



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 07.03.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:40 Uhr  
Ort: im Pfarrheim Dommelstadl Pfarrsaal Neuburg a.  
Inn

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Lindmeier, Wolfgang

#### **3. Bürgermeisterin**

Raida, Ursula

#### **ordentliches Mitglied**

Beckenkamp, Bernhard, Dr. med.

Anwesend ab 20.35 Uhr

Eder, Joachim, Dr.

Eibl, Johann

Hallitzky, Eike

Hartmann, Dorothee

Hörner, Christian, Dr. med.

Leopoldseder, Alexander

Meier, Alois

Prinz-Hufnagel, Peter

Schneemayer, Helmut

Vogl, Uwe

Walter, Christine

Wimmer, Franz

Zöls, Bernhard

#### **Schriftführer**

Baumgartner, Franziska

#### **Verwaltung**

Datzer-Gabriel, Angelika

Hanuss, Andrea

Anwesend ab 20.35 Uhr

Wegertseder, Katrin

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## **2. Bürgermeisterin**

Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Berichterstattung über den Vollzug der Beschlüsse öffentlicher Teil und der Beschlüsse, deren Geheimhaltungsgrund weggefallen ist
2. Bekanntgabe des Jahresrechnungsergebnisses 2021 sowie Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr 2021
3. Beteiligungsverfahren Teilfortschreibung/ Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP). Möglichkeit zur Stellungnahme der Gemeinde
4. Bericht aus der Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses vom 02.03.2022 und ggf. Fassung von notwendigen Beschlüssen  
Beleuchtung des Bushalts an der St 2110 ortsauswärts Straß
5. Bauvoranfrage: Ersatzbauten und Sanierung des Anwesens Flurstück Nr. 158 der Gemarkung Neuburg a.Inn, Leithen 9, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Thomas Jasper, 85591 Vaterstetten, Lindenstraße 13
6. Bauvoranfrage: Umbau von zwei landwirtschaftlichen Gebäuden in vier Wohneinheiten auf dem Flurstück 336 Gemarkung Neuburg a.Inn, Neufelser Straße 60, 941257 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Josef Kopfinger, Neufelser Straße 56, 94127 Neuburg a.Inn
7. Bauantrag: Neubau eines Carports auf dem Flurstück 558/7 der Gemarkung Engertsham, Niederreisching 2c, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Andrea Hanuss, Niederreisching 2c,94127 Neuburg a.Inn
8. Bauantrag: Anbau eines Hundezwingers an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Flurstück 663 Gemarkung Neuburg a.Inn, Vornbacher Straße 7, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Marita Stangl, 94127 Neuburg a.Inn, Vornbacher Straße 7
9. Informationen des 1. Bürgermeisters
10. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1      Berichterstattung über den Vollzug der Beschlüsse öffentlicher Teil           und der Beschlüsse, deren Geheimhaltungsgrund weggefallen ist**

**ungeändert beschlossen   Ja 15   Nein 0   Anwesend 15   Persönlich beteiligt 0**

### **2      Bekanntgabe des Jahresrechnungsergebnisses 2021 sowie           Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr 2021**

**Kenntnis genommen**

### **3      Beteiligungsverfahren Teilfortschreibung/ Änderung des           Landesentwicklungsprogramms (LEP). Möglichkeit zur Stellungnahme           der Gemeinde**

#### **Sachverhalt:**

Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zum Beteiligungsverfahren Teilfortschreibung LEP vom 20.12.2021 in der Anlage 01 wird verwiesen.

Es liegt eine Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags vor, der sich die Gemeinde anschließen könnte (vgl. Anlage 06).

Dies wird nicht gewünscht, da die Vorgehensweise der Beteiligung zu kurzfristig ist. Dieser kurzfristige Versand wird als „Scheinbeteiligung“ bewertet. Es soll ein Schreiben versandt werden, in dem das Missfallen mit dem Verfahrensablauf und Kritik an der kurzfristigen Frist zur Stellungnahme geäußert werden.

GR Hallitzky bietet an, einen entsprechenden Entwurf zu verfassen.

