Gemeinde Neuburg am Inn

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

Sitzungsdatum:	Dienstag,27.02.2024
Beginn:	14:40 Uhr
Ende	16:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a.Inn Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lindmeier, Wolfgang

stellv. Ausschussmitglied

Hallitzky, Eike

ordentliches Mitglied

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

Schriftführer

Datzer-Gabriel, Angelika

Sachverständige/r

Kellnberger, Norbert	Anwesend zu TOP 3
Liebrecht, Maria	Anwesend zu TOP 3

Verwaltung

Schiestl, Kornelius
Wegertseder, Katrin

Gast

Gerauer, Carolin	Anwesend zu TOP 6
Kemper, Peter	Anwesend zu TOP 3 und 4

Maier, Helga	Anwesend zu TOP 6
Staudt, Philipp	Anwesend zu TOP 6

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Hartmann, Dorothee

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

3. Bauvorhaben: Einbau von Dachgauben und einer PV- Anlage auf dem Flurstück 139/13 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Frühlingsstraße 7
Bauherrschaft: Alexander Gabriel, 94127 Neuburg a.Inn, Frühlingsstraße 7

4. 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

5. Mögliche Einrichtung einer Ausweichbucht am Burgberg in Neuburg a.Inn

6. Besichtigung der Außenanlagen des Kindergartens St. Elisabeth in Dommelstadl und Beratung über den Umfang der geplanten Gartensanierung

7. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 14:40 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

3 Bauvorhaben: Einbau von Dachgauben und einer PV- Anlage auf dem Flurstück 139/13 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Frühlingsstraße 7
Bauherrschaft: Alexander Gabriel, 94127 Neuburg a.Inn, Frühlingsstraße 7

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Flurstück 139/13 Dachgauben einzubauen und eine PV-Anlage zu errichten.
Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans WS Nord-Ost.

Die Bauherrschaft beantragt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:
Zulässig : Dachgauben mit einer Vorderfläche von 1,50m
Geplant: Dachgaube bzw. Zwerchgiebel mit einer Vorderfläche von 2,60m

Als Begründung führt die Bauherrschaft folgendes an: „Um die Räume im Dachgeschoß besser belichten und belüften zu können möchten wir etwas größere Dachgauben bzw. Zwerchgiebel einbauen. Für diese Dachgauben bzw. Zwerchgiebel bitten wir um eine Befreiung da die 1,50m Vorderfläche mit Einbau eines Fensters zur Lichtgewinnung etwas klein ist bitten wir um eine größere Vorderfläche.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Seitens der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

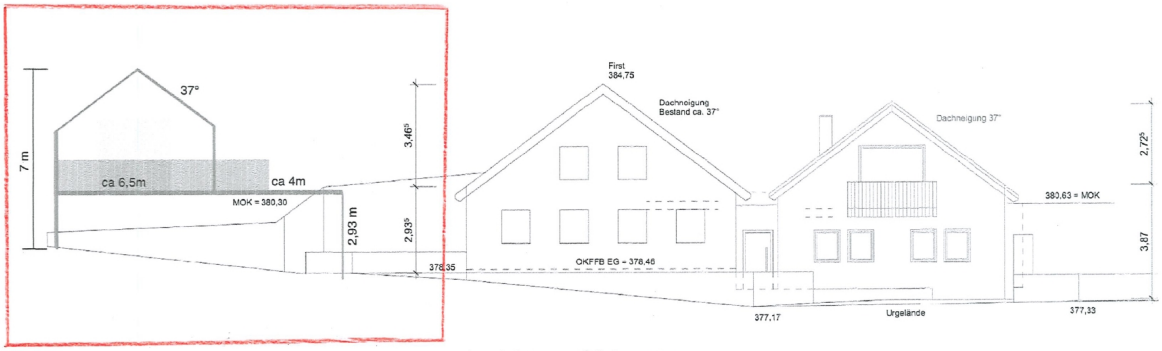
4 Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Nebengebäude als Carport mit einer darüber liegenden Bürofläche auf dem Flurstück 102 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23. Bauherrschaft: Max Zach, 94127 Neuburg a.Inn, Am Burgberg 23

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 m²) 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.

