Gemeinde Neuburg am Inn

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

Sitzungsdatum:	Dienstag,07.03.2023
Beginn:	15:00 Uhr
Ende	18:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a.Inn Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lindmeier, Wolfgang

ordentliches Mitglied

Danninger, Martha
Eibl, Johann
Hartmann, Dorothee
Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde
Prinz-Hufnagel, Peter
Schneemayer, Helmut
Wimmer, Franz
Zöls, Bernhard

Sachverständige/r

Dietl, Hermann

Verwaltung

Datzer-Gabriel, Angelika
Schiestl, Kornelius
Wegertseder, Katrin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vorstellung der Planungen für den Radweg von Dommelstadl nach Passau durch Ingenieur Hermann Dietl, Ingenieurbüro Dietl

2. Central European Rally: Vorberatung und ggf. Beschlussfassung zur Durchführung des sog. Shake- Downs am 25.10.2023 auf den Straßen des Gemeindegebiets

3. Bauvoranfrage: Errichtung eines Ersatzhauses auf dem Flurstück 701 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Kopfsberg 13
Bauherrschaft: Martha Hofmann, 94469 Deggendorf, Deggendorfer Straße 22c.

4. Bauvorhaben: Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit, Carport und Stellplatz auf dem Flurstück Nr. 274/28 , Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Brunnfeld 23
Bauherrschaft: Renata und Slawomir Falkowski, 94127 Neuburg a.Inn, Brunnfeld 23

5. Bauantrag: Zubau eines Außenpools auf dem Flurstück 721 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Hasengasse 12
Bauherrschaft: Harald Niederhuber, 94127 Neuburg a.Inn, Hasengasse 12

6. Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Flurstück Nr. 138/7 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 11
Bauherrschaft: Katrin Donaubauer und Markus Hanczaruk, 94127 Neuburg a.Inn, Alois-Geisberger- Straße 12

7. Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 135/30 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 23
Bauherrschaft: Simon Waldherr, 94127 Neuburg a.Inn, Rumpernfeld 7

8. Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle 13, Antesberger Berg 13, 94127 Neuburg a.InnBaugebiet Am Antesberger Berg, Flurstück Nr. 138/8 Gemarkung Neukirchen a.Inn, Hier: Größenverhältnis der Dachterrasse zum Gebäude.

9. Bauvorhaben: Errichtung einer Natursteinmauer mit Zaun auf dem Flurstück Nr. 620/3 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Gärtnerstraße 2
Bauherrschaft: Leumir Cikaqi, 94127 Neuburg a.Inn, Gärtnerstraße 2

10. Besichtigung des Pell- Areals- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen

11. Informationen des Bürgermeisters

12. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses fest.

Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 sollen durch eine Ergänzung zur Tagesordnung in die Tagesordnung aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 sollen behandelt werden.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Vorstellung der Planungen für den Radweg von Dommelstadl nach Passau durch Ingenieur Hermann Dietl, Ingenieurbüro Dietl

Ingenieur Hermann Dietl stellt die möglichen Varianten des Radwegs von Dommelstadl nach Passau vor. Möglich erscheint nur die Variante drei, da die Varianten 1 und 2 aus verschiedenen Gründen (Lage im FFH- Gebiet, Windbruchgefahr, zu breite Forstwege für einen Radweg) von den bay. Staatsforsten nicht mitgetragen werden können.

Der Weg würde in Sonderbaulast durch die Gemeinde gebaut werden, da so eine möglichst zügige Umsetzung möglich ist. Ein Baubeginn ist erst nach Vorliegen einer entsprechenden Förderzusage möglich, die Gemeinde rechnet mit einer 85%-igen Förderung.

