



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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.03.2023
Beginn:	13:30 Uhr
Ende	16:25 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
Prinz-Hufnagel, Peter
Schneemayer, Helmut
Wimmer, Franz
Zöls, Bernhard

Verwaltung

Baumgartner, Frank
Datzer-Gabriel, Angelika
Schiestl, Kornelius

Anwesend zum TOP Besichtigung Pell

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde

Verwaltung

Wegertseder, Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Kostenschätzung Ausbau Bachgasse: Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
2. Kostenschätzung Ausbau Kapellenweg: Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
3. Ausbau der Straße Lüfteneck- weitere Vorgehensweise
4. Kostenschätzung Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße von Grünet Richtung Engertsham. Entscheidung über weitere Vorgehensweise
5. Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Doppelgaragen und Stellplätzen auf dem Flurstück 136/27 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Jocham Hof 11
Bauherrschaft: Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, 94032 Passau, Nikolastraße 1
6. Bauvorhaben: Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf den Flurstücken 135/12, 135/13, 138/17 und 138/18 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 2 und 4
Bauherrschaft: Fa. Brunner & Raab, GdbR, 94099 Ruhstorf a.d.Rott,
7. ZURÜCKGEZOGEN! Bauvoranfrage: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flurstück 135/16 und 138/14 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 8
Bauherrschaft: Daniela und Simon KARL, 90425 Nürnberg, Oldenburger Straße 5
8. 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, Rumpferfeld 7
9. Besichtigung des Pell- Areals- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen
10. Öffentliche Informationen des 1.Bürgermeisters
11. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 13:30 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Kostenschätzung Ausbau Bachgasse: Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Es liegt eine Kostenschätzung in Höhe von 180.000 € brutto für die Sanierung der Bachgasse vor.



Es wurde über die weitere Vorgehensweise des Ausbaus diskutiert. Es sind in der Bachgasse insgesamt nur 8 Anlieger, die teilweise bei der Erschließung der Schulstraße bereits zu Erschließungskosten herangezogen worden sind (Drittelregelung). Die Gemeinde würde 10% der Kosten übernehmen, der Rest müsste auf die Anlieger verteilt werden, so dass mindestens ca. 20.000,00 € auf jeden Anlieger zukämen.

Ob eine Umlage der Kosten auch verpflichtend notwendig ist, wenn ein Ausbau nur teilweise erfolgt müsste mit der Rechtsaufsicht im Landratsamt geklärt werden.

Bei der Schönaustraße und der Bergstraße erfolgte lediglich eine Asphaltierung, die Kosten wurden damals nicht auf die Anlieger umgelegt. Wenn nur asphaltiert wird, reduzieren sich die Kosten auf etwa 60.000,00 €, allerdings ist dann weiterhin keine Oberflächenentwässerung, keine Schächte und keine Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Entwässerung erfolgt derzeit über einen Mischwasserkanal. Bei einem Vollausbau könnte maximal die Beleuchtung weggelassen werden, um die Beitragspflicht der Anlieger aufrecht zu erhalten.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Befestigung der Schulstraße bis zum Anwesen Schulstraße 35 beraten. Hier ist der Bauhof regelmäßig zu umfangreichen Ausbesserungsarbeiten vor Ort. Wenn hier eine Asphaltierung erfolgen würde, wäre dies eine erhebliche Arbeitserleichterung für den Bauhof.

Es besteht Einigkeit im Gremium, dass bevor die Maßnahme vergeben wird, unbedingt ein Gespräch mit den Anliegern der Bachgasse erfolgen muss. Es sollen die Gesamtkosten in Höhe von 180.000,00 € im Haushalt 2023 eingeplant werden.

Beschluss:

Bevor die Maßnahme vergeben wird, soll unbedingt ein Gespräch mit den Anliegern der Bachgasse erfolgen. Es sollen die Gesamtkosten in Höhe von 180.000,00 € im Haushalt 2023 eingeplant werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

2 Kostenschätzung Ausbau Kapellenweg: Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Es liegt eine Kostenschätzung für die Sanierung des Kapellenwegs in Höhe von 67.433,00 € brutto vor.



Es soll nun über die weitere Vorgehensweise des Ausbaus diskutiert werden. Bei der Kostenschätzung handelt es sich nicht um einen Vollausbau. Der Ausbau soll bis zum Flurstück 148 erfolgen.

Eine Umsetzung kann frühestens im Herbst 2023 erfolgen, da ein potentieller PV- Parkbetreiber seinen Anschlusspunkt im Gemeindebereich hat und die notwendigen Kabel über den Kapellenweg verlegen möchte.

