



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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24.03.2026
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:15 Uhr
Ort:	Treffpunkt vorm Rathaus der Gemeinde Neuburg a. Inn Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lindmeier, Wolfgang

ordentliches Mitglied

Danninger, Martha

Eibl, Johann

Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde

Kuhnt, Marc

Abwesend ab 16.15 Uhr

Prinz-Hufnagel, Peter

Wimmer, Franz

Zöls, Bernhard

Verwaltung

Datzer-Gabriel, Angelika

Heger, Marco

Schiestl, Kornelius

Gast

Voggenreiter, Michael

Abwesende und entschuldigte Personen:

stellv. Ausschussmitglied

Raida, Ursula

ordentliches Mitglied

Schneemayer, Helmut

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vorberatung und ggf. Fassung von (Empfehlungs-)Beschlüssen von Bauvorhaben, die in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.03.2026 vom Gremium in den Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss verwiesen wurden.
2. Besichtigung der möglichen Fläche für den von den Jugendlichen beantragten Bikepark
3. Bauvorhaben: Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 86/6
Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Adolf-Vaeltl-Str. 12
Bauherrschaft: Paul Wollenstein, 94579 Zenting, Winden 4
4. Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters
Bei Interesse seitens des Gremiums:
Besichtigung der Fläche der Behelfsabfahrt St 2110 zur Straße Burgberg
Besichtigung der Straße Lüfteneck
Besichtigung des Baufortschritts am Regenrückhaltebecken Fürstdobl
Besichtigung der Straße Steinbrunn
5. Sonstiges

1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier eröffnet um 14:00 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 Vorberatung und ggf. Fassung von (Empfehlungs-)Beschlüssen von Bauvorhaben, die in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.03.2026 vom Gremium in den Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss verwiesen wurden.

Sachverhalt:

Der TOP 7 Bauvorhaben: Antrag auf Bauvorbescheid: Ausbau Dachgeschoss zu Wohnräumen auf dem Flurstück 155/3, Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Fasanengasse 2

wurde aus der Sitzung des Gemeinderats am 23.03.2026 in den Ausschuss verwiesen.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das bestehende Gebäude auszubauen.

Inhalt der Bauvoranfrage ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen, so dass eine dritte Wohneinheit entstehen kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Blumenthalstraße“. Seitens der Verwaltung wird der Ausbau von Bestandsgebäuden in diesem geplanten Umfang ausdrücklich begrüßt.



Das Gebäude befindet sich bereits im Umbau und ist derzeit unbewohnt.
Bei drei Wohneinheiten sind nach Stellplatzverordnung 6 Stellplätze vorzuhalten.

Das Gremium ist zur Entscheidung befugt, da das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans An der Blumenthalstraße liegt.

Nachdem keine konkreten Baumaßnahmen beschrieben worden sind, kann das Einvernehmen der Gemeinde nur schwer erteilt werden.
Das Gremium benötigt weitere Informationen zum Bauvorhaben.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 0 Nein 8 Anwesend 8

2 Besichtigung der möglichen Fläche für den von den Jugendlichen beantragten Bikepark

Im September 2025 bat die Jugendpflegerin die Verwaltung um einen Besuch im Jugendtreff. Die Jugendlichen schilderten ihren Wunsch nach einem Bikepark sehr anschaulich und eindringlich. Seitens der Verwaltung wurde die Idee mitgenommen und nach geeigneten Grundstücken in der Gemeinde Ausschau gehalten.

Am 27.11.2025 fand ein Gespräch mit einem Bikepark- Planer und der Gemeindejugendpflegerin Petra Kohlhofer zur Geeignetheit einer Fläche im Ortsteil Neukirchen a.Inn statt.

Bei der Jungbürgerversammlung wurde der Wunsch nach einem Bikepark erneut geäußert. Bei der Berichterstattung zur Tätigkeit der Gemeindejugendpflege im Jahr 2025 übergab Petra Kohlhofer den beiliegenden Antrag der Jugendlichen an den Gemeinderat.

Denkbar ist seitens der Verwaltung eine Fläche nahe des Sportplatzes in Neukirchen a.Inn:



Seitens der Verwaltung wurde beim Aufruf zur Interessensbekundung zum Bundesprogramm zur Förderung von kommunalen Sportstätten ein entsprechender Antrag gestellt. Zudem könnte das notwendige Unterstellhäuschen/ Pausenplatz eventuell mit einem ILE- Projekt gefördert werden.

Seitens der Jugendlichen wurden bereits Vorschläge zur Gestaltung der „Lines“ (= Fahrstrecken) und des Umfeldes gemacht, die durch die Gemeindejugendpflegerin Sophia Türpitz beim Termin vorgestellt werden.

Es sollen keine betonierten Routen entstehen, sondern sog. „Dirt“- Lines, die aus Erde bestehen. Bürgermeister Lindmeier zeigte einige Beispiele dazu.



Der als Gast anwesende neue Bürgermeister Michael Voggenreiter schlug vor, sich mit IOU Ramps, Hr. Andreas Schützeneder, in Kurzeicht in Verbindung zu setzen und beraten zu lassen.

