



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Montag, 19.02.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:36 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a. Inn Neuburg a. Inn

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Lindmeier, Wolfgang

#### **2. Bürgermeisterin**

Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde

#### **3. Bürgermeisterin**

Raida, Ursula

#### **ordentliches Mitglied**

Beckenkamp, Bernhard, Dr. med. anwesend ab 19.34 Uhr

Danninger, Martha

Eibl, Johann

Hallitzky, Eike

Hartmann, Dorothee

Hörner, Christian, Dr. med. anwesend ab 19.06 Uhr

Leopoldseder, Alexander

Meier, Alois

Schneemayer, Helmut

Walter, Christine

Wimmer, Franz

Zöls, Bernhard

#### **Schriftführer**

Langesee, Rita

#### **Verwaltung**

Datzer-Gabriel, Angelika

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **ordentliches Mitglied**

Prinz-Hufnagel, Peter  
Vogl, Uwe

entschuldigt  
entschuldigt

### **Verwaltung**

Wegertseder, Katrin

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Berichterstattung über den Vollzug der Beschlüsse -öffentlich- und der Beschlüsse, deren Grund für die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist
2. Bauleitplanung: Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 56-Feststellungsbeschluss (Satzungsbeschluss)
3. Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans SO PV Holzfeld -Satzungsbeschluss-
4. Bauvorhaben: Neubau einer Schallschutzwand auf dem Flurstück 173/3 und 39/7 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Schüßlederweg 2  
Bauherrschaft: WF, Franz Wimmer, 94127 Neuburg a.Inn, Schüßlederweg 2
5. Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Carport auf dem Flurstück 136/35 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Jocham Hof 25  
Bauherrschaft: Dr. Silvia Thole und Thomas Kollmannsberger, 94127 Neuburg a.Inn, Am Schloßpark 10
6. Antrag auf Bauvorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses in Holzbauweise auf den Flurstücken Nrn. 111 und 118 Gemarkung Neuburg a.Inn, Nähe 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 16  
Bauherrschaft: Rafael Kuczera, 94036 Passau, Messestraße 3a
7. Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Nebengebäude als Carport mit einer darüber liegenden Bürofläche auf dem Flurstück 102 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23.  
Bauherrschaft: Max Zach, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23
8. öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters
9. 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 -öffentlich- und der Beschlüsse, deren Grund für die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist**

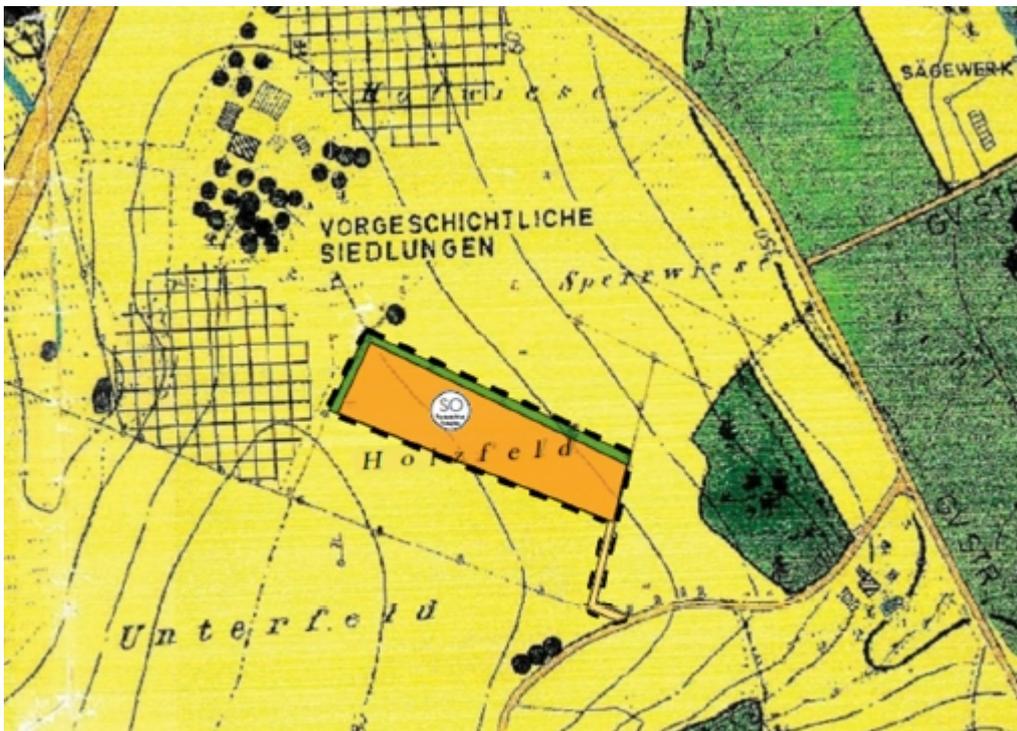
**ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**2** **Bauleitplanung: Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 56- Feststellungsbeschluss (Satzungsbeschluss)**

