Inn bereits festgelegt und befindet sich an der Ampel- Kreuzung im Neuburger Wald.

Es sind alltagstaugliche Wege (asphaltiert) gewünscht, um die Wege ganzjährig nutzbar zu machen/ halten.

Das staatliche Bauamt könnte 2025 frühestens beginnen. Wenn die Gemeinde im Rahmen einer Sonderbaulast in Vorleistung geht, wäre eine Umsetzung in den nächsten 3 Jahren möglich. Die Gemeinde müsste hier in Vorleistung gehen. Planung und Bau müssten von ihr durchgeführt werden. Förderleistungen könnten dann zu 13% für die Planung gewährt werden, zwischen 70- 80% für den Bau der Radwege. Wenn die Vergabe abschnittsweise erfolgt, wäre auch die finanzielle Belastung der Gemeinde überschaubar.

Der Bau in Sonderbaulast würde vom staatlichen Bauamt unterstützt und befürwortet.

Bürgermeister Lindmeier schlägt vor, diesen Weg zu beschreiten.

Es sollen beide Radwege umgesetzt werden. Von Dommelstadl nach Passau und von Neukirchen a.Inn/ Pfenningbach Richtung Passau. Bei zweiterem ist die Querung der A3 wohl das größte Problem.

Frau Honigl informiert darüber, dass Radwege „normalerweise zur Straße gehören“. Sie sollten nicht irgendwo verlaufen, sondern in Sichtweite zur Straße. Die Pflege erfolgt oftmals durch die Gemeinde, auch wenn der Grund dem staatlichen Bauamt (Freistaat Bayern) gehört.

Grunderwerb im Bannwaldbereich wäre möglich, da ein öffentliches Interesse besteht.

Es soll eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, die die verschiedenen möglichen Trassen auslotet. Der Radweg soll in Sonderbaulast durch die Gemeinde Neuburg a.Inn ausgeführt werden.

Abstimmung Ja 9 : 0 Nein

geändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Vorstellung des Entwurfs für das Deckblatt Nr. 25 zum Bebauungsplan WA Innblick durch den Planer Erwin Wenzl

Der Architekt Erwin Wenzl stellt den Entwurf des Deckblatts Nr. 25 zum Bebauungsplan WA Innblick vor.

Es handelt sich um ein ca. 6.000m² großes Areal, auf dem 8 Bauparzellen verwirklicht werden könnten. Es ist ein Bebauungsplan vorhanden, es besteht auf dieser Fläche bereits Baurecht.

Es handelt sich um ein steiles Gelände, mit 13- 14% Steigung, Planungen sind jedoch möglich.

Es sollten max. 2 Vollgeschosse festgesetzt werden, sowie die Wandhöhe talseits auf 7m begrenzt werden.

Bei der vorliegenden Planung bestünde ein relativ niedriger Versiegelungsgrad (19%).

GRin Hartmann weist auf die naturschutzfachlichen Belange hin. IM Bereich der südlichsten Bauparzelle befinde sich ein Amphibienwanderweg, der berücksichtigt werden muss. Ihrer Ansicht nach, darf diese Parzelle nicht bebaut werden. Sie wünscht die Einschaltung eines Gutachters.

Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit 4 Ja : 5 Nein- Stimmen, dass für den vorgelegte Vorschlag kein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Es soll vielmehr im Vorfeld eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt und einem Faunagutachter erfolgen.

Ja 6 : 3 Nein

geändert beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

3 Neubau eines Mehrfamilienhauses in 94127 Neuburg a.Inn, OT Neukirchen a.Inn, Baugebiet Am Antesberger Berg, Parzellen 27 und 28 geplante Abweichungen zum Bebauungsplan durch die C + H Rosenberger GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Am Kirschgarten 7

Dieser TOP wurde aufgrund fachlicher Fragestellungen, die bis zur Sitzung nicht geklärt werden konnten, abgesetzt.

zurückgestellt Anwesend 9

4 Antrag der planzentrum bau GmbH, 45141 Essen auf Errichtung einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz Vodafone GmbH befristet bis zum 31.12.2023 auf dem Flurstück Nr. 608 der Gemarkung Eglsee.

Der temporäre Pneumatik- Alu- Mast mit Container auf einem Tandem- Fahrgestell soll bis voraussichtlich 31.12.2023 auf dem Flurstück 608 der Gemarkung Eglsee aufgestellt bleiben. Da die temporäre Lösung die Genehmigungsfreiheit von 3 Monaten übersteigt –bzw. bereits überschritten hat- stellen wir im Namen und Auftrag der Firma Schlosserei Schwan einen befristeten Bauantrag für die Anlage.

