



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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.06.2023
Beginn:	13:00 Uhr
Ende:	17:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a. Inn Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lindmeier, Wolfgang

ordentliches Mitglied

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

Sachverständige/r

Dietrich, Jakob
Edholzer, Heinz
Kellnberger, Norbert

Verwaltung

Datzer-Gabriel, Angelika
Schiestl, Kornelius

Abwesende und entschuldigte Personen:

stellv. Ausschussmitglied

Hallitzky, Eike

ordentliches Mitglied

Hartmann, Dorothee

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bauvorhaben: Abriss und Ersatzbau eines Wohnhauses (2 WE) sowie Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu Lager und Garagen auf dem Flurstück 566 Gemarkung Eglsee, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 27.
Bauherrschaft: Helena Rabenbauer und Maximilian Radwan, 94152 Neuhaus a.Inn, Westendstraße 17
2. Sachstandsbericht zum Lärmaktionsplan Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
3. Baumaßnahme: Treppenüberdachung und Umbau der WC Anlagen im Erdgeschoss zu einem 24/7 öffentlich zugänglichen WC
4. Jugendarbeit: Besichtigung des Basketballkorbs in Neukirchen a.Inn; Beschlussfassung zur Ersatzbeschaffung
5. Besichtigung der möglichen Radwegtrasse Fürstenzell- Neukirchen a.Inn. Fehlendes Teilstück zwischen Hofgasse und PA 11.
6. geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Hofreith
7. geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Wiesen
8. geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Weitfeld
9. geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung einer Fläche im Blumenthal
10. Bauvorbescheid: Errichtung eines Ersatzbaus für die Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude, Hackschnitzelheizungsanlage, Holzlege und Kläranlage aufgrund ständiger Überflutungen bei Starkregens auf dem Flurstück 252/1 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 3. Bauherrschaft: Maria und Richard Gerg, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 3
11. Bauleitplanung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 50 im Baugebiet Antesberger Berg- Abweichung von der Regelung dass im WA 2 eine Tiefgarage zu errichten ist.
12. geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Hofwiesen
13. Waldkindergarten Dommelstadt: Besichtigung des neuen Tipi
14. Haarstübnerweg: Besichtigung und Beratung zur Sanierung
15. Besichtigung des Feuerwehrhauses Dommelstadt; Geschirrmobil
16. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans: Errichtung eines Sichtschutzzauns auf den Flurstücken 196/7 und 196/8 Gemarkung Neukirchen a.Inn
17. Informationen des 1. Bürgermeisters
18. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 13:00 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Bauvorhaben: Abriss und Ersatzbau eines Wohnhauses (2 WE) sowie Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu Lager und Garagen auf dem Flurstück 566 Gemarkung Eglsee, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 27.
Bauherrschaft: Helena Rabenbauer und Maximilian Radwan, 94152 Neuhaus a.Inn, Westendstraße 17**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft legte einen Bauantrag zum Abriss des bestehenden Holzteils eines Wohnhauses (Baujahr geschätzt etwa 1800), sowie Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu Lager und Garagen vor. Eine Sanierung des Altbestands ist aufgrund der sehr geringen Raumhöhen nach Auskunft der Bauherrschaft und des Bauunternehmens nicht möglich. Es soll deshalb ein Ersatzhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Es ist nicht in der Denkmalliste enthalten. Das Bauvorhaben wurde am 30.03.2023 im Rahmen des Bausprechtags mit dem zuständigen Kreisbaumeister besprochen- die Bauherrschaft war anwesend. Der Berater des Landratsamtes gab zu Bedenken, dass der Charakter des Einfirsthofes durch den Abriss des Holzteils aufgeweicht werden würde.

Die Errichtung eines Ersatzhauses wäre an gleichem Ort und Stelle möglich, wenn der Anschluss an den gemauerten Teil des Gebäudes profilgleich erfolgen würde. Dies ist jedoch aufgrund der geringen Raumhöhen nicht möglich. Es ist deshalb ein Neubau geplant.

Zwingende Voraussetzung für einen Neubau ist laut Landratsamt, dass der Eigentümer das Gebäude selbst bewohnt. Dies ist derzeit nicht der Fall. Das Gebäude steht aktuell noch im Eigentum der Mutter der Bauherrin, geht aber demnächst in das Eigentum der Bauherrin über. Die Bauherrschaft möchte sich hier ansiedeln und eine Familie gründen. Dem Mieter, der bereits seit 1987 im Anwesen lebt, soll auf jeden Fall wieder eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Ein Verkauf des Anwesens an einen Investor o.ä. kommt aus persönlichen Gründen nicht in Frage, das Anwesen soll in Familienbesitz bleiben.

Geplant ist die Errichtung des Ersatzhauses in geringem Abstand zum gemauerten Teil des Bestands.

Denkbar wäre auch, den gemauerten Wirtschaftsteil zum Wohnen umzubauen. Dem würde allerdings dann die Werkstatt des Mieters zum Opfer fallen, was nicht sein soll.

Es wurde intensiv darüber diskutiert, ob das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen sei- das Gremium nach jedoch davon Abstand.

Das Gremium war sich darin einig, dass das geplante Haus jedoch nicht zum vorhandenen Altbau passt.

Als große Problematik wurde die Tatsache angesehen, dass aktuell eine Wohneinheit vorhanden ist, in der neuen Planung dann zwei Wohneinheiten vorgesehen sind. Dies widerspricht den Vorschriften des Baurechts.