**geändert beschlossen      Ja 15   Nein 0   Anwesend 15   Persönlich beteiligt 0**

### **4      Bericht aus der Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie-           und Verkehrsausschusses vom 02.03.2022 und ggf. Fassung von           notwendigen Beschlüssen**

1. Bauantrag: Teilabbruch des vorhandenen Stadels, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück Nr. 290, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127, Neuburg a.Inn, Steinleitnerweg 7  
Bauherrschaft: Magdalena Kosa, 94127 Neuburg a.Inn, Steinleitnerweg 7
2. Bauantrag Verlängerung einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2018- Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nr. 272 der Gemarkung Neuburg

a.Inn (Neufelser Straße 6)

Bauherrschaft: Josef und Ingeborg Hutterer, 94127 Neuburg a.Inn, Neufelser Straße 34

3. Bauantrag: Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Heizhauses auf dem Flurstück 223/2 der Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Alte Landstraße 1- 5  
Bauherrschaft: DEUFA Fallen Produktions- und Vertriebs- GmbH, Alte Landstraße 1- 5, 94127 Neuburg a.Inn
4. Besichtigung der Spielplätze im Gemeindegebiet: Bergstraße, Pfenningbach, Schlosspark, Tiergarten, Kirschgarten, Brunfeld und Motorikpark
5. Besichtigung des solarbetriebenen Tempoinfogeräts in der Passauer Straße
6. Bauvoranfrage: Ersatzbauten und Sanierung des Anwesens Flurstück Nr. 158 der Gemarkung Neuburg a.Inn, Leithen 9, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Thomas Jasper, 85591 Vaterstetten, Lindenstraße 13  
siehe TOP auf der Tagesordnung vom 07.03.2022, da Beschlussfassung notwendig.
8. Besichtigung des neuen Standorts für die Glascontainer im Ortsteil Neuburg a.Inn

Auf das Protokoll der Sitzung wird verwiesen.

### **Kenntnis genommen**

### **Beleuchtung des Bushalts an der St 2110 ortsauswärts Straß**

Seitens der Verwaltung wird die Aufstellung einer solarbetriebenen Lampe empfohlen. Wenn sich die Lampe im Jahresverlauf bewährt können weitere Bushaltestellen damit ausgeleuchtet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.500,00 € für die Lampe, hinzukommen die Kosten für das Fundament und die Montage, ca. 1.000,00 €. Dies könnte evtl. auch der Bauhof erledigen.

Es sollen Mittel für eine solarbetriebene Lampe im Haushalt 2022 eingeplant werden.

**ungeändert beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

**5 Bauvoranfrage: Ersatzbauten und Sanierung des Anwesens Flurstück Nr. 158 der Gemarkung Neuburg a.Inn, Leithen 9, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Thomas Jasper, 85591 Vaterstetten, Lindenstraße 13**

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft hat das Anwesen käuflich erworben.

Mit der Bauvoranfrage soll die Größe der Ersatzbauten für die beiden Nebengebäude geklärt werden.

Die Bauherrschaft steht bereits mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Passau in Kontakt, um die Sanierung des Haupthauses des Anwesens als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ gefördert zu bekommen. Thema der Bauvoranfrage ist die Gestaltung und Größe der beiden Nebengebäude.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Der bestehende Weg darf nicht verändert werden.

Hinweis an die Bauherrschaft: in alten Gebäuden können Fledermäuse und andere hausbewohnende Tiere leben. Es sollen nach Möglichkeit wieder Nistplätze für diese Tiere bereitgestellt werden.

**ungeändert beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

**6 Bauvoranfrage: Umbau von zwei landwirtschaftlichen Gebäuden in vier Wohneinheiten auf dem Flurstück 336 Gemarkung Neuburg a.Inn, Neufelser Straße 60, 941257 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Josef Kopfinger, Neufelser Straße 56, 94127 Neuburg a.Inn**

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft wendet sich mit folgendem Schreiben an die Gemeinde:

#### **BEGRÜNDUNG ZUR BAUVORANFRAGE:**

Unser landwirtschaftliches Anwesen, der Neufelserhof, ein 4-Seit-Hof mit Nebengebäude, ist gleichzeitig das Ende der gleichnamigen Neufelserstraße, welche in den Hof hinein mündet. In dieser Tallage, mit Aussicht über den Inn und Österreich, sowie mit Beginn des Neuburger Waldes nordwestlich, ist die Hofstelle landschaftlich traumhaft eingebettet.

Nur 300 m entfernt und etwas tiefer gelegen, befindet sich der Rad- und Wanderweg entlang des Inns. Zusammen mit dem unweit gelegenen Schloss Neuburg, dem Mariensteg zu Wernstein und vielen Wanderwegen umher, ist dieser Hof mitten im wunderbaren Naherholungsgebiet entlang des Inns zwischen Passau und Schärding.