Im Bebauungsplan Lindenhöhe, Deckblatt 24 ist eine Formulierung enthalten, die die vorrangige Kostentragung des Eigentümers des Flurstücks Nr. 196 vorsieht:

„Sofern die vorh. wassergeb. Ortsstraße "Kapellenweg ausgebaut werden soll, gehen die dafür anfallenden Kosten in voller Höhe zu Lasten des Antragstellers, Eigentümer des Grundstücks Flnr. 196, bzw. dessen Rechtsnachfolger. Vor Beginn einer derartigen Maßnahme ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Neuburg a. Inn und dem Eigentümer des Grundstücks Flnr. 196, Gmkg. Neukirchen a. Inn, erforderlich.“

Beschluss:

Bevor über eine Kostentragung bzw.- ~beteiligung entschieden wird, soll ein separates Gespräch mit den Anliegern des Kapellenwegs geführt werden.

Es sollen die Gesamtkosten in Höhe von 67.433,00 € im Haushalt 2023 eingeplant werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

3 Ausbau der Straße Lüfteneck- weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Die Straße in Lüfteneck wurde bei einer der letzten Sitzungen des Gremiums außerhalb der Tagesordnung besichtigt. Die Straße befindet sich in einem schlechten Zustand. Es soll beraten werden, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen.

Es liegt eine Kostenschätzung für die Sanierung der Straße Lüfteneck in Höhe von 53.000,00 € brutto vor.

Die Straße ist im Steigungsbereich bereits ausgebaut, die Ausfahrt auf die ST 2110 wurde vor einigen Jahren ordnungsgemäß hergestellt.

Es ist teilweise ein Unterbau vorhanden, teilweise nicht.

Die Asphaltierung würde sich auf ca. 25.000,00 € belaufen, diese müsste auf die Anlieger umgelegt werden.

Es findet nur Zu- und Abgangsverkehr statt, kein Durchfahrtsverkehr.



Beschluss:

Bevor die Maßnahme vergeben wird, soll unbedingt ein Gespräch mit den Anliegern der Straße Lüfteneck erfolgen.

Es sollen die Gesamtkosten in Höhe von 53.000,00 € im Haushalt 2023 eingeplant werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

4 Kostenschätzung Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße von Grünet Richtung Engertsham. Entscheidung über weitere Vorgehensweise

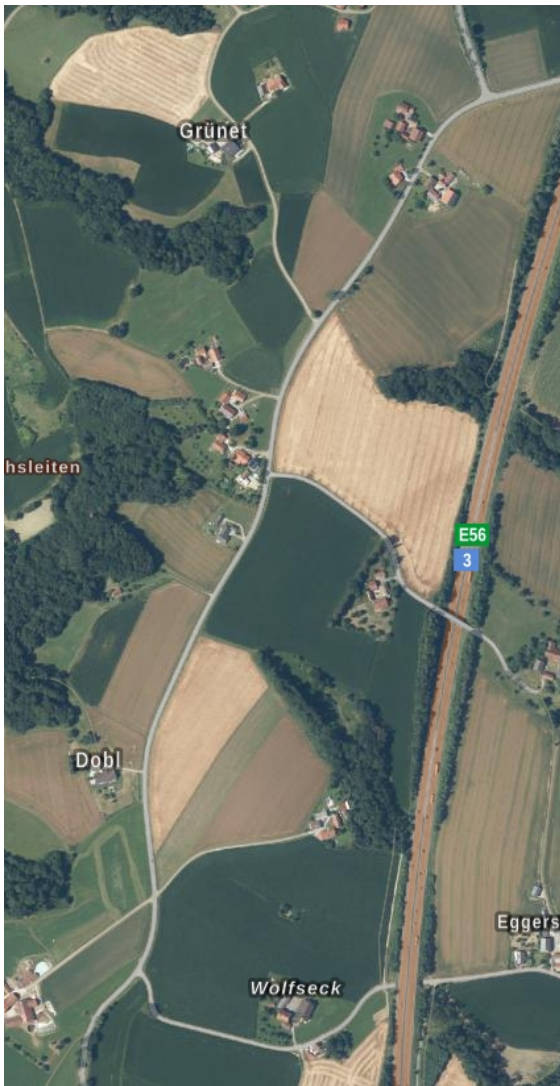
Sachverhalt:

Es liegt die Kostenschätzung für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße von Grünet Richtung Engertsham in Höhe von 386.000,00 € brutto vor.

Die Straße hat eine Länge von etwa 2 km.

Aktuell wäre die Straße noch ohne Neuerstellung des Unterbaus sanierbar. Sie ist teilweise in einem sehr schlechten Zustand.

Vorgesehen wäre, dass der komplette Abschnitt neu asphaltiert wird und einige bereits schadhaftere Stellen ausgebessert werden.