Deshalb soll eine neue Planung mit nur einer Wohneinheit vorgelegt werden. Die Situierung des

Neubaus soll neben dem Altbau sein.

Weiterhin wurde vom Gremium ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die große Linde im Garten zu erhalten sei.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur vorgelegten Planung (Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten) wird erteilt.

geändert beschlossen Ja 0 Nein 8 Anwesend 8

Es soll von der Bauherrschaft ein neuer Plan mit einer Wohneinheit vorgelegt werden, der Neubau soll in unmittelbarer Nähe zum Bestand situiert werden.

Die Linde muss erhalten bleiben.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2 Sachstandsbericht zum Lärmaktionsplan Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Die Daten der Lärmkartierung 2022 sind nun veröffentlicht. Allerdings enthält der Umweltatlas keine Berechnungen für Neuburg a.Inn, die Kartierung der St2110 endet nördlich von Neuhaus a.Inn auf Höhe Niederschärding, Gemeindebereich Neuhaus a.Inn.

Dies hat den Hintergrund, dass die St2110 nicht mehr als Hauptverkehrsstraße eingestuft wird. Als Hauptverkehrsstraße wird eine Straße mit durchschnittlich täglich mehr als 8.200 Fahrzeugen/ Tag eingestuft. Die St2100 hat nach den aktuellen Berechnungen (2019) des Landesamts für Umwelt (LfU) hier einen Wert von durchschnittlich 6.700 Fahrzeugen/ Tag.

Das Gremium ist sich darüber einig, dass man den Plan, einen Lärmaktionsplan zu erstellen, nicht fallen lassen dürfe, dies sei man den Anwohner in Neuburg a.Inn und Dommelstadl „schuldig“.

GR Prinz-Hufnagel gibt zu Bedenken, dass die vorliegenden Zahlen wahrscheinlich immer noch auf Datenbasis aus 2017 stammen und zudem den zu erwartenden Verkehr mit dem neuen Autobahnkreuz in keinsten Weise abbilden bzw. prognostizieren. Er erwartet nach dem Autobahnbau einen Wert von 10.000 Fahrzeugen/ Tag.

Er schlägt deshalb vor, die Erstellung des Lärmaktionsplans bis zur Fertigstellung des Autobahnkreuzes und der Sanierung der Engstelle auf der St2110 im Ortsbereich Neuburg a.Inn zu verschieben und dann mit „brauchbaren“ und aktuellen Zahlen zu arbeiten.

Bürgermeister Lindmeier erwartet den „vollen Verkehr“ 2026/2027.

Die Gemeinde muss entweder bis 18.07.2024 einen Lärmaktionsplan bei der Regierung von Oberfranken vorlegen, bzw. bis 30.09.2023 dort mitteilen, dass die Zuständigkeit an die Regierung von Oberfranken zurückübertragen werden soll.

Am 14.06.2023 findet ein Telefontermin mit dem LfU statt, bei dem evtl. noch weitere Informationen erlangt werden können. Hier wird seitens der Verwaltung auch angefragt werden, welche Zahlen wir vom LfU erhalten können und wie sinnvoll die Erstellung eines Lärmaktionsplans zum aktuellen Zeitpunkt dort bewertet wird.

Bürgermeister Lindmeier stellt deshalb den folgenden Vorschlag zum Beschluss vor:

Die Erstellung des Lärmaktionsplans soll ruhen, bis aktuelle, richtige und verwertbare Zahlen vorliegen. Die Regierung von Oberfranken soll entsprechend informiert werden, dass die Lärmaktionsplanung derzeit zurückgegeben wird.

Beschluss:

Die Erstellung des Lärmaktionsplans soll ruhen, bis aktuelle, richtige und verwertbare Zahlen vorliegen. Die Regierung von Oberfranken soll entsprechend informiert werden, dass die Lärmaktionsplanung derzeit zurückgegeben wird.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3 Baumaßnahme: Treppenüberdachung und Umbau der WC Anlagen im Erdgeschoss zu einem 24/7 öffentlich zugänglichen WC

Die Außentreppe des Rathauses (Zugang zu Sitzungen) befindet sich in einem nicht optimalen Zustand. Es ist seit längerem eine Überdachung vorgesehen, da das Mauerwerk durchnässt ist und hier dringend Abhilfe geschaffen werden muss.

Im Zuge der Planungen eines öffentlich zugänglichen WCs, vor allem für Kirchenbesucher stellte sich heraus, dass die Kirchenverwaltung sich an einem Umbau des alten Leichenhauses finanziell nicht beteiligen würde.

Deshalb wurde angedacht, die im EG des Rathauses vorhandenen WC- Anlagen so umzubauen, dass sie von außen zugänglich und somit 24/7 nutzbar wären. Es könnte auch das Behinderten WC genutzt werden, allerdings ist dies bereits jetzt nicht DIN- Gerech ausgeführt. Ein DIN-gerechter Umbau wäre deutlich teurer und es müsste eruiert werden, ob dies planerisch umsetzbar ist.

Um die Diskussion und Entscheidung in der Sitzung des Gemeinderats zu erleichtern soll eine Besichtigung und Vorberatung durch das Gremium stattfinden.