Unsererseits wurde der Gemeinde Neuburg am Inn die öffentliche Nutzung eines Wanderweges, entlang der Hofstelle hinab zum Inn-Wanderweg, bereits vor Jahren gestattet.

Aktuell betreiben meine Familie und ich einen kleinen Pferdehof, mit wenigen Tieren und leeren Boxen zur Vermietung. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bereits seit einigen Jahren verpachtet.

Die Größe und Beschaffenheit des Hofes, sowie das unwegsame Gelände der Nutzflächen rundum, sind für eine eigenständige und zeitgemäße Land- und Forstwirtschaft längst nicht mehr erfolgreich zu bewirtschaften. Die aktuellen Einnahmen decken dabei nur mäßig die ständigen Instandhaltungskosten.

Erschwerend für den Betrieb und Erhalt der Hofstelle kommt für mich persönlich hinzu, dass sich mein beruflicher Mittelpunkt derzeit in Nürnberg und Frankfurt am Main befindet.

Um der Hofstelle nicht gänzlich beim Verfall zusehen zu müssen, ist meines Erachtens zwingend ein Konzept zur Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude nötig. Durch eine Sanierung und Nutzung kann ein Abbruch der Gebäude vermieden werden.

Das ursprüngliche Bauernhaus wurde in den Vorjahren stets erneuert. Es befindet sich in einem guten Allgemeinzustand, ist jedoch derzeit noch unbewohnt. Eine Vermietung ist ebenso angedacht.

**Die Bauvoranfrage zur Umnutzung hinsichtlich vier Wohneinheiten betrifft konkret zwei landwirtschaftliche Gebäude innerhalb des 4-Seit-Hofes:**

- (1) Das südwestlich gelegene Gebäude, rechts der Hofeinfahrt.  
Dieses wurde als Getreidelager genutzt und ist mit einem Anbau eines ehemaligen Fahrsilos an der länglichen Seite verknüpft.  
In der Umnutzung beabsichtigen wir die komplette Sanierung des Außengebäudes, sowie die Renovierung des OGs hinsichtlich zwei Wohneinheiten je ca. 70 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wird als Werkstatt für die Wechselrichter der PV-Anlage, sowie als Garage weiterhin gleichbleibend genutzt.

Des Weiteren ist auch die Abtrennung des Fahrsilos von der langen Gebäudeseite vorgesehen. Das Dach des Fahrsilos soll dabei um ca. 5 Meter von dem Hofgebäude weg versetzt werden. Durch diese Verschiebung bzw. den Abstand könnte das OG wieder durch direkten Lichteinfall bei den Fenstern belichtet werden. Auch der Brandschutz kann so besser geplant und eingehalten werden. Zum anderen wird durch die „Überdachung“ ein langer „Carport“ geschaffen, der ca. 5-6 Parkplätze bietet. Da die betroffenen Photovoltaik-Module lediglich versetzt werden würde, hätte dies auch keinen Einfluss auf die Gesamtleistung der PV-Anlage.

- (2) Das nordöstliche Gebäude, am unteren Ende des Hofes.  
Dies ist ein ehemaliger Stall für Schweinemast im EG, sowie ein Getreide- und Heulager im OG. Es bedarf hier ebenso eines kompletten Umbaus von außen und innen. Mit einer Grundfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> je EG und OG würden nach unseren Vorstellungen zwei große und moderne Wohnungen entstehen.  
Beide Wohneinheiten sollen dabei einen separaten Eingang von außen erhalten. Der Zugang zum OG erfolgt über eine Außentreppe.

#### Zur Erschließung:

- Die ca. 1,8 km lange Neufelserstraße, vom Zentrum Dommelstadl kommend, endet direkt im 4-Seit-Hof. Mit der Gemeinde Neuburg ist vereinbart, dass die letzten ca. 300m bis zur Hofeinfahrt neu geteert werden. Hierzu gab es bereits einige Ortstermine.
- Strom ist durch den früheren Mehrbedarf der Schweinemast, sowie dem Leitungsausbau für die Errichtung der PV-Anlage, in ausreichender Leistung vorhanden.
- Telefonleitung wird erneuert.  
In der aktuellen Ausbaustufe zum Ausbau der Glasfaserleitungen ist die komplette Neufelserstraße enthalten, d.h. auch bis in die Hofstelle.  
Bei der Telekom besteht bereits ein privater Antrag auf Neuanschluss des bestehenden Wohnhauses. (lt. Aussage Telekom: bis Oktober 2022 fertig).  
Für die zwei neuen Gebäude der Bauvoranfrage, sollen neue Hausanschlüsse entstehen.
- Die Wasserversorgung ist über ein eigenes Brunnensystem gewährleistet, das regelmäßig überprüft wird.
- Das Schmutzwasser könnte über eine neue biologische, ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage über einen geeigneten Vorfluter oder Versickerung in das umliegende Waldgebiet eingeleitet werden.