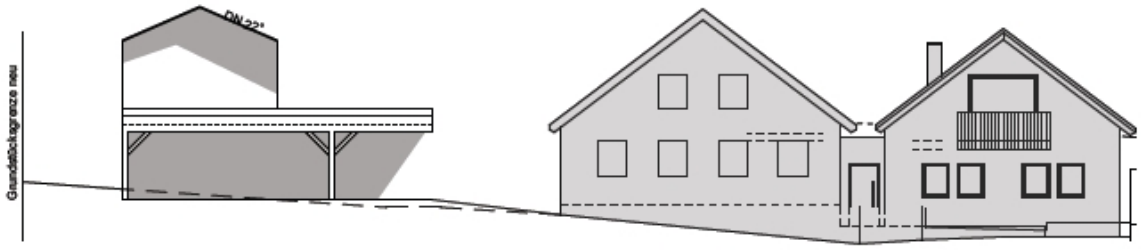
Planung vom 12.02.2024



Ansicht von Südwesten

Am 26.02.2024 wurden von der Bauherrschaft neue Unterlagen vorgelegt:

Bürogebäude auf dem Carport:



Ansicht **Südwest**

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben als bauplanungsrechtlich sehr kritisch betrachtet. Büroräume im Außenbereich sind nicht zulässig.

Zum Termin waren Herr Kellnberger, Abteilung Städtebau, Landratsamt Passau und Frau Liebrecht, untere Naturschutzbehörde, Landeratsamt Passau anwesend.
Auch von Seiten des Landratsamtes wird das Vorhaben sehr kritisch betrachtet.

Zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile führte Kreisbaumeister Kellnberger folgendes aus:

Zunächst ist zu klären, ob der für die Anwendung des § 34 BauGB ein maßgebender Bebauungszusammenhang gegeben ist.
Voraussetzung dafür ist, ob eine aufeinander folgende Bebauung vorhanden ist, die einen Ortsteil bildet.
Maßstabsbildende Kriterien für den Bebauungszusammenhang :
Die Entscheidung ist auf der Basis einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten würdigenden Wertung und Bewertung des im Einzelfall gegebenen konkreten Sachverhalts zu treffen.
Es muss sich um eine aufeinander folgende Bebauung, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, handeln.
Der Bebauungszusammenhang wird dadurch charakterisiert, dass sich die Bebauung in einer vorhandenen Siedlungsstruktur in angemessener Weise fortentwickelt.
Natürliche Grenzen wie z.B. Böschungen, Flüsse, Waldränder und Straßen können einen Bebauungszusammenhang abgrenzen, wenn diese eine räumlich prägende Wirkung entfaltet (Zäsurwirkung).
Straßen und Wege begründen in der Regel nur dann eine trennende Wirkung, wenn sie einseitig bebaut sind.
Die Rechtsprechung hat folgende Regelvermutung aufgestellt:
Ein Grundstück ist nur dann regelmäßig dem Innenbereich (Ortsbereich) zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist.

Das vorliegende Bauvorhaben ist eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Planung des Carports für 4 Fahrzeuge ist für die örtlichen Gegebenheiten zu groß. Der Carport muss als untergeordnete Einheit erkennbar sein. Ein Carport für 2 Fahrzeuge erscheint möglich, ein Carport für 4 Fahrzeuge ist zu groß.
Auch für Carports gilt die Garagenverordnung. Es müssen 3m Abstand zur Straße eingehalten werden. Eine evtl. notwendige Abweichung wäre zu beantragen- notwendige Sichtfenster/ Sichtdreiecke müssen zwingend freigehalten werden.

Das geplante Nebengebäude (Büro) ist in dieser Form (auf dem Carport) nicht zulässig. Ein Nebengebäude muss einen direkten Anschluss an das bestehende Wohngebäude haben.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab Maria Liebrecht folgende Informationen:
Untergeordnete Gebäude und Ersatzbauten im Landschaftsschutzgebiet können naturschutzfachlich zugelassen werden; Neubauten nicht. Ein Carport in der geplanten Größe kann naturschutzfachlich nicht als untergeordnetes Gebäude bewertet werden.
Wenn Abgrabungen für den Carport notwendig werden, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Bauherrschaft signalisierte, den Antrag auf Bauvorbescheid zurück zu nehmen und nochmals neu zu planen.

zurückgestellt

5 Mögliche Einrichtung einer Ausweichbucht am Burgberg in Neuburg a.Inn

Sachverhalt:

Am Burgberg könnte im Rahmen der Baumaßnahmen auf Höhe des Flurstück 101, Gemarkung Neuburg a.Inn eine Ausweichbucht eingerichtet werden. Der Eigentümer des Flurstücks wäre bereit, die benötigte Fläche an die Gemeinde zu veräußern.
Möglicherweise müsste eine Stützmauer errichtet werden.