Beschluss:

Es sollen die Gesamtkosten in Höhe von 386.000,00 € im Haushalt 2023 eingeplant werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

Im Zuge der Besichtigung der Gemeindeverbindungsstraße Grünet- Engertsham wurde auch die Gemeindestraße „**Milchweg**“ nochmals besichtigt. Hier liegt eine Kostenschätzung für den Vollausbau in Höhe von 500.000,00 € vor.

Es sollten jedoch vor allem die steilen Teilstücke befestigt und asphaltiert werden, da diese am reparaturanfälligsten sind und viel Arbeit für den Bauhof verursachen.

Auch eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserableitung muss noch mit den Anwohnern gefunden werden.

Von einem Vollausbau soll abgesehen werden, da die Strecke sonst als Abkürzung genutzt wird, was vermieden werden muss.



Beschluss:

Es soll eine Kostenschätzung für die steileren Teilstücke eingeholt werden.

Es sollen zumindest die Planungskosten und ein Teilbetrag von 200.000,00 € für die Sanierung von Teilabschnitten im Haushalt 2023 eingeplant werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

- 5 Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Doppelgaragen und Stellplätzen auf dem Flurstück 136/27 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Jocham Hof 11
Bauherrschaft: Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, 94032 Passau, Nikolastraße 1**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Flurstück 136/27 Gemarkung Neukirchen a.Inn ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen zu errichten.

Es würde bei dem geplanten Vorhaben mehrerer Befreiungen bedürfen:

Das Flurstück liegt im WA 3, es sind demnach nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei

Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern ist nur eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.

Hier wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Bei vier Wohneinheiten wären 8 Stellplätze vorzuhalten. Diese würden zum Teil mit Ausfahrt auf die Jochamstraße geplant werden. Zumindest zwei der Stellplätze würden sich gegenüber der Engstelle bzw. sehr nah an der Engstelle mit den beiden markanten Bäumen befinden. Auch hier wäre eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Die Bauherrschaft möchte wissen, ob diese Befreiungen möglich wären oder nicht.

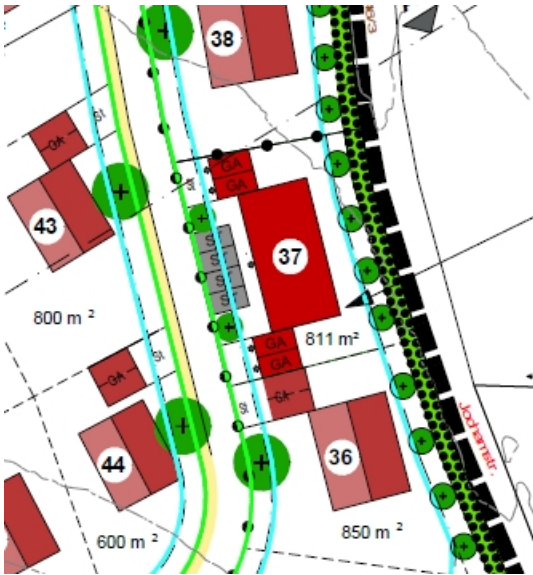
Eine Bebauung der Fläche von 811 m² mit 4 Wohneinheiten wird seitens der Verwaltung durchaus kritisch gesehen; ebenso muss die Lage der Stellplätze kritisch betrachtet werden. Wenn die Stellplätze zur Straße Am Jocham Hof situiert werden, blockieren mindestens 4 Stellplätze die Ausfahrt aus dem gegenüberliegenden Grundstück (Haus Nr. 10).



Planung des Antrags auf Bauvorbescheid:



Ursprüngliche Planung:



Eine Vorabbesichtigung durch die Verwaltung ergab, dass die geplanten Stellplätze gegenüber der Engstelle in der Jochamstraße nicht umsetzbar sein werden. Wenn, dann müssten die 4 Stellplätze alle auf der südöstlichen Seite des Grundstücks vorgesehen werden.

Das Gremium stand dem Vorhaben sehr skeptisch gegenüber. Man befürchte, sich hier mit einer Befreiung einen Präzedenzfall zu schaffen, da die Flurstücke im südlichen Anschluss alle etwas größer sind und somit ebenfalls möglicherweise mit Mehrparteienhäusern bebaut werden sollen. Ebenso müsste noch geklärt werden, ob die GRZ eingehalten werden könnte.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 0 Nein 8 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

6 Bauvorhaben: Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf den Flurstücken 135/12, 135/13, 138/17 und 138/18 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 2 und 4 Bauherrschaft: Fa. Brunner & Raab, GdbR, 94099 Ruhstorf a.d.Rott,

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf den Parzellen 17 und 18 insgesamt 2 Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten.

Es sind Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich.