Im Vorfeld wurde die Aufstellung des fliegenden Baus mit Anzeige vom 26.04.2021 ordnungsgemäß angezeigt, um parallel diesen Bauantrag einreichen und bearbeiten zu können, Es wird um eine Verlängerung der Standzeit gebeten, bis die Bearbeitung des vorliegenden Bauantrags erfolgt ist. Die Inbetriebnahme der Anlage erfolgte nach aktueller Angabe erst am 06.08.2021 (ursprünglich war der 05.05.2021 geplant).

Bei dem temporären Sendemast handelt es sich um eine zerlegbare und wiederholt aufbaubare Anlage, die vom Bauherrn vorgehalten wird, um unvorhergesehenen, kurzfristigen Versorgungsbedarf mit Mobilfunkleistungen -insbesondere bei Ausfall/ Reparatur von stationären Anlagen zu überbrücken.

Es ist geplant, dass Vodafone gemeinsam mit dem anderen Anbieter den vorhandenen Mast nutzt. Das Verfahren dort ist noch nicht abgeschlossen, deshalb der temporäre Mast.

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Schlosssiedlung auf dem Flurstück Nr. 64/14 Gemarkung Neuburg a.Inn- hier: Errichtung eines Holzpfostenzauns mit Knotengeflecht und Ersatz einer bestehenden Gartenmauer durch Frau Ingeborg Altweiger, Sinzendorfer Straße 2, 94127 Neuburg a.Inn

Frau Altweiger möchte den bestehenden baufälligen Zaun durch einen 1,50m Holzpfosten-Knotengeflechtzaun ersetzen.

Dieser Zaun soll dazu dienen, dass der Hund der Antragstellerin nicht ausreissen kann. Lt. Bebauungsplan sind Einfriedungen in Höhe von 0,70m zulässig.

Zudem wurde die bereits beim Hauskauf vorhandene und jetzt baufällige Gartenmauer an der Einfahrt zum Haus in gleicher Höhe ersetzt. Auch hier hätte die Höhe von 0,70m nicht überschritten werden dürfen.

Frau Altweiger bittet um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von Seiten der Verwaltung kann den Vorhaben zugestimmt werden.

Den beiden Vorhaben wird zugestimmt.

ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

6 Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 25/2 Gemarkung Neuburg a.Inn, Eckmüllergasse 1, 94127 Neuburg a.Inn von Hr. Mica Abdusevic, Eckmüllergasse 1, 94127 Neuburg a.Inn

Herr Mica Abdusevic möchte auf dem Flurstück 25/2 Gemarkung Neuburg a.Inn, Eckmüllergasse 1, 94127 Neuburg a.Inn ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten errichten.

Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan; das Flurstück Nr. 25/2 befindet sich im Außenbereich. Die Zufahrt ist steil und befindet sich in Privatbesitz.

Zur Bauvoranfrage wird das Einvernehmen der Gemeinde **nicht** erteilt.
Ablehnung 9 : 0

ungeändert beschlossen Ja 0 Nein 9 Anwesend 9

7 Antrag zur Auffüllung und Abgrabung des Geländes auf den Flurstücken Nr. 482/12 und 480/20 Gemarkung Neukirchen a.Inn durch die Josef Aigner Internationale Speditions- und Transportz GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Gewerbering Fürstdobl 20

Es wurden 1.780 m³ aufgefüllt und 2.620 m³ abgegraben. Die restlichen 840 m³ wurden auf dem Flurstück Nr. 379/2 verwendet- siehe entsprechenden Bauantrag.

Diese Vorarbeiten sind notwendig, um die geplante Halle (laufendes Bebauungsplanvorhaben GE Fürstdobl 2, Deckblatt Nr. 6) errichten zu können.

Eine Entscheidung über den Bauantrag ist derzeit noch nicht möglich, da das Deckblatt 6 zum Bebauungsplan GE Fürstdobl 2 noch nicht als Satzung beschlossen worden ist.

Der TOP wird abgesetzt.
Abstimmung 9 : 0

zurückgestellt Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Antrag auf Auffüllung von Gelände auf dem Flurstück Nr. 379/2 der Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Matheser Feld durch die Josef Aigner Internationale Speditions und Transport GmbH, 94127 Neuburg a.Inn, Gewerbering Fürstdobl 20

Der verbleibende Erdaushub (ca. 1.030 m³) aus dem Vorhaben der BV 282/2021 wurde auf dem Flurstück Nr. 379/2 der Gemarkung Neukirchen a.Inn verbracht und verfüllt.
Die Auffüllung ist abgeschlossen.