Der Radweg soll neben der St 2110 geführt werden, so dass eine Sichtverbindung zur Straße möglich ist. Eine Führung am Böschungsfuß ist nicht sinnvoll, da dann teilweise große Höhenunterschiede zustande kommen, die für die Radfahrenden bedrohlich wirken. Der Radweg hat maximal ein Gefälle/ Steigung von 6%, nur an einer Stelle ergeben sich 7%.
Im Kreuzungsbereich PA 7/ St 2110 soll der Weg durch die Rodungsfläche laufen, hier muss noch die geeignete Stelle gefunden werden, da die Sichtverhältnisse bei der Einmündung der PA 7 bereits jetzt schwierig sind. Dies soll durch den kreuzenden Radweg nicht noch erschwert werden. Am Schönplatzl könnte ggf. auch ein Rastplatz eingerichtet werden, sofern gewünscht. Es muss hier noch Kontakt mit dem Eigentümer der Flurstücke aufgenommen werden, es handelt sich hier jedoch um keine Privatperson, so dass dies möglich erscheint.

Die Krötenschutzzäune im weiteren Verlauf der St 2110 könnten hinter den Radweg versetzt werden, da sie nicht fest verbaut, sondern mit Kiesschüttungen eingebracht wurden. Andernfalls müsste eine zweite Reihe Krötenschutzzäune angebracht werden.

Es besteht Kontakt mit der Stadt Passau, ein endgültiger Übergabepunkt bei der Kreuzung St 2110/ St 2618 ist mit der Stadt Passau noch nicht festgelegt. Die Stadt Passau plant aber, auf der westlichen Seite den Radweg von Kohlbruck/ Waldkindergarten/ Trimmdichpfad zu errichten, da hier bereits ein optimaler Anschluss vorhanden ist.

Das staatliche Bauamt Passau möchte am Übergabepunkt St 2110/ St 2618 eine Untertunnelung der St 2618 anlegen, da ein Eingriff in den dort durch die Ampelanlage gut fließenden Verkehr nicht gewünscht ist. Zudem wäre die Querung der St 2618 durch Radfahrende durchaus gefährlich. Von den Geländehöhen her ist eine Untertunnelung möglich.

Im Anschluss wird der Verlauf des Radwegs aus Fürstenzell/ Pfenningbach/ Neukirchen a.Inn-Passau diskutiert. Herr Dietl hat auch hier bereits Vorplanungen erstellt.
Knackpunkt bei dieser Strecke ist die Querung der Autobahn. Die Erstellung einer Teilstrecke bis zur Autobahn wird als nicht sinnvoll erachtet, da die Radfahrenden dann nicht weiterkommen.
Herr Dietl hat bereits Kontakt mit der Autobahn GmbH aufgenommen. Einer „abgehängte“ Brücke über die A 3 würde seitens der Autobahn GmbH keinesfalls zugestimmt werden. Die Brücke (St 2618) steht im Eigentum des staatlichen Bauamts. Das staatliche Bauamt sieht erhebliche Probleme bei der Querung der Autobahnaus-bzw. Einfahrt.
Evtl. kann die Brücke über die Autobahn genutzt werden, um die A3 auf der Brücke überqueren zu können. Hier ist der gute Wille des staatlichen Bauamts gefragt, einen Streifen abzugeben, damit die Radfahrenden evtl. zumindest hinter den Leitplanken über die Brücke schieben können. Die St 2618 ist hier relativ breit, so dass evtl. ein Streifen „gewonnen“ werden kann.

GR Prinz- Hufnagel weist in diesem Zusammenhang auch noch auf den fehlenden „Lückenschluss“ in Kühloh hin.

Beschluss:

Die Verwaltung soll die notwendigen Gespräche mit den Fachbehörden und mit der Stadt Passau zum Fortgang der Radwegplanung Dommelstadl- Passau führen, die Planungen vorlegen und die entsprechenden Förderanträge stellen.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Central European Rally: Vorberatung und ggf. Beschlussfassung zur Durchführung des sog. Shake- Downs am 25.10.2023 auf den Straßen des Gemeindegebiets

Sachverhalt:

Der Automobilweltverband FIA hat die Central European Rally 2023 in den WM-Kalender aufgenommen, die Premiere ist vom 26. bis 29. Oktober 2023 geplant. Die gemeinsame Austragung des Events soll grenzüberschreitend in Deutschland, Tschechien und Österreich stattfinden.
Der Start der Central European Rally ist in Prag geplant, anschließend finden Wertungsprüfungen in Tschechien, Österreich und in Niederbayern in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Passau statt. Die Strecken verlaufen auf Asphalt.
Der Zieleinlauf ist in Passau geplant.
In Passau befinden sich zudem für die gesamte Zeit der Rally der Servicepark und das Fahrerlager auf dem Messegelände Passau-Kohlbruck.
Am 25.10.2023 findet ein sog. Shake- Down -eine Einstellungs- und Überprüfungsfahrt- statt. Diese soll aufgrund der räumlichen Nähe zum Servicelager auf Straßen des Gemeindegebiets Neuburg a.Inn stattfinden.
Der geplante Streckenverlauf für den Shake- Down ist als Anlage beigefügt.