### **Sachverhalt:**

Die zweite Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von 04.01.2024 – 07.02.2024.

Auf die beiliegende Abwägungszusammenstellung wird verwiesen. Es sind keine Abwägungsbeschlüsse zu fassen.



### **Beschluss:**

Das Deckblatt 56 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuburg a.Inn wird festgestellt. (Feststellungsbeschluss).

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

### 3 Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans SO PV Holzfeld - Satzungsbeschluss-

#### Sachverhalt:

Die zweite Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von 04.01.2024 – 07.02.2024.

Auf die beiliegende Abwägungszusammenstellung wird verwiesen. Es sind keine Abwägungsbeschlüsse zu fassen.



#### Beschluss:

Der Bebauungsplan SO PV Holzfeld wird als Satzung beschlossen.

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

### 4 Bauvorhaben: Neubau einer Schallschutzwand auf dem Flurstück 173/3 und 39/7 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Schüßlederweg 2 Bauherrschaft: WF, Franz Wimmer, 94127 Neuburg a.Inn, Schüßlederweg 2

#### Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Flurstück 173/3 der Gemarkung Neukirchen a.Inn, Schüßlederweg.

Die Schallschutzwand wurde 2007 im Bebauungsplan GE Schüßlederweg mit Deckblatt 1 festgesetzt.

*Textliche Festsetzungen Nr. 3 a, a 3): Für den Fall, dass auf die Errichtung des geplanten Gebäudes verzichtet wird, ist zwingend eine Lärmschutzwand an der westlichen Baulinie ab der nördlichen Baulinie in einer Länge von 90m mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,0m und einen Flächengewicht von mind. 20 kg/m<sup>2</sup> zu errichten.*



Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.  
Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen.

Gemeinderat Alois Meier merkte hierzu an, dass für das Baugebiet „Am Wiesenweg“ noch immer kein Wasserrechtsbescheid vorliegt und er bei Starkregen von einer erhöhten Gefahr der Überflutung durch den Bau dieser Schallschutzwand ausgeht, da die Wand eine Art „Leitplanke“ für abfließendes Wasser darstellt.

Gemeinderat Franz Wimmer nimmt aus persönlichen Gründen an Beratung und Abstimmung nicht teil.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**ungeändert beschlossen Ja 10 Nein 3 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1**

GR Meier bat um Dokumentation seiner Abstimmung mit „Nein“.

**5 Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Carport auf dem Flurstück 136/35 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Jocham Hof 25 Bauherrschaft: Dr. Silvia Thole und Thomas Kollmannsberger, 94127 Neuburg a.Inn, Am Schloßpark 10**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft möchte auf dem Flurstück 136/35 Gemarkung Neukirchen a.Inn ein Doppelhaus mit Carport errichten. Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplan Am Antesberger Berg. Es sind zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Textliche Festsetzung 9.1: Dachform Anbauten, Garagen und Nebengebäude: Dachausbildung in der Regel wie Hauptgebäude: Die Carports sollen ein Flachdach erhalten.

Begründung:

Das Hauptgebäude erhält ein Walmdach. Da es sich um ein Doppelhaus handelt, ist auf beiden Seiten die "Giebelseite" für die Belichtung/ Belüftung notwendig. In diesem Fall würde durch den relativ großen Carport auch das Dach sehr massiv und hoch werden und die Giebel im Wohnhaus verdecken. Durch das Flachdach wirkt der Carportanbau nicht so massiv, kann eher untergeordnet und schlichter bewertet werden. Die Wände im OG werden nicht verdeckt.

- Textliche Festsetzung 13: Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auf mindestens 5,00 m festgesetzt.