Eine Ausweichbucht wäre sehr sinnvoll und nützlich, da keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden bzw. die beim Anwesen Burgberg 23 oftmals durch Anwohner- PKWs zugestellt ist und dadurch sehr weite und gefährliche Rückfahr- Manöver notwendig werden.

Norbert Kellnberger, Kreisbaumeister wies darauf hin, das für die Umsetzung ein Bauantrag beim Landratsamt Passau vorzulegen ist.
Maria Liebrecht, untere Naturschutzbehörde gab dazu folgende Information:
Die geplante Ausweichstelle befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Sollte sie umgesetzt werden, so ist ein Ausnahmeantrag gem. Art 23 BayNatSchG notwendig und ein Ausgleich 1: 1 zu erbringen. Sie geht davon aus, dass es sich um eine Magerrasen- Wiese handelt, die im südlichen Landkreis sehr selten und zudem als Biotop einzustufen ist.

Beschluss:

Die Ausweichbucht soll im Zuge der Baumaßnahmen am Burgberg errichtet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte einzuleiten.

ungeändert beschlossen Ja 4 Nein 5 Anwesend 9

6 Besichtigung der Außenanlagen des Kindergartens St. Elisabeth in Dommelstadl und Beratung über den Umfang der geplanten Gartensanierung

Sachverhalt:

Der Außenbereich des Kindergarten St. Elisabeth in Dommelstadl ist seit längerem sanierungsbedürftig. Es geht im Wesentlichen um die Gartensanierung mit Zaunerneuerung, Wegebefestigung ums Haus entlang, sowie bespielbare Außenflächen im Garten.

Im Wirtschafts- und Investitionsplan 2024 des Kindergartens St. Elisabeth wurden hierfür 32.000 € veranschlagt. Gemäß der bestehenden Defizitvereinbarung zwischen dem Träger des Kindergartens St. Elisabeth (Caritasverband für die Diözese Passau e.V.) und der Gemeinde Neuburg a.Inn ist die Gemeinde zu 100 % für die Übernahme dieser Kosten zuständig, da es sich um Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen an Grund und Boden der Außenanlagen ab 5.000,01 € br. handelt (vgl. dazu § 3 Abs. 5 UA 4 der bestehenden Defizitvereinbarung). Im gemeindlichen Haushalt 2024 werden für die Maßnahme somit Mittel in Höhe von 32.000 € über die Haushaltsstelle 1.4642.9881 bereitgestellt.

Im Rahmen der Begehung der Örtlichkeit soll gemeinsam mit dem Kindergarten und dem Caritasverband der Umfang des Sanierungsbedarfs festgelegt werden, so dass durch das Bauamt entsprechende Angebote (im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel) eingeholt werden können.

Die Umsetzung der Maßnahme soll so dann im laufenden Jahr (nach Möglichkeit bevorzugt in den großen Sommerferien 2024) erfolgen.

Bei der Besichtigung erläuterten Helga Maier (Caritasverband Diözese Passau), Carolin Gerauer (stv. KiTa- Leitung) und Philipp Staudt (KiTa- Hausmeister) die dringend notwendigen und die wünschenswerten Maßnahmen:

Dringend notwendig:
Sanierung der Umrandung der Bobbycarbahn
Zaun
Gerätehaus
Pflasterung des Eingangsbereichs bis zur hinteren Terrasse

Wünschenswert:
Tunnel
Sanierung des Aufenthaltsbereichs für die Schulkinder
Rasen bei der Schaukel
Verkleidung des Spielturms
Brotzeitecke
Hecke und Bäume im Bereich der Schulkinder
Begrünung/ Gestaltung der Flächen unter den Bäumen

Vor Ort wurde bzgl. des Zauns zugesagt, dass sich bei positivem Beschluss das Bauamt der Gemeinde darum kümmern werde. Für alle anderen Bereiche liegt die Zuständigkeit in den fachlichen Händen der Caritas.

Beschluss:

Es sollen Mittel in der vorgeschlagenen Höhe (32.000,00 €) im Haushalt 2024 vorgesehen werden.

ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Sonstiges

GR Prinz-Hufnagel fragte nach, wann die Flyer für die Bürgerdialog- Veranstaltung verteilt werden. Bürgermeister Lindmeier teilte mit, dass dies in den nächsten Tagen erfolgt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 16:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Von 14.30 Uhr bis 14.40 Uhr fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier 1. Bürgermeister	Angelika Datzer-Gabriel Schriftführung