Ich habe den Hof 2014 von meinem Vater übernommen. Laufende Einnahmen sind jedoch unerlässlich um eine dauerhafte Instandhaltung gewährleisten zu können. Es ist dabei mein Bestreben, dem bisher stets landwirtschaftlich genutzten Neufelserhof, während meiner Jahre, einen neuen, stattlichen Charakter durch einen Umbau hinsichtlich Wohnnutzung zu geben. Die ruhige Lage eignet sich meinem Dafürhalten nach perfekt für eine moderne, naturbelassene und erholsame Lebensweise, bzw. Art zu Wohnen.

Wir könnten uns durch den vorhandenen Pferdestall auch eine Art „Reiterhof“ vorstellen. Das würde Mietwohnungen mit angeschlossener Pferdehaltung vorsehen.  
Diese Punkte sind in der späteren Gestaltung, sowie dem späteren Mietangebot eingebunden.  
Zur Klärung Ihrer weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Über ein persönliches Kennenlernen würde ich mich sehr freuen.

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Hinweis an die Bauherrschaft: in alten Gebäuden können Fledermäuse und andere hausbewohnende Tiere leben. Es sollen nach Möglichkeit wieder Nistplätze für diese Tiere bereitgestellt werden.

**ungeändert beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

**7 Bauantrag: Neubau eines Carports auf dem Flurstück 558/7 der Gemarkung Engertsham, Niederreisching 2c, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Andrea Hanuss, Niederreisching 2c,94127 Neuburg a.Inn**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beabsichtigt einen Carport auf dem Flurstück 558/7 der Gemarkung Engertsham zu errichten.

Die Fläche ist in der Außenbereichssatzung Niederreisching enthalten.

Die Errichtung des Carports ist möglich, Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, Stellflächen etc. sind gem. § 3 Abs. 2 der Satzung mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen etc. zu gestalten.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Es ist darauf zu achten, dass der Dachvorsprung mindestens 50cm vom Fahrbahnrand entfernt ist.

**ungeändert beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

**8 Bauantrag: Anbau eines Hundezwingers an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Flurstück 663 Gemarkung Neuburg a.Inn, Vornbacher Straße 7, 94127 Neuburg a.Inn  
Bauherrschaft: Marita Stangl, 94127 Neuburg a.Inn, Vornbacher Straße 7**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft möchte einen Hundezwinger an ein bestehendes Nebengebäude anbauen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**ungeändert beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0**

3. Bürgermeisterin Raida war zum Zeitpunkt der Abstimmung abwesend.

## **9 Informationen des 1. Bürgermeisters**

---

### Ukraine- Krise:

Es findet am 08.03.2022 eine Videokonferenz zur Thematik Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine statt. Bürgermeister Lindmeier bittet bereits jetzt um die Bereitschaft, Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Details und weitere Informationen werden nach der Konferenz am 08.03.2022 bekannt gegeben.

### Gemeindechronik:

Für die Chronik soll ein Foto des aktuellen Gemeinderats gemacht werden. Bürgermeister Lindmeier möchte dies vor der nächsten Sitzung am 04.04.2022 erledigen. Er bittet das Gremium, sich diesen Termin vorzumerken.

### Bericht aus der Sitzung der Arbeitsgruppe Artenvielfalt und Biodiversität:

Dorothee Hartmann berichtet kurz über die Sitzung der AG am 03.03.2022. Sie weist explizit auf den geplanten Fotowettbewerb „Natur dahoam“ hin.

### Feriererlebnistag in den Osterferien:

Am 20.04.2022 soll für die Kinder der 3. und 4. Jahrgangsstufe ein Ausflug in die Waldwasserwelten angeboten werden. Organisatorin ist GRin Walter. Der entsprechende Flyer wird dem Protokoll beigefügt. GRin Walter bittet um Übernahme der Buskosten.

## **10 Sonstiges**

---

GRin Walter wünscht sich eine Besichtigung von Einrichtungen des Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal. Bürgermeister Lindmeier sagt zu, sich mit dem Werkleiter des ZWUI in Verbindung zu setzen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier  
1. Bürgermeister

Franziska Baumgartner  
Schriftführung