GR Prinz-Hufnagel und GR Kuhnt weisen darauf hin, dass ausreichend Parkplätze für auswärtige Gäste zur Verfügung stehen müssen. Es wird seitens Bürgermeister Lindmeier darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe Parkplätze beim Sportplatz zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Das Gremium ist mit der Örtlichkeit und der Vorgehensweise, sich durch Hr. Schützenberger beraten zu lassen einverstanden.

geändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3 Bauvorhaben: Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 86/6 Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Adolf-Vaeltl-Str. 12 Bauherrschaft: Paul Wollenstein, 94579 Zenting, Winden 4

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 86/6 Gemarkung Neuburg a.Inn umzubauen und zu erweitern. Dazu fanden seit 2020 immer wieder Gespräche mit der Bauherrschaft und dem Landratsamt Passau statt.

Die Bauherrschaft beantragte im Jahr 2024 die Änderung des Bebauungsplans WA Innblick mit DB 27.

Es sollten auf dem Anwesen 9 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand von 16.05.2024- 20.06.2024 statt. Es ging von Seiten der Anwohner der Adolf-Vaeltl-Str. eine Vielzahl von Einwänden ein, alle mit dem Inhalt, dass die Schaffung von 9 Wohneinheiten für die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnumgebung zu viel sei.

Seitens des Landratsamtes Passau wurde sowohl die Anzahl der Wohneinheiten, als auch die Höhe der geplanten Gebäude kritisiert. Die Stellungnahme des zuständigen Kreisbaumeisters lautet wie folgt:

„Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Innenverdichtung des Bebauungsplanes „Innblick“ mit dem Deckblatt Nr. 27 grundsätzlich positiv beurteilt.

Als problematisch wird die Anzahl der Wohneinheiten und die Höhe der geplanten Gebäude gesehen.

Im Umfeld des Baugrundstückes befinden sich lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten sollte daher von 9 auf max. 6 – 7 Einheiten reduziert werden.

Aufgrund der Wandhöhen der umliegenden Bebauung und der exponierten Lage, sollte sich die Höhenentwicklung der Erweiterung an der Höhe des Bestandsgebäudes orientieren. Der

geplanten Erhöhung des bestehenden Gebäudes von ca. 2,00 m und der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 10,50 m kann aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Für den Deckblattbereich ist daher das Maß der baulichen Nutzung auf ein für das Umfeld verträgliches Maß zu reduzieren“

Am 18.07.2024 fand eine Besprechung mit der Bauherrschaft und dem Planer statt, bei der die Ergebnisse und Rückmeldungen aus der Auslegung besprochen wurden.

Seitens der Gemeinde wurde der Bauherrschaft kommuniziert, dass sowohl im vorderen Haus (Bestand) als auch im geplanten Neubau 3 Wohneinheiten vorstellbar sind.

Dazu fand anschließend am 18.09.2024 ein zusätzlicher Ortstermin (kein TOP) mit dem Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie und Verkehrsausschuss statt.

Auszug aus dem Protokoll vom 18.09.2024:

„TOP 9 Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters:

Bürgermeister Lindmeier informiert darüber, dass für das Deckblatt 27 WA Innblick ein neuer Entwurf vorgelegt worden ist. Im Bestandsgebäude sollen drei Wohneinheiten verwirklicht werden, in einem separaten neuen Gebäude lt. Aussage des Planers „kommt es darauf an, wie sich die Wirtschaft entwickelt. Es kann sein, dass ein Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus entstehen soll“. Die Verwaltung wird hier noch eine Konkretisierung erbitten.“

Die Bauherrschaft wurde nun am 13.03.2026 erneut in der Verwaltung vorstellig und legte eine neue Planung mit einer Kniestockerhöhung im Bestandshaus vor. Aktuell wird das Bestandshaus entkernt und für den Umbau vorbereitet.

Es wurde vereinbart, dass die Bauherrschaft zum Termin am 24.03.2026 ein Gerüst aufstellt, mittels dem die neue Höhe des Hauses simuliert werden kann.

Die Bauherrschaft simulierte mit Latten die neue Höhe des Hauses. Es soll 75 cm höher als bisher werden. Das Haus soll 3 Wohneinheiten bekommen.

Beim Seitenflügel wird das Dach abgenommen und es entsteht Dachterrasse.

Das geplante zweite Haus auf dem Flurstück ist aktuell kein Thema, es soll erst das Bestandshaus umgebaut und fertiggestellt werden.

Beschluss:

Das Gremium ist mit einer Erhöhung des Hauses um 75 cm und der Schaffung von drei Wohneinheiten sowie der Wegnahme des Daches beim Seitenflügel zugunsten einer Dachterrasse einverstanden.

geändert beschlossen Ja 7 Nein 1 Anwesend 8

**4 Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters
Besichtigung der Fläche der Behelfsabfahrt St 2110 zur Straße
Burgberg
Besichtigung der Straße Lüfteneck
Besichtigung des Baufortschritts am Regenrückhaltebecken
Fürstdobl
Besichtigung der Straße Steinbrunn**

Besichtigung der Fläche der Behelfsabfahrt St 2110 zur Straße Burgberg

Besichtigung der Straße Lüfteneck

Besichtigung des Baufortschritts am Regenrückhaltebecken Fürstdobl

Besichtigung der Straße Steinbrunn

5 Sonstiges

./.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Wolfgang Lindmeier um 16:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks-, Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Lindmeier

1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
Marco Heger
Schriftführung