Der Sachverhalt soll im Ausschuss vorberaten werden.
Am 07.03.2023 wird sich der Verantwortliche für die Planungen, Reinhard Asbeck online zur Sitzung zuschalten und für Fragen zur Verfügung stehen.
Am 20.03.2023 wird ein Vertreter der Central European Rally in der Sitzung des Gemeinderats anwesend sein und für Fragen und zur Diskussion zur Verfügung stehen.

Referat Herr Asbeck:
Die Einstellungs- und Überprüfungsfahrt soll am 25.10.2023 von 16.00- ca. 20.00 Uhr stattfinden.
Es werden ca. 60- 80 Fahrzeuge unterwegs sein.
Testfahrten und Einfahren sind nicht im öffentlichen Verkehr möglich.

Die An- und Abfahrt zur Teststrecke erfolgt im normalen Straßenverkehr. Die Teilnehmer werden getrackt und kontrolliert –und ggf. von der Rennleitung geahndet-, ob auf der An- und Abfahrt die Regeln des Straßenverkehrs eingehalten werden.
Um die Wege aus dem Servicelager in Kohlbruck zur Einstellungs- und Überprüfungsfahrt im öffentlichen Verkehr so kurz wie möglich zu halten, fiel die Wahl auf Neuburg a.Inn.

Herr Asbeck hat bereits mit allen 60 betroffenen Anwohnern Kontakt aufgenommen und überwiegend positive Resonanz erhalten. Zwei Anwohner haben jegliches Gespräch mit ihm verweigert.
Es würde während der Einstellungs- und Überprüfungsfahrt zwar die Strecke gesperrt sein, jedoch auf Besonderheiten der Anwohner Rücksicht genommen werden.
Wenn zB ein Pflegedienst während dieser Zeit kommt, würde die Fahrt für die Zu- und Abfahrt des Pflegedienstes unterbrochen.
Für Pferde, die keinen Stall haben, würde eine vorübergehende Unterbringung organisiert werden. Im Notfall könne man sein Grundstück jederzeit verlassen.
An der Strecke sind zwei Notärzte und zwei Rettungswagen positioniert, die selbstverständlich auch bei privaten Notfällen zur Hilfe kommen. Die gesamte Strecke ist mit Streckenposten gesichert, die in ständigem Funkkontakt untereinander stehen und auch auf Unvorhergesehenes schnell reagieren können.
Alles was notwendig ist, kann ermöglicht werden.

Bäume und Zäune, die sehr nahe an der Straße stehen, werden mit Strohballen gesichert.
Schäden, die durch die Testfahrt entstehen werden auf Kosten des Veranstalters repariert.
Es findet vor der Testfahrt eine Begehung mit der Gemeinde und dem Bauhof statt, in der der Zustand der Strecke dokumentiert wird. Sämtliche Schäden werden übernommen.

GR Zöls befürchtet zusätzliche Feuerwehreinsätze, da er die Strecke zu eng und zu gefährlich empfindet. Die Straße geht bei einigen Anwohnern „direkt an der Haustür vorbei“.

GR Prinz- Hufnagel weist auf das gravierende allgemeine Verkehrsproblem in Neuburg a.Inn hin. In diesem Zusammenhang und Umfeld ist es nicht vermittelbar, einer solchen Veranstaltung zuzustimmen. Zudem sei der Zeitpunkt extrem ungünstig. An einem Mittwochnachmittag sind mit Sicherheit noch viele Schulkinder und Berufstätige unterwegs.