Dabei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Diese sind:

1. Dacheindeckung:

Bei den Dacheindeckungen sind laut Bebauungsplan Ziegeldächer, Betonsteine und Foliendach vorgesehen.

Bei dieser Planung ist eine Blecheindeckung mit beschichteten, nichtreflektierenden Blechbahnen geplant.

Begründung:

Es werden beschichtete, nichtreflektierende Blechbahnen verwendet. Diese geben keine Blendwirkung ab.

2. Wandhöhen bei Dachterrasse :
Im Bebauungsplan sind laut Schemaschnitt „Wandhöhen im WA 1/3“ bei einer Hangbauweise vorgeschrieben:
bei Pultdach:
bergseits max. 7,25 m
talseits max. 7,25 m
Bei dieser Planung werden an den Außenseiten diese Wandhöhen eingehalten. Nicht eingehalten wird die Wandhöhe jedoch bei der **zurückgesetzten Wand bei den Dachterrassen**.
Hier haben wir folgende Wandhöhen, gemessen vom bestehenden Urgelände bis zur Oberkante Dachhaut von
Haus 1: 7,695 m
Haus 2: 7,78 m
Haus 3: 7,735 m
Haus 4: 7,70 m
Es sind also Überschreitungen der Wandhöhe von 0,445 m – 0,530 m vorhanden.

Begründung:

Die jeweiligen Außenseiten sind bezüglich der vorgegebenen Wandhöhen eingehalten. Die Wände der Dachterrassen sind zurückgesetzt und treten deshalb weniger in Erscheinung.

Diese Befreiungen erscheinen seitens der Verwaltung vertretbar.

Auf Nachfrage erklärt der anwesende Bauherr, dass für die Stellplätze keine Stützmauern vorgesehen sind. Die Stellplätze werden in das Gelände modelliert. Ein entsprechender Schnitt wird noch in den Unterlagen ergänzt.

Die geplanten Häuser werden alle individuell gestaltet, deswegen auch die „Staffelung“.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 7 Nein 1 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

7 ZURÜCKGEZOGEN! Bauvoranfrage: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flurstück 135/16 und 138/14 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 8

Dieser TOP wurde zurückgezogen.

**8 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, Rumpfenfeld 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 Regenrückhalte mulde 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 Stützmauer (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 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 durchaus beeinträchtigt werden würden.

Seitens der Verwaltung wurde am 07.03.2023 vorgeschlagen, dass vor einer Entscheidung die Bauherrschaft anhand eines Schnurgerüsts die geplanten Höhen vor Ort darstellen und simulieren soll. Diesem Vorschlag folgte das Gremium, so dass am 28.03.2023 das Schnurgerüst besichtigt wurde.

Der Planer stellte das Vorhaben anhand des Phantomgerüsts vor. Die Bodenplatte würde sich ca. 1,50 m über dem Urgelände befinden und somit deutlich höher sein, als bei einem Hanghaus. Zudem müsste zur Terrassierung des Geländes eine Stützmauer von mindestens 0,70m errichtet werden. Ein Hanghaus wäre an gleicher Stelle um 1,30m niedriger.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 0 Nein 8 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

9 Besichtigung des Pell- Areal- Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen

Die Gemeinde hat mit Notarvertrag vom 30.06.2022 das sog. Pell- Areal (insgesamt ca. 11.000 m²) erworben. Dieses Areal und insbesondere die darauf befindlichen Gebäulichkeiten müssen von der Gemeinde erhalten werden, bis die neue Nutzung feststeht und erfolgt. Es sind einige Sicherungsmaßnahmen notwendig. Deshalb sollen die Gebäulichkeiten gemeinsam besichtigt werden und notwendige Sicherungsmaßnahmen eingeplant und angestoßen werden. Die Sanierungsarbeiten sollen nach Möglichkeit vom gemeindlichen Bauhof in Eigenregie erledigt werden.

Es sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Sicherung der Bedachung und Erneuerung defekter Dachziegel
- Provisorische Abdichtung der Fenster des Ökonomiegebäudes
- Weitere Maßnahmen ergeben sich ggf. nach Bedarf bei den Arbeiten

Beschluss:

Es ist die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen notwendig:
 Sicherung der Bedachung und Erneuerung defekter Dachziegel
 Provisorische Abdichtung der Fenster des Ökonomiegebäudes
 Weitere Maßnahmen ergeben sich ggf. nach Bedarf bei den Arbeiten
 Die Arbeiten sollen nach Möglichkeit durch den gemeindlichen Bauhof ausgeführt werden.

Es sind entsprechende Mittel im Haushalt 2023 vorzusehen.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

10 Öffentliche Informationen des 1.Bürgermeisters

./.

11 Sonstiges

./.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 16:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Wolfgang Lindmeier
 1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
 Schriftführung