Das Gremium spricht sich dafür aus, dass die Verwaltung (Bauamt) auf Grundlage der Planungen aus 2017 Angebote für die Überdachung und den Umbau der WC- Anlage einholen soll. Ein Architekt soll nicht beauftragt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung (Bauamt) wird beauftragt, auf Grundlage der Planungen aus 2017 Angebote für die Überdachung und den Umbau der WC- Anlage einzuholen. Ein Architekt soll nicht beauftragt werden.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4 Jugendarbeit: Besichtigung des Basketballkorbs in Neukirchen a.Inn; Beschlussfassung zur Ersatzbeschaffung

Der Basketballkorb auf dem Schulgelände der Schule in Neukirchen a.Inn ist frei zugänglich und kann auch von den Jugendlichen außerhalb der Schulzeit genutzt werden. Allerdings ist derzeit das Backboard beschädigt, so dass auf jeden Fall auch für den Schulsport ein Ersatz beschafft werden muss.

Es soll nach Wunsch der Jugendlichen ein vandalismussicherer Basketballkorb beschafft werden, idealerweise höhenverstellbar, so dass Kinder und Jugendliche ihrer Körpergröße und Können angepasst Basketball spielen können. Es ist hier mit Kosten von etwa 2.500,00€ zu rechnen (geschätzt aufgrund der Angebote von Dommelstadl, Preise werden auf Anfrage mitgeteilt).

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, einen vandalismussicheren, höhenverstellbaren Basketballkorb zu beschaffen. Mittel sind im Rahmen der Jugendarbeit und der Ersatzbeschaffung für Schulsportgeräte vorhanden.

Das Gremium ist skeptisch, ob nicht ein höhenverstellbarer Korb reparaturanfälliger ist, als ein fester Korb. Es wird deshalb von der Beschaffung eines höhenverstellbaren Korbs abgeraten. Es soll der gleiche Korb wie in Dommelstadt beschafft werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen vandalismussicheren Basketballkorb (wie in Dommelstadt bereits vorhanden) beschafft werden.

geändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

**5 Besichtigung der möglichen Radwegtrasse Fürstenzell- Neukirchen
a.Inn. Fehlendes Teilstück zwischen Hofgasse und PA 11.**

Es fehlt für die Radwegverbindung von Fürstenzell nach Neukirchen a.Inn noch ein Teilstück von ca. 130m. Die dafür notwendige Fläche befindet sich im Privatbesitz. Es sind zwei Eigentümer betroffen. Es muss darüber beraten werden, ob das kurze Stück auf der PA 11 gefahren werden soll oder ob an die Grundstückseigentümer herangetreten werden soll, um einen entsprechend breiten Streifen erwerben zu können.

Es soll noch geprüft werden, ob nicht der im Eigentum des Landkreises stehende Streifen neben der Straße ausreichend ist. Zudem muss geprüft werden, auf welcher Straßenseite der Weg verlaufen soll. Je nachdem sind zwei bzw. ein Grundstückseigentümer betroffen. Wenn der Streifen des Landkreises nicht ausreichend ist, so soll Bürgermeister Lindmeier die dann erforderlichen Gespräche mit dem/ den Eigentümer/n führen.

Beschluss:

Wenn der Streifen des Landkreises auf der PA11 nicht ausreicht, soll Bürgermeister Lindmeier die dann erforderlichen Gespräche mit dem/ den Eigentümer/n führen.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

6 geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Hofreith

Die Gemeinde erarbeitet seit Juli 2022 ein PV- Standortkonzept. Es liegen bereits mehrere Anträge in der Gemeinde vor, bei denen die Planungen bereits sehr weit gediehen sind. Auf der Fläche Flurstück 784/9 Gemarkung Neukirchen a.Inn soll der PV Park „Hofreith“ errichtet werden.

Der Bauherr beabsichtigt, im unteren Bereich eine Ausgleichsfläche zu errichten, so dass die beiden Anliegerhöfe von der PV Anlage nicht beeinträchtigt werden würden. Zudem ist eine großzügige Eingrünung zum Anwesen Untereichert 14 und 14a hin vorgesehen. Dieses Anwesen hätte die PV-Anlage auf der nördlichen Seite des Hauses. Es befinden sich auf der Nordseite des Anwesens keine Terrasse und keine Aufenthaltsflächen. Beim Anwesen Untereichert 10 befindet sich das Wohnhaus von der Anlage abgewandt, bzw. ist ein landwirtschaftliches Gebäude dazwischen.



Die Fläche wurde vor Ort besichtigt, der Antragsteller war anwesend.

Bei der vor Ort Besichtigung der Fläche wurde diskutiert, dass es derzeit wohl wenig sinnvoll ist, eine Anlage zu errichten, wenn der erzeugte Strom nicht gespeichert werden kann. Dies sei jedoch das unternehmerische Risiko des Antragstellers und darf nicht Gegenstand der Entscheidung sein. Der Anwohner des Anwesens Untereichet 14 kam hinzu und äußerte seine strikte Ablehnung gegenüber dem Vorhaben. Eine Beeinträchtigung des Anwohners wurde seitens des Gremiums nicht gesehen, da er sein Blick nach Norden von seinem Anwesen aus, auf die geplante Grünfläche fallen würde.

Das Gremium diskutierte darüber, dass gute Ackerböden nicht „aus der Produktion genommen werden dürften“. Deshalb sollten die Ackerzahlen und Bodenzahlen der jeweiligen Fläche berücksichtigt werden und ins Verhältnis zur durchschnittlichen Acker- und Bodenzahl in der Gemeinde gesetzt werden.