GRin Hartmann fragt bzgl. der gefahrenen Geschwindigkeiten und der Lärmbelästigung nach.
Die Strecke ist nicht auf Höchstgeschwindigkeiten ausgelegt, da sie selektiv gewählt wird. Die Autos sind grundsätzlich lauter als normale Autos, sind jedoch alle geprüft und geregelt; es sind auch Hybridfahrzeuge dabei.
GRin Hartmann befürchtet aufgrund der Dämmerung eine große Gefährdung für das Niederwild und vor allem der Fledermäuse, die sich am Waldsaum aufhalten. Die Strecke liegt im Bannwald. Dort ist es sehr ruhig. Die dort lebenden Waldbewohner befinden sich zu diesem Zeitpunkt bereits in der Vorbereitung auf die Winterruhe und werden aufgescheucht. Dies ist für deren Energiehaushalt katastrophal.
Eine Gefährdung und Tötung von Fledermäusen ist naturschutzrechtlich nicht erlaubt! Die Strecke muss zwingend vorher mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen werden.
Herr Asbeck teilt dazu mit, dass eine vorherige Absprache mit dem Naturschutz vorgeschrieben ist und immer erfolge. Erfahrungsgemäß ziehe sich das Niederwild zurück.
Der aktuelle Planungsstand ist, dass die Strecken so kurz als möglich gehalten werden sollen, und zusätzlicher Verkehrsaufwand durch lange An- und Abfahrten möglichst gering gehalten werden soll.

2. Bgm Hofreiter- Scheibenzuber weist darauf hin, dass einige Bereiche der Teststrecke eine Beschränkung auf 30 km/h haben, die notwendig und sinnvoll sei. Die Fahrzeuge müssten diese Beschränkung auch bei der Testfahrt einhalten!
Dazu teilt Herr Asbeck mit, dass bei einer Sperrung für eine Testfahrt die StVO nicht gilt, so dass die Beschränkung nicht eingehalten werden muss.

GRin Hartmann teilt mit, dass die Genehmigung der Regierung die untere Naturschutzbehörde nicht mit einbezieht.
Herr Asbeck informiert hier, dass die Regierung den Antrag noch nicht an das Landratsamt Passau

weiter gegeben hat, das Landratsamt Passau seinerseits beteiligt intern die untere Naturschutzbehörde.

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss:
Der Durchführung des Shake- Downs am 25.10.2023 wird zugestimmt.

ungeändert beschlossen Ja 3 Nein 6 Anwesend 9

3 Bauvoranfrage: Errichtung eines Ersatzhauses auf dem Flurstück 701 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Kopfsberg 13 Bauherrschaft: Martha Hofmann, 94469 Deggendorf, Deggendorfer Straße 22c.

Sachverhalt:

Das bestehende baufällige Wohnhaus direkt an der St2110 ist baufällig und soll durch ein neues Wohnhaus, straßenabgewandt, auf der Ostseite des Hofes ersetzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, der Gemeinderat ist zur Entscheidung zuständig.

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss:
Unter der Prämisse, dass das bestehende baufällige Wohnhaus abgerissen wird, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Bauvorhaben: Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit, Carport und Stellplatz auf dem Flurstück Nr. 274/28 , Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Brunnfeld 23 Bauherrschaft: Renata und Slawomir Falkowski, 94127 Neuburg a.Inn, Brunnfeld 23

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ihr bestehendes Einfamilienhaus um eine Wohneinheit zu erweitern. Zudem sollen ein Carport und ein weiterer Stellplatz entstehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan WA Brunnfeld.
Der Ausschuss ist zur Entscheidung zuständig.

Es wurde hinsichtlich der Gestaltung des Daches (Vorgabe lt. Bebauungsplan Satteldach)- eine Befreiung beantragt. Gebaut werden soll ein Gründach/ Flachdach, da sich der Anbau an den Kellerräumen des Bestandsgebäudes anschließt. Die straßenseitige Fassadenkante passt sich an die Fassadenlinie und –struktur des Bestandes an.
Ebenso wird für den Carport eine Befreiung beantragt: Die Position des Carports ist wegen dem straßenseitigen Geländeverlauf auf der westlichen Grundstücksseite besser, da ohne Abgrabungen realisierbar.
Eine weitere Befreiung ist für den Stellplatz notwendig, der sich zum Teil außerhalb der Baugrenzen befinden wird und für den die Verlängerung der Stützmauer notwendig ist.

Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Es fand ein Ortstermin statt, bei dem der Bauherr anwesend war.
Der Stellplatz gehört nicht zur geplanten Einliegerwohnung, sondern soll für das bestehende Wohnhaus errichtet werden. Somit soll der Antrag auf Errichtung des Stellplatzes separat behandelt werden.
Der Stellplatz wäre ihm sehr wichtig- eine Umsetzung sollte noch im ersten Halbjahr 2023 erfolgen können. Der Anbau der Einliegerwohnung kann noch nach hinten geschoben werden.

Bzgl. der Einliegerwohnung erklärt der Bauherr, dass dafür ein Kellerraum des bestehenden Wohnhauses verwendet werden würde, plus ein neu zu errichtender Anbau. Insgesamt eine Wohnung von ca. 90m².
Hier muss seitens der Verwaltung noch die Einhaltung der Grundflächenzahl geprüft werden.
Ebenso muss zwingend darauf geachtet werden, dass die Sichtbeziehung bei der Ausfahrt aus dem Carport offen bleibt. Es müssen 3m von der Fahrbahnkante her einsehbar sein.
Der Carport selbst muss auf zwei Seiten offen sein, sonst wird er planungsrechtlich nicht als Carport beurteilt.
Zudem muss noch geklärt werden, ob nicht pro Wohnung zwei Stellplätze vorgeschrieben sind. Es würden 90m² neuer Wohnraum entstehen, so dass durchaus mit dem Vorhandensein von 2 PKWs zur rechnen ist.
Zudem wäre die Beibringung der Nachbarunterschriften wünschenswert.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Errichtung des Stellplatzes wird erteilt.
Die Entscheidung zum Bauvorhaben Erweiterung des Einfamilienhauses mit einer Wohneinheit, Carport und Stellplatz auf dem Flurstück 274/28 Gemarkung Neuburg a.Inn wird zurückgestellt.

geändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Bauantrag: Zubau eines Außenpools auf dem Flurstück 721 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Hasengasse 12 Bauherrschaft: Harald Niederhuber, 94127 Neuburg a.Inn, Hasengasse 12

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, den bestehenden Aufstellpool durch einen Außenpool (8,00m x 3,50m x 1,50m) zu ersetzen.
Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, der Gemeinderat ist zur Entscheidung zuständig.

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss:
Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Flurstück Nr. 138/7 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 11
Bauherrschaft: Katrin Donaubauer und Markus Hanczaruk, 94127 Neuburg a.Inn, Alois- Geisberger- Straße 12

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ein Einfamilienhaus mit Garagen zu errichten.
Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans betreffend der Wandhöhe an der westlichen Seite des Hauses notwendig. Begründet wird die Befreiung damit, dass das Grundstück stark nach Südwest, aber auch nach Südost abfällt.

Laut Bebauungsplan wäre für diese Parzelle ein Hanghaus vorgeschrieben, was sich laut Bauherrschaft jedoch aufgrund der zweiseitigen Neigung des Flurstücks nur sehr schwer umsetzen lässt. Zudem wünscht die Bauherrschaft kein Hanghaus.

Es fand dazu eine Besprechung mit dem Landratsamt Passau mit dem Ergebnis statt, dass das Gebäude insgesamt zu hoch erscheint, so dass eine tiefere Anlegung dringend angezeigt wäre.

Das Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat am 16.01.2023 in den Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss verwiesen.
In der Sitzung am 26.01.2023 wurde vor Ort festgestellt, dass das geplante Gebäude sehr hoch wird. Die Bauherrschaft wurde gebeten, ihre Planungen dringend zu überdenken und dem Gelände anzupassen. Seitens des Gremiums wurde am 26.01.2023 eine um **0,75m tiefere Anlegung** des Gebäudes gefordert.

Ferner wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen(-dächer) **nicht** als Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten genutzt werden dürfen. Dies sollte ggf. in die Stellungnahme aufgenommen werden.