Nach § 16 BNatschG sind Auffüllungen nicht mehr erlaubt.

ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

9 Antrag auf Neubau von zwei Zweifamilienhäusern in 94127 Neuburg a.Inn, Kapellenweg, Teilfläche aus Flurstück Nr. 196 der Gemarkung Neukirchen a.Inn

Frau Theresa Mocker, 94127 Neuburg a.Inn, Hofgasse 10 und Herr Maximilian Mocker, 94036 Passau, Vornholzstraße 84 möchten auf einer Teilfläche der Flurstücksnr. 196 der Gemarkung Neukirchen a.Inn zwei Zweifamilienhäuser errichten.

Die Teilfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lindenhöhe, Deckblatt 24. Die Antragsteller möchten das Bauvorhaben im Rahmen des Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) errichten.

Von Seiten der Verwaltung bestehen erhebliche Bedenken bzgl. der Stellplätze, der Oberflächenwassersituation und des festgeschriebenen Ausbaus des Kapellenwegs auf Kosten der Bauherrschaften.

Am 14.09.2021 fand eine Besprechung zu diesem Vorhaben mit dem zuständigen Kreisbaumeister beim Landratsamt statt:

Eine Genehmigung im Freistellungsverfahren ist nicht möglich, da die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen liegen. Zudem sind nicht alle geplanten Stellplätze anfahrbar, da die Verkehrsfläche nach den Vorgaben der Garagenverordnung nicht 6m beträgt. Jeder Stellplatz muss unabhängig voneinander nutzbar sein.

Hier ist eine Umplanung seitens der Bauherrschaft notwendig.

Zum Bauvorhaben könnte unter der Maßgabe, dass eine Befreiung von den Festsetzungen bzgl. der Stellplätze vorgelegt wird und eine Umplanung bzgl. der nicht umsetzbaren Stellplätze erfolgt, das Einvernehmen erteilt werden.

Der Ausschuss ist der Meinung, dass eine weitere Bebauung auf dem Flurstück 196 mit zwei weiteren Häusern nicht im Sinne der Planung des Deckblatts 24 ist. Hier waren drei Bauparzellen mit je einem Haus geplant, inzwischen sind hier fünf Häuser gebaut worden.

ungeändert beschlossen Ja 0 Nein 9 Anwesend 9

10	Antrag auf Überdachung eines bestehenden Lagerplatzes auf dem Flurstück Nr. 824/1 Gemarkung Neukirchen a.Inn durch die Firma HNT Markus Huber, Eichertstraße 64, 94127 Neuburg a.Inn
-----------	---

Die Firma HNT Markus Huber möchte das bestehende Freilager mit einem Pultdach versehen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Vorberatung durch den Ausschuss.

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11	Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes und Errichten eines Austragshauses mit Nebenräumen auf dem Flurstück Nr. 770 der Gemarkung Neukirchen a.Inn, durch Hr. Josef Sprödhuber, 94127 Neuburg a.Inn, Striglerweg 10.
-----------	---

Der Bauherr möchte ein landwirtschaftliches Nebengebäude abreißen und ein Austragshaus mit Nebenräumen auf dem Anwesen Striglerweg 10, 94127 Neuburg a.Inn errichten.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich.

Vorberatung durch den Ausschuss

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben mit dem Hinweis zu, dass der Vierseitcharakter des Anwesens erhalten bleiben muss.

Zustimmung 9 : 0 mit der Maßgabe, dass der Vierseitcharakter des Anwesens erhalten bleiben muss.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

12 Besichtigung des Flurstück Nr. 722 Gemarkung Neukirchen a.Inn mit der Fragestellung, ob die Errichtung von zwei Bauparzellen möglich wäre.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 28.07.2021 wurde die Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. 722 der Gemarkung Neukirchen a.Inn thematisiert. Es haben in der Zwischenzeit mehrere Gespräche mit den Eigentümern und dem Landratsamt stattgefunden.

Es ist nun eine Bebauung mit zwei Bauparzellen angedacht werden.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1.300m².

Bauherrschaft wäre eine ortsansässige Familie.

Die Erschließungsstraße und der notwendige Kanalanschluss müsste von der Bauherrschaft selbst gebaut werden. Ebenso muss die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück mitgeplant werden.

Es soll eine Entwurfsplanung vorgelegt werden.

Entwurfsplanung soll vorgelegt werden.

Erschließung, Kanal und Oberflächenwasser sind Sache der Bauherrschaft.

Zustimmung 8 : 0

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

13 Informationen des 1. Bürgermeisters

14 Sonstiges

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier
1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
Schriftführung