Dies solle auch so ins PV- Freiflächenkonzept aufgenommen werden.

Der Antragsteller teilte mit, dass er auf dieser Fläche eine Ackerzahl von etwa 50 habe und die Fläche als sog. „benachteiligtes Gebiet“ eingestuft sei.

In unmittelbarer Nähe zur Fläche befindet sich ein Umspannwerk, das als Einspeisepunkt verwendet werden kann, so dass keine langen Leitungen gelegt werden müssten.

Das Gremium kann sich eine Anlage hier gut vorstellen, es müssen aber die oben genannten Aspekte (Acker- und Bodenzahlen) noch betrachtet werden.

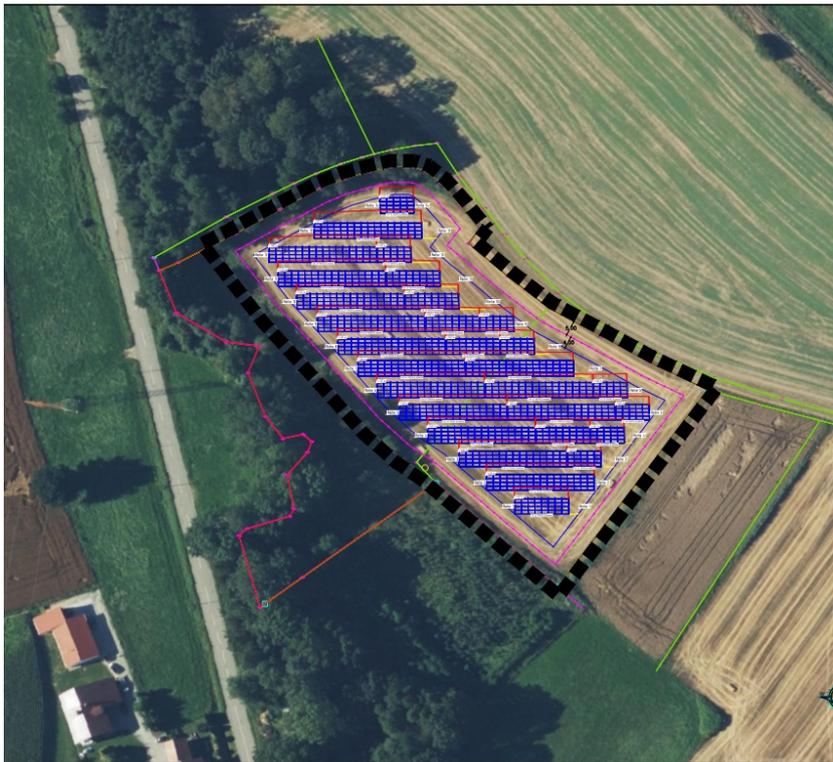
Eine Entscheidung soll bei der zur Berichterstattung zur Sitzung im Gemeinderat am 19.06.2023 getroffen werden.

zurückgestellt

7 geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Wiesen

Die Gemeinde erarbeitet seit Juli 2022 ein PV- Standortkonzept. Es liegen bereits mehrere Anträge in der Gemeinde vor, bei denen die Planungen bereits sehr weit gediehen sind. Auf der Fläche Flurstücke 665 und 666 Gemarkung Engertsham soll der PV Park „Wiesen“ errichtet werden. Die Grundstücke besitzen eine Gesamtgröße von etwa 1,0 Hektar, welche mit einer Freilandsolaranlage bebaut werden sollen. Die Flächen liegen zwischen den Ortsteilen Oberreisching und Wiesen, westlich von Niederreisching.

Die Flächen befinden sich im 500m Anschlussbereich der Bahnstrecke der Rottalbahn PAN-PA. Die Flächen sind durch die örtliche Topografie aus den Ortschaften teilweise einsehbar. Einsehbare Stellen werden durch entsprechende Begrünung (3-reihige Strauchhecke) entlang des äußeren Randes der bebauten Flächen weiter abgeschirmt werden (Nordosten und Südosten). Der Sitz und die Geschäftsleitung der Betreibergesellschaft sind in der Gemeinde Neuburg a.Inn geplant, so dass die anfallenden Gewerbesteuern zu 100% der Gemeinde zugutekommen. Außerdem erlaubt der Gesetzgeber inzwischen, dass der Standortgemeinde bis zu 0,2 Cent je produzierter kWh vom Betreiber bezahlt werden darf. Dies wäre auch hier geplant.



Die Fläche wurde in der Sitzung besichtigt. Das Gremium kann sich eine Anlage dort grundsätzlich vorstellen, die Bedenken und Ausführungen aus TOP 6 (fehlende Speichermöglichkeit, Nachweis der Acker- und Bodenzahlen, Fläche fehlt in der Landwirtschaft etc.) gelten auch hier. Gemäß den geplanten Regelungen im PV Freiflächenkonzept braucht es einen gewissen Abstand zum Bach, dieser müsste eingehalten werden.