Nachbarunterschriften liegen aufgrund der noch fehlenden endgültigen Grundbucheintragung nicht vor. Die Bauherrschaft befindet sich jedoch in Austausch mit den zukünftigen Nachbarn. Diese wären mit einer **0,75m** tieferen Anlegung des Hauses einverstanden.

Die Bauherrschaft hat am 06.02.2023 nun eine erneute Planung vorgelegt, in der das gesamte Haus um 0,30m tiefer angelegt ist.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.
Die an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen(-dächer) dürfen **nicht** als Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten genutzt werden.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 135/30 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 23
Bauherrschaft: Simon Waldherr, 94127 Neuburg a.Inn, Rumpernfeld 7

Sachverhalt:

Der Planer der Bauherrschaft hat sich mit folgender Fragestellung an die Gemeinde gewandt:

„Ich plane im Baugebiet Antesberger Berg ein Einfamilienhaus auf der Parzelle 8.
Aktuell planen wir mit Abweichungen vom Bebauungsplan.
Die grundlegende Abweichung die wir beantragen wollen ist das Hanghaus das auf dieser Parzelle gemäß Bebauungsplan vorgesehen ist:
Wir planen hier mit einer normalen Bauweise und nicht mit einem Hanghaus.
Unsere Bedenken gegen ein Hanghaus begründen sich mit der Regenrückhaltemulde die sich direkt angrenzend befindet. Wir haben einerseits Bedenken das das Rückhaltebecken übergeht und sich dann der Inhalt auf die Parzelle der Bauherrschaft ergießt.
Zudem wirkt es unserer Meinung nach auch relativ bedrohlich wenn man direkt an eine solche Mulde angrenzt und sich mit dem Untergeschoss ein Stockwerk tiefer, als die Oberkante des Beckens, befindet.
An der Nord-West- Ecke haben wir zudem eine Stützwand (Höhe??) geplant die mit dem Gelände- bzw. Straßenverlauf mitläuft.
Ich bitte sie die Planung anzuschauen und uns Bescheid zu geben ob das aus Sicht der Gemeinde genehmigungsfähig ist.

Die Beurteilung der Verwaltung am 26.01.2023:
Die Stützwand (Höhe nicht bekannt) wäre wegen der Änderung des Haustyps erforderlich.
Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude nicht in den Bebauungsplan ein.
Für diese Parzelle ist ein Hanghaus vorgesehen. (WA 1). Es müsste eine Befreiung für eine Wandhöhe von 7,40m erteilt werden, da 6,50m Höhe vorgesehen sind.
Zudem erscheint der Baukörper sehr wuchtig und zu massiv.

Das Gremium entschied am 26.01.2023, dass dem Vorhaben in dieser Form nicht zugestimmt werden würde.

Die Bauherrschaft legte am 02.03.2023 nun eine überarbeitete Planung vor, bei dem der Baukörper verkleinert wurde.
Nach wie vor würde von der vorgeschriebenen Bauweise „Hanghaus“ abgewichen, so dass das Haus über den darunter liegenden Wohnhäusern der Bräugasse thronen würde und die Unterlieger dadurch beeinträchtigt werden würden.
Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass vor einer Entscheidung die Bauherrschaft anhand eines Schnurgerüsts die geplanten Höhen vor Ort darstellen und simulieren soll.

Beschluss:

Es soll in der nächsten Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses ein Schnurgerüst von der Nulllinie (Bodenplatte des Hauses) zur Größe des Gebäudes und zur Simulation der Höhe des Hauses gezeigt werden.

Ebenso soll die Höhe der geplanten Stützmauer dargestellt werden.

zurückgestellt Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle 13, Antesberger Berg 13, 94127 Neuburg a.Inn. Baugebiet Am Antesberger Berg, Flurstück Nr. 138/8 Gemarkung Neukirchen a.Inn, Hier: Größenverhältnis der Dachterrasse zum Gebäude.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ein Haus mit Dachterrasse auf dem Flurstück Nr. 138/8 Gemarkung Neukirchen a.Inn zu errichten.
Die Dachterrasse soll im Größenverhältnis 1/3 zu 2/3 des Gebäudes betragen. In der vorgelegten Planung wäre dies nicht der Fall, die Bauherrschaft müsste das EG um knapp 2,00 m „größer“ planen, um diesem Größenverhältnis im OG gerecht werden zu können. Dadurch würde Wohnraum geschaffen werden, der nicht benötigt wird, zudem würde das Haus deutlich teurer werden.
Die Bauherrschaft bzw. ihr Planer fragt deshalb an, ob einer Planung wie in der Anlage dargestellt zugestimmt werden könnte.