Verringerung des Abstands auf einer Seite auf 3,50m.

Begründung:

Anstelle von Garagen kommen hier offene Carports zur Ausführung, in die direkt (ohne Toröffnung) eingefahren werden kann. Beide Seiten sollen auf gleicher Linie im Grundstück angesetzt werden (einheitliches Gesamtbild). Bei dem rechten Carport werden daher nicht die festgesetzten 5 m erreicht (nur 3,50 m), links dagegen schon. Die Lage der Carports soll aus planungstechnischen Gründen nicht weiter in Richtung Garten versetzt werden, weil zu einen die Belichtung/ Belüftung auf der Giebelseite eingeschränkt wird, zum anderen wertvolle Gartenfläche (Süden) verloren wird und dafür die versiegelte Fläche (Norden) wieder größer wird.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen der Gemeinde herzustellen.

GR Wimmer beantragte die getrennte Abstimmung über die Befreiungen.

### **Beschluss:**

#### Textliche Festsetzung 9.1:

Dachform Anbauten, Garagen und Nebengebäude: Dachausbildung in der Regel wie Hauptgebäude:

Die Carports sollen ein Flachdach erhalten.

Begründung:

Das Hauptgebäude erhält ein Walmdach. Da es sich um ein Doppelhaus handelt, ist auf beiden Seiten die "Giebelseite" für die Belichtung/ Belüftung notwendig. In diesem Fall würde durch den relativ großen Carport auch das Dach sehr massiv und hoch werden und die Giebel im Wohnhaus verdecken. Durch das Flachdach wirkt der Carportanbau nicht so massiv, kann eher untergeordnet und schlichter bewertet werden. Die Wände im OG werden nicht verdeckt.

**Abstimmungsergebnis:                      Ja      14                      Nein      0**

#### Textliche Festsetzung 13:

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auf mindestens 5,00 m festgesetzt.

Verringerung des Abstands auf einer Seite auf 3,50m.

Begründung:

Anstelle von Garagen kommen hier offene Carports zur Ausführung, in die direkt (ohne Toröffnung) eingefahren werden kann. Beide Seiten sollen auf gleicher Linie im Grundstück angesetzt werden (einheitliches Gesamtbild). Bei dem rechten Carport werden daher nicht die festgesetzten 5 m erreicht (nur 3,50 m), links dagegen schon. Die Lage der Carports soll aus planungstechnischen Gründen nicht weiter in Richtung Garten versetzt werden, weil zu einen die Belichtung/ Belüftung auf der Giebelseite eingeschränkt wird, zum anderen wertvolle Gartenfläche (Süden) verloren wird und dafür die versiegelte Fläche (Norden) wieder größer wird.

**Abstimmungsergebnis:                      Ja      11                      Nein      3**

**ungeändert beschlossen    Anwesend 14**

**6 Antrag auf Bauvorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses in Holzbauweise auf den Flurstücken Nrn. 111 und 118 Gemarkung Neuburg a.Inn, Nähe 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 16 Bauherrschaft: Rafael Kuczera, 94036 Passau, Messestraße 3a**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf den Flurstücken 111 und 118 Gemarkung Neuburg a.Inn ein Haus in Holzbauweise zu errichten.

Das Vorhaben wurde vom Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss am 30.11.2022 vor Ort behandelt und mit 1 : 6 Stimmen abgelehnt.

Der Gemeinderat schloss sich diesem Empfehlungsbeschluss an und lehnte das Vorhaben am 12.12.2022 mit 1 : 16 Stimmen ab.

Das Einvernehmen der Gemeinde wurde verweigert, die entsprechende Stellungnahme seitens der Verwaltung erstellt.

Es fanden mehrere Gespräche mit der Bauherrschaft statt. Mit Datum vom 04.12.2023 wurden geänderte Unterlagen vorgelegt.

Der geplante Standort des Hauses wurde verändert (mehr in das Grundstück der Bauherrschaft), die Gestaltung des Objekts knüpft an die denkmalgeschützten nachbarlichen Gebäudlichkeiten an.

Das Landratsamt wies explizit nochmals darauf hin, dass die Lage des Objekts an dem neuen Standort als Innenbereich einzustufen und genehmigungsfähig ist.