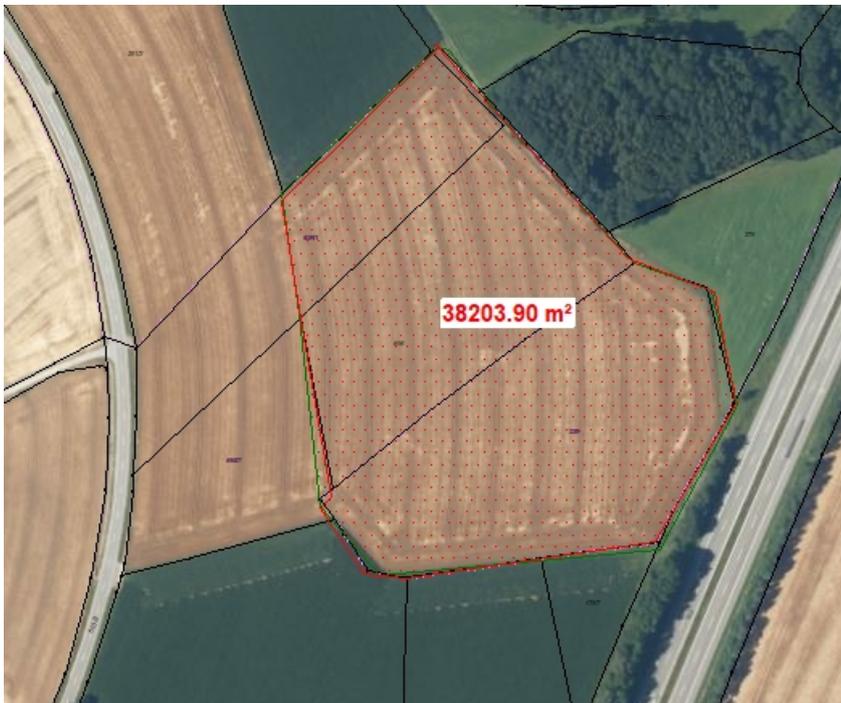
Eine Entscheidung soll bei der zur Berichterstattung zur Sitzung im Gemeinderat am 19.06.2023 getroffen werden.

zurückgestellt

8 geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Weitfeld

Die Gemeinde erarbeitet seit Juli 2022 ein PV- Standortkonzept. Es liegen bereits mehrere Anträge in der Gemeinde vor, bei denen die Planungen bereits sehr weit gediehen sind. Auf der Fläche Flurstück 279 Gemarkung Neukirchen a.Inn und Teilflächen der Flurstücke 646 und 646/1 Gemarkung Eglsee soll der PV Park „Weitfeld“ errichtet werden.

Der Bauherr beabsichtigt, die PV Fläche auf dem zur A3 geneigten Hang zu errichten, so dass keine Sichtbeeinträchtigung von der PA 28 her entsteht. Die genaueren Modalitäten sind noch festzulegen. Der Antragsteller bat jedoch bereits jetzt um Augenscheinnahme der Flächen.



Die Fläche wurde in der Sitzung besichtigt. Das Gremium kann sich eine Anlage dort grundsätzlich vorstellen, die Bedenken und Ausführungen aus TOP 6 (fehlende Speichermöglichkeit, Nachweis der Acker- und Bodenzahlen, Fläche fehlt in der Landwirtschaft etc.) gelten auch hier.

Eine Entscheidung soll bei der zur Berichterstattung zur Sitzung im Gemeinderat am 19.06.2023 getroffen werden.

zurückgestellt

9 geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung einer Fläche im Blumenthal

Auf dem Flurstück 246 Gemarkung Neukirchen a.Inn soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden.

Die Fläche befindet sich etwas südöstlich der Ökokontofläche der Gemeinde.

Für die südwestlich gelegene Fläche (zum Bach hin) liegt ebenfalls bereits ein Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vor.

Diese wurde bereits durch den Arbeitskreis Photovoltaik besichtigt und positiv bewertet.



Die Fläche wurde in der Sitzung besichtigt. Das Gremium kann sich eine Anlage dort grundsätzlich vorstellen, die Bedenken und Ausführungen aus TOP 6 (fehlende Speichermöglichkeit, Nachweis der Acker- und Bodenzahlen, Fläche fehlt in der Landwirtschaft etc.) gelten auch hier. In direkter Nachbarschaft bohrt der ZWUI einen Brunnen, so dass die PV- Anlage in einem Schutzgebiet liegen würde. Dies wäre im Hinblick darauf, dass keine Düngemittel etc. aus Bewirtschaftung mehr ausgebracht werden, vorteilhaft.

Eine Entscheidung soll bei der zur Berichterstattung zur Sitzung im Gemeinderat am 19.06.2023 getroffen werden.

zurückgestellt

10 Bauvorbescheid: Errichtung eines Ersatzbaus für die Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude, Hackschnitzelheizungsanlage, Holzlege und Kläranlage aufgrund ständiger Überflutungen bei Starkregens auf dem Flurstück 252/1 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 3. Bauherrschaft: Maria und Richard Gerg, 94127 Neuburg a.Inn, Grünet 3

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt folgendes Bauvorhaben:
Neubau- Ersatzbau des gesamten Anwesens wegen Umsiedelung aus dem Überflutungsbereich (Hofstelle liegt zwischen 2 Bächen) bei Starkregenereignissen auf das eigene höhergelegene gegenüberliegende Flurstück.

Das vorhandene Anwesen würde abgerissen werden.

Die Gemeinde Neuburg a.Inn könnte den Grund erwerben, um weitere Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse und Überflutungen umzusetzen.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

11 Bauleitplanung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 50 im Baugebiet Antesberger Berg- Abweichung von der Regelung dass im WA 2 eine Tiefgarage zu errichten ist.

Sachverhalt:

Baugebiet Am Antesberger Berg. Anfrage eines Planers mit der Bitte um Vorberatung im Ausschuss.