Herr Schiestl erklärt, dass die Bauherrschaft sich an die Vorgabe des Bebauungsplans hält, auf der Parzelle ein Hanghaus zu errichten. Das UG verschwindet komplett im Hang. Das EG und das OG sind als Vollgeschosse zu bewerten, so dass die 2/3 Regelung hier greifen würde.

Seitens des Gremiums wird der Vorschlag positiv bewertet, da die Bauherrschaft versucht, ihre Planungen im Gegensatz zu anderen Parzellen dem Gelände anzupassen.

Beschluss:

Der Abweichung des Größenverhältnisses 1/3 zu 2/3 wird zugestimmt

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Bauvorhaben: Errichtung einer Natursteinmauer mit Zaun auf dem Flurstück Nr. 620/3 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Gärtnerstraße 2 Bauherrschaft: Leumir Cikaqi, 94127 Neuburg a.Inn, Gärtnerstraße 2

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf ihrem Anwesen auf einer Länge von 27,00m eine Natursteinmauer von 1,00m Höhe zu errichten. Auf dieser Mauer soll dann ein Metallzaun ebenfalls 1,00m hoch errichtet werden.

Das Vorhaben liegt nicht in keinem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der Gemeinderat ist zur Entscheidung zuständig.

Das Vorhaben wurde am 13.02.2023 vom Gemeinderat in die nächste Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses verwiesen.

Bei der Ortsbesichtigung erklärte der Bauherr, dass die Natursteinmauer maximal 1m hoch sein wird und sich dem Geländeverlauf anpassen (niedriger werden) wird. Auf der Mauer wird als Absturzsicherung für Kinder noch ein Zaun angebracht werden.
Das Gremium fordert, dass die geplante Mauer 0,50m innerhalb der Grundstücksgrenze errichtete werden muss, um die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten zu können. Dies würde bedeuten, dass ein Streifen von 0,50m von der Teerdecke zurück grün bleiben muss. Auf diesem Streifen soll Schotterrasen entstehen.

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss:

Die geplante Mauer muss 0,50m innerhalb der Grundstückgrenze errichtet werden, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.
Sie soll dem Höhenverlauf der Straße angepasst sein.
Der entstehende Grünstreifen soll als Schotterrasen ausgebildet werden, er darf nicht versiegelt werden

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Besichtigung des Pell- Areals- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen

zurückgestellt

11 Informationen des Bürgermeisters

./.

12 Sonstiges

GR Wimmer fragt nach, wann der Zaun am Rathausweiher errichtet wird.
Bgm. Lindmeier teilt mit, dass hier der entsprechende Auftrag bereits erteilt ist.

GR Prinz- Hufnagel erkundigt sich nach dem Sachstand zum Lärmaktionsplan.
Bgm. Lindmeier teilt mit, dass Frau Janßen vom LK Argus Kassel Ende Januar mitteilte, dass die Lärmkartierung für Bayern noch nicht fertiggestellt sei, aktuell rechne man damit, dass diese im Laufe des ersten Quartals 2023 veröffentlicht wird.

2, Bgm. Hofreiter- Scheibenzuber fragt nach, ob Gewässer 3. Ordnung bereits bei Hr. Rudi Aigner tätig geworden ist bzw. ob Herr Aigner bereits informiert ist.
Bgm. Lindmeier teilt dazu mit, dass Gewässer III. Ordnung demnächst mit den Arbeiten beginnen wird.

GRin Hartmann teilt mit, dass die Ausgleichsfläche im PV Park Prumersperrwiesen erneut vom Grundstückseigentümer befahren wird, um zu seinem Wald zu gelangen. Dies dürfe nicht sein und die Verwaltung solle hier nochmals nachgehen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Wolfgang Lindmeier
1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
Schriftführung