Von Seiten der Verwaltung wurde intensiv darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Passau bei einer Verweigerung des Einvernehmens durch die Gemeinde dieses ersetzen wird, da nach Ansicht der Fachstellen ein positiver Bauvorbescheid möglich ist.

Es wurde empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

Das Gremium entschied am 18.12.2023 mit 4 : 10 Stimmen das Einvernehmen der Gemeinde trotz des Vorliegens neuer Planunterlagen erneut zu verweigern.

Mit Schreiben vom 29.01.2024 teilte das Landratsamt mit, dass der Beschluss vom 18.12.2023, mit dem die Gemeinde das erforderliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) verweigerte, rechtswidrig ist, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Die Gemeine Neuburg am Inn wird daher gebeten, über das Einvernehmen bis zum 23.02.2024 erneut zu entscheiden.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Entscheidung der Gemeinde beim Landratsamt Passau, Bauamt, eingegangen sein, wird das Landratsamt den Bauvorbescheid erlassen und das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**geändert beschlossen Ja 6 Nein 8 Anwesend 14**

**7 Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Nebengebäude als Carport mit einer darüber liegenden Bürofläche auf dem Flurstück 102 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23. Bauherrschaft: Max Zach, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Flurstück 102 Gemarkung Neuburg a.Inn (Am Burgberg 23) einen Carport mit darüber liegendem Bürogebäude (8,00m x 6,50m = 52 m<sup>2</sup>) zu errichten.

Das Flurstück ist bereits mit einem Doppelhaus (Ersatzbau für ein Einzelhaus) bebaut. Der Carport

und das Bürogebäude soll im westlichen Bereich des Flurstücks errichtet werden.  
Das Vorhaben liegt im Außenbereich.  
Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Vornbacher Enge.



Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben als bauplanungsrechtlich sehr kritisch betrachtet. Büroräume im Außenbereich sind im Übrigen nicht zulässig. Es wurde bereits Kontakt mit der Abteilung Städtebau im Landratsamt Passau aufgenommen. Auch dort wird das Vorhaben sehr kritisch betrachtet. Seitens der Verwaltung wird daher angeregt, das Vorhaben in den Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss zu verweisen.

### **Beschluss:**

Das Vorhaben wird in den Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss zur Abklärung vor Ort verwiesen.

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

## **8 öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters**

Erster Bürgermeister Wolfgang Lindmeier teilte folgendes mit:

- Am 29.02.2024 eröffnet der neue EDEKA-Markt Lorenz. Ab 19.03.2024 wird es auch wieder eine Filiale der Post im EDEKA-Markt geben.
- Er wies auf die Gemeinde-Meisterschaften der Schützen Dommelstadt hin. Er gab die Schießzeiten (Donnerstag, 07.03.24, Freitag, 08.03.24 und Sonntag, 10.03.24, jeweils ab 18.00 Uhr) bekannt und bat hierbei gleichzeitig um rege Teilnahme.
- Es wurde ein Energieholzgreifer für den Mobilbagger des Bauhofes in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür betragen brutto 9.324,84 Euro.
- Am 20.08.2024, 19.00 Uhr, findet im Gasthaus Kreuzhuber eine Informationsveranstaltung für die Anlieger bezüglich der Kanalbaumaßnahme Am Burgberg statt.

Am 27.02.2024, 14.30 Uhr, findet die nächste Grundstücks-, Bau-, Umwelt- Energie- und Verkehrsausschusssitzung statt.

Die Bürgerbeteiligung zur Ortskernsanierung Neuburg/Dommelstadl findet am 17.03.2024, 14.30 Uhr, im Landkreissaal statt

- Er verwies auf die ausgeteilten Flyer für die Kinder-Kulturwanderung am 13.04.2024, 10.00 Uhr, hin. Diese Veranstaltung ist ein Gemeinschaftsprojekt der Partnergemeinden Wernstein am Inn und Neuburg a.Inn. Auch hier bittet er um rege Teilnahme da zu dieser Wanderung auch noch Aufsichtspersonal für die Kinder gebraucht wird.

**Kenntnis genommen      Anwesend 14**

## **9      Sonstiges**

---

Es gab hierzu keine Wortmeldungen.

**Anwesend 14**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier  
1. Bürgermeister

Rita Langesee  
Schriftführung