Die Parzelle 50 liegt im WA 2, d.h. dass bei Wohngebäuden mit mehr als 2 WE eine Tiefgarage zu erstellen ist. (13.7 der Festsetzungen).

Im WA 2 sind max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Es soll auf der Parzelle 50 nicht die maximale Anzahl der Wohneinheiten, sondern „nur“ 8 Wohneinheiten verwirklicht werden. Dies soll entweder in einem Gebäude mit 8 Wohneinheiten oder in zwei Gebäuden mit jeweils 4 Wohneinheiten erfolgen.

Es wird nun die Anfrage gestellt, ob nicht bei Gebäuden mit 8 Wohneinheiten von der Festsetzung der unterirdischen Errichtung der Stellplätze befreit werden könnte.

Begründung: oberirdische Stellplätze könnten wirtschaftlicher erstellt werden, die versiegelten Flächen hielten sich im Rahmen.

Auf den Parzellen 39 und 38, die ebenfalls zum WA 2 gehören, werden derzeit Mehrfamilienhäuser errichtet, beide mit Tiefgarage und der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten (6).

Der planende Architekt stellt das Vorhaben dar:

Es sollen nicht 12 Wohneinheiten, sondern 8 Wohneinheiten verwirklicht werden.

Die Parzelle 50 ist mit 1.439 m² deutlich größer als die Parzellen 38 (923 m²) und 39 (920m²). Von daher würde eine oberirdische Ansiedelung wahrscheinlich möglich sein.

Auf den Parzellen 38 und 39 werden je 6 Wohneinheiten errichtet, so dass hier ca. 150m² pro Wohneinheit zur Verfügung stehen. Wenn man 8 Wohneinheiten auf der Parzelle 50 ansiedelt, stünden pro Wohneinheit 179m² zur Verfügung.

Die dafür erforderlichen 16 Stellplätze plus 2 Besucherstellplätze könnten oberirdisch angesiedelt werden, bei der Planung würde der Obstgartencharakter vom gegenüberliegenden Dorfanger/Obstwiese aufgenommen werden. Dadurch wäre das Grundstück deutlich funktionaler nutzbar und es ließe sich durch ansprechende und zur Umgebung passende Bauweise ein zukunftsfähiges Ensemble verwirklichen lassen.

Der Planer zeigt anhand der Entwürfe, dass der Flächenverbrauch bei der oberirdischen Ansiedelung der Stellplätze weniger sei, als mit einer Tiefgarage.

Das Grundstück würde von der Südseite her erschlossen, es können trotzdem Ruhe- und Gartenzonen umgesetzt werden.

Bei einer Erschließung mit Tiefgarage müsste die Erschließung von Osten her erfolgen, es würde deutlich mehr Fläche verbraucht werden, eine Gartensituation könnte nicht umgesetzt werden. Die notwendige Tiefgaragenzufahrt alleine würde 17m messen.

GR Schneemayer spricht sich deutlich gegen ein Deckblatt aus, da im WA 2 Tiefgaragen festgesetzt sind. Wenn man diese Festsetzung jetzt aufweichen würde, „könnte man den gesamten Bebauungsplan in die Tonne treten“. Zudem werde durch die oberirdische Umsetzung der Stellplätze deutlich mehr Boden versiegelt als mit einer Tiefgarage. Er kann sich eine Umsetzung mit oberirdischen Stellplätzen auf gar keinen Fall vorstellen.

2. Bgm. Hofreiter-Scheibenzuber sieht die Notwendigkeit der Tiefgarage unumstößlich, da man ja bei anderen Bauvorhaben im Dorf deutlich erkennen könne, dass die Stellplätze trotz vorhandener Tiefgaragen nicht ausreichen.

GR Prinz-Hufnagel unterstreicht, dass die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf jeden Fall

einzuhalten ist.

Durch die Planung ohne Tiefgarage werden nach Ansicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt, so dass nach Ansicht der Verwaltung eine Deckblattänderung notwendig wäre.

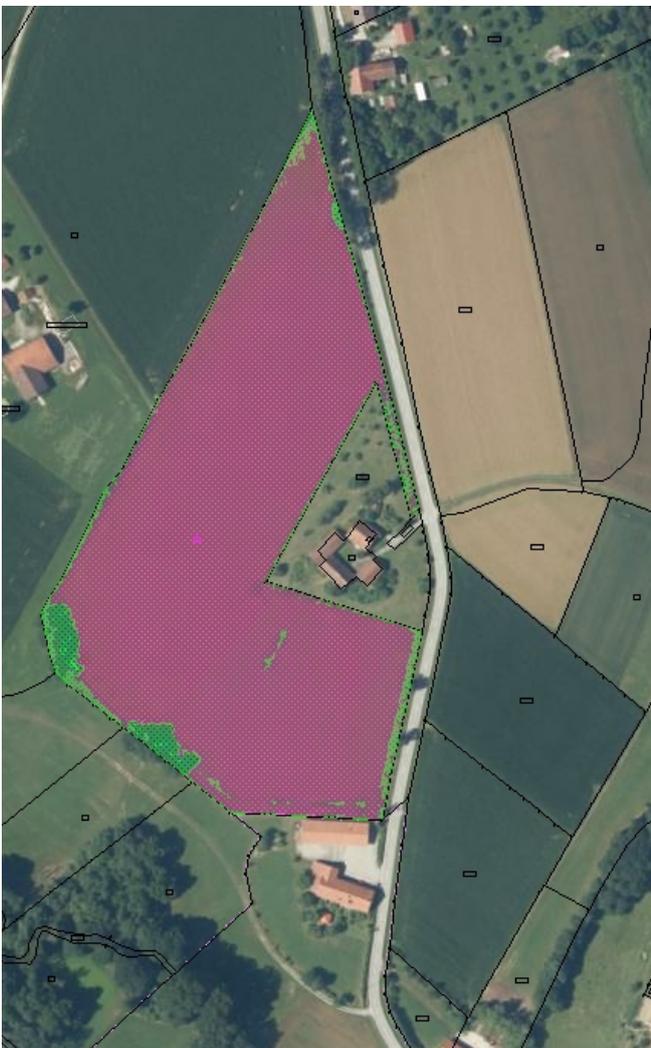
Beschluss:

Es soll ein entsprechendes Deckblatt angefertigt werden.

ungeändert beschlossen Ja 1 Nein 7 Anwesend 8

12 geplante PV Freiflächenanlage: Besichtigung der Fläche Hofwiesen

Die Gemeinde erarbeitet seit Juli 2022 ein PV- Standortkonzept. Es liegen bereits mehrere Anträge in der Gemeinde vor, bei denen die Planungen bereits sehr weit gediehen sind. Auf der Fläche Flurstück 512 Gemarkung Eglsee soll der PV Park „Hofwiesen“ errichtet werden.



Der Arbeitskreis Photovoltaik hat die Fläche bereits besichtigt und könnte sich hier die Errichtung einer PV Freiflächenanlage gut vorstellen.

Die Fläche wurde in der Sitzung besichtigt. Das Gremium kann sich eine Anlage dort grundsätzlich vorstellen, die Bedenken und Ausführungen aus TOP 6 (fehlende Speichermöglichkeit, Nachweis der Acker- und Bodenzahlen, Fläche fehlt in der Landwirtschaft etc.) gelten auch hier. Eine gute und umfangreiche Eingrünung vor allem zur Hofstelle hin wäre eine zwingende Voraussetzung.

Der Einspeisepunkt für diese Anlage würde sich in der Langen Gasse in Neukirchen a.inn befinden. Der Antragsteller würde die Kabelverlegung selbst bewerkstelligen und sich um die notwendigen Dienstbarkeiten etc. kümmern.

Eine Entscheidung soll bei der zur Berichterstattung zur Sitzung im Gemeinderat am 19.06.2023 getroffen werden.

zurückgestellt

13 Waldkindergarten Dommelstadt: Besichtigung des neuen Tipi

Das im Kindergarten vorhandene Tipi stammte aus dem Jahr 2011. Es war inzwischen in einem schlechten Zustand, so dass der Kindergarten an die Gemeinde herangetreten war und um Unterstützung beim Neubau gebeten hatte.

Die Kollegen vom Bauhof errichteten ein neues Tipi, die Materialkosten wurden von der Gemeinde getragen. Die Elternschaft des Kindergartens leisteten ebenfalls an den sog. Werkeltagen nach Anleitung der Bauhofkollegen Arbeitseinsatz.

Das Tipi ist nun fertig und wurde besichtigt.

Kenntnis genommen

14 Haarstübnerweg: Besichtigung und Beratung zur Sanierung

Sachverhalt:

Die Anwohner des Haarstübnerwegs im Ortsteil Dommelstadt haben einen Antrag auf Sanierung des Haarstübnerwegs gestellt. Der Haarstübnerweg befindet sich teilweise in Privateigentum.



Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass eine Gesamtsanierung nicht zwingend notwendig ist. Im Vergleich zu anderen Gemeindestraßen befindet er sich in relativ gutem Zustand. Zudem findet kein Durchgangs- sondern nur privater Zu- und Abgangsverkehr statt.

Die Antragsteller waren anwesend und wiesen auf die schadhaften Stellen hin.

Diese Stellen sollen nach Meinung des Gremiums vom Bauhof zeitnah ausgebessert werden.

Weitere Maßnahmen sollen aktuell nicht getätigt werden.

zurückgestellt

15 Besichtigung des Feuerwehrhauses Dommelstadt; Geschirrmobil

Am Feuerwehrhaus in Dommelstadt wurden neue Tore angebracht. Diese wurden besichtigt. Weiterhin wurde das Gebäude im Hinblick auf eine energetische Sanierung angeschaut. Es wurde bereits eine neue Heizung eingebaut; jetzt soll eine energetische Sanierung erfolgen. Einerseits bedarf es Energiesparmaßnahmen, andererseits muss das Gebäude temperiert sein, da die

Fahrzeuge frostsicher stehen müssen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass man Kontakt mit einem Energieberater aufnehmen wird und sich ein entsprechendes Angebot machen lässt. Damit zeigte sich das Gremium einverstanden.

Zudem wurde auch das neue Geschirrmobil besichtigt, das in unmittelbarer Nachbarschaft untergebracht ist.

Kenntnis genommen

16 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans: Errichtung eines Sichtschutzzauns auf den Flurstücken 196/7 und 196/8 Gemarkung Neukirchen a.Inn

Sachverhalt:

Die Bewohner von Kapellenweg 3 und 3a legten einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans WA Lindenhöhe vor.

Sie wollen einen Sichtschutzzaun (Ausführung in Holz) auf den beiden Flurstücken innerhalb der Grundstücksgrenzen errichten. Der Eigentümer der Häuser ist mit der Errichtung durch seine Mieter einverstanden.

Lt. Bebauungsplan sind Zäune bis 1,10 m ohne Sockel zulässig. Aus diesem Grund haben die Mietparteien den Antrag auf Befreiung gestellt.

Nach Beurteilung durch das Bauamt der Gemeinde ist die Errichtung des Sichtschutzzauns in der geplanten Höhe möglich, da es sich nicht wie in einem anderen Fall um eine Abtrennung mit Einflechtungen zwischen zwei Gärten handelt, die die Wohnbedürfnisse (Heckenwachstum) eines Nachbarn beeinträchtigen würde.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) sind Sichtschutzzäune im Bereich eines Bebauungsplans mit einer Höhe bis zu 2,00 m verfahrensfrei.

Nachdem eine Regelung im Bebauungsplan getroffen ist, ist eine isolierte Befreiung notwendig, sofern es sich um einen reinen Zaun handelt.

Bürgermeister Lindmeier entscheidet im Rahmen seiner Aufgaben gem. § 12 Abs. 2 Nr. 5c) der GeschO- über die Erteilung der Befreiung ohne Beteiligung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss aussprechen.

Eine Beteiligung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss erfolgt entsprechend der Geschäftsordnung des Gemeinderats nur dann, wenn es sich um besonders komplizierte bzw. strittige Vorhaben handelt, wie z.B. Stützmauern oder Errichtung von Mauerwerken.

Sichtschutzzäune wie der hier beantragte, werden im Rahmen der Erledigung der laufenden Verwaltung als Dienstgeschäft des Bürgermeisters verbeschrieben.

Nachdem jedoch intern Bedenken geäußert wurden, wurde dieses Vorhaben im Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss vorgestellt.

Das Gremium besichtigte den inzwischen errichteten Zaun, beließ die Entscheidung über die Genehmigung jedoch bei Bürgermeister Lindmeier, da sie in seiner Zuständigkeit liegt.



Kenntnis genommen

17 Informationen des 1. Bürgermeisters

18 Sonstiges

Bürgermeister Lindmeier berichtete, dass einige 19- bzw. 20- jährige junge Leute am 30.05.2023 auf dem Dommelstadler Sportplatz Fußball spielten, bis sie von einem benachbarten Anwohner aufgefordert wurden, den Platz umgehend zu verlassen. Der Anwohner hatte auch Bürgermeister Lindmeier verständigt, der hinzugekommen war.

Begründung des Anwohners war, dass der Platz nur zur Nutzung für unter 18-jährige zur Verfügung stehe.

Kinder würden durch die Anwesenheit von „Großen“ von der Nutzung abgehalten werden.

Zudem würden die jungen Leute „randalieren“ und den Platz beschädigen.

Weiterhin wurde vom Anwohner mit dem erhöhten Lärmpegel der jungen Menschen argumentiert.

Bürgermeister Lindmeier hat vorerst –bis zur Diskussion und Entscheidung im Gremium- ein Nutzungsverbot für die jungen Leute ausgesprochen.

Die Betroffenen meldeten sich bei Bürgermeister Lindmeier und versuchten, die vorgetragenen Argumente zu erwidern.

Sollten Kinder kommen, so können diese –wie bereits mehrfach geschehen- mitspielen. Sie werden weder weggeschickt, noch verdrängt.

Den jungen Leuten ist durchaus bewusst, dass es sich um gemeindliches Eigentum handelt und behandeln es pfleglich. Es sind keinerlei Schäden bekannt.

Hinsichtlich des Lärms- auch Kinder und Jugendliche unter 18 verursachen Lärm. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass junge Erwachsene lauter sind, als Kinder und Jugendliche.

Bürgermeister Lindmeier schlägt eine zeitliche Beschränkung der Nutzung für junge Erwachsene vor: 1 x wöchentlich bis 20.00 Uhr.

Das Gremium sieht hier die Schwierigkeit der Kontrolle und möchte von einer zeitlichen Beschränkung absehen.

Beschluss:

Die Nutzung des Sportplatzes in Dommelstahl soll auch jungen Erwachsenen bis 20.00 Uhr ermöglicht werden.

ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 2 Anwesend 8

GR Prinz-Hufnagel nimmt nochmals Bezug auf TOP 2 und weist darauf hin, dass die Anwohner der St2110 Transparenz und Mitsprache wünschen. Auch das Thema Tempo 30 innerorts sollte vorangetrieben werden.

Bürgermeister Lindmeier wird auf jeden Fall in der Bürgerversammlung dazu informieren. Zudem wird natürlich die Bürgerschaft beteiligt werden.

Die Verfügung von Tempo 30 kann nicht die Gemeinde anordnen, dies muss durch den Freistaat Bayern erfolgen, da es sich um eine Staatsstraße handelt.

2.Bgm. Hofreiter-Scheibenzuber weist auf das Vereinsfest am 01.07.2023 von 10.00- 15.00 Uhr hin. Die Planungen dazu sind schon sehr weit gediehen. Am 15.06.2023, 19.30 Uhr findet nochmals ein Planungstreffen statt, sie bittet um zahlreiche Teilnahme an diesem Treffen und am Fest selbst. Ansprechpartnerin in der Gemeinde ist Kerstin Hazoth.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 17:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier
1. Bürgermeister

Angelika Datzner-Gabriel
Schriftführung