



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 16.07.2026
Beginn:	15:30 Uhr
Ende:	15:33 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a. Inn Neuburg a. Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Voggenreiter, Mike

stellv. Ausschussmitglied

Boesner, Herbert
Hofreiter-Scheibenzuber, Sieglinde

ordentliches Mitglied

Kuhnt, Marc
Lindmeier, Johannes
Schneemayer, Helmut
Wimmer, Franz

Verwaltung

Datzer-Gabriel, Angelika
List, Nicole
Schiestl, Kornelius

Gast

Kopfinger, Christoph

Anwesend zu TOP 1

Abwesende und entschuldigte Personen:

stellv. Ausschussmitglied

Eder, Joachim, Dr.

entschuldigt

ordentliches Mitglied

Paßberger, Andreas
Prinz-Hufnagel, Peter

entschuldigt
entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

6. Bikepark Neukirchen: Vorstellung des Entwurfs und Bericht zum aktuellen Sachstand
7. Standortkonzept Photovoltaik: Beratung zur Durchführung der Evaluation des Konzepts
8. Anfrage zur Instandsetzung der Straße "Schußlederweg"
9. Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nr. 135/19 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 14
Bauherrschaft: Alisa Keller und Alexander Leitl, 94032 Passau , Brunngasse 29
10. Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses zur Kurzzeitvermietung auf dem Flurstück 140/14, Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Lindenhöhe 16
Bauherrschaft: Tihomir Dimic Rakar, 94127 Neuburg a.Inn, Lindenhöhe 16
11. Besichtigung der Streuobstwiesenfläche am Jochamhof- eventuelle Aufschüttung eines Erdwalls zu Lärmschutzzwecken
12. Friedhof Dommelstadt: Besichtigung der Mauer und des Zauns, Beratung und Empfehlung von Maßnahmen zur Behebung des Missstands
13. Besichtigung diverser Bauvorhaben im Gemeindegebiet
Straße Burgberg
Straße Tiergarten
Straße Steinbrunn
Regenrückhaltebecken Fürstdobl
14. Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters
15. Sonstiges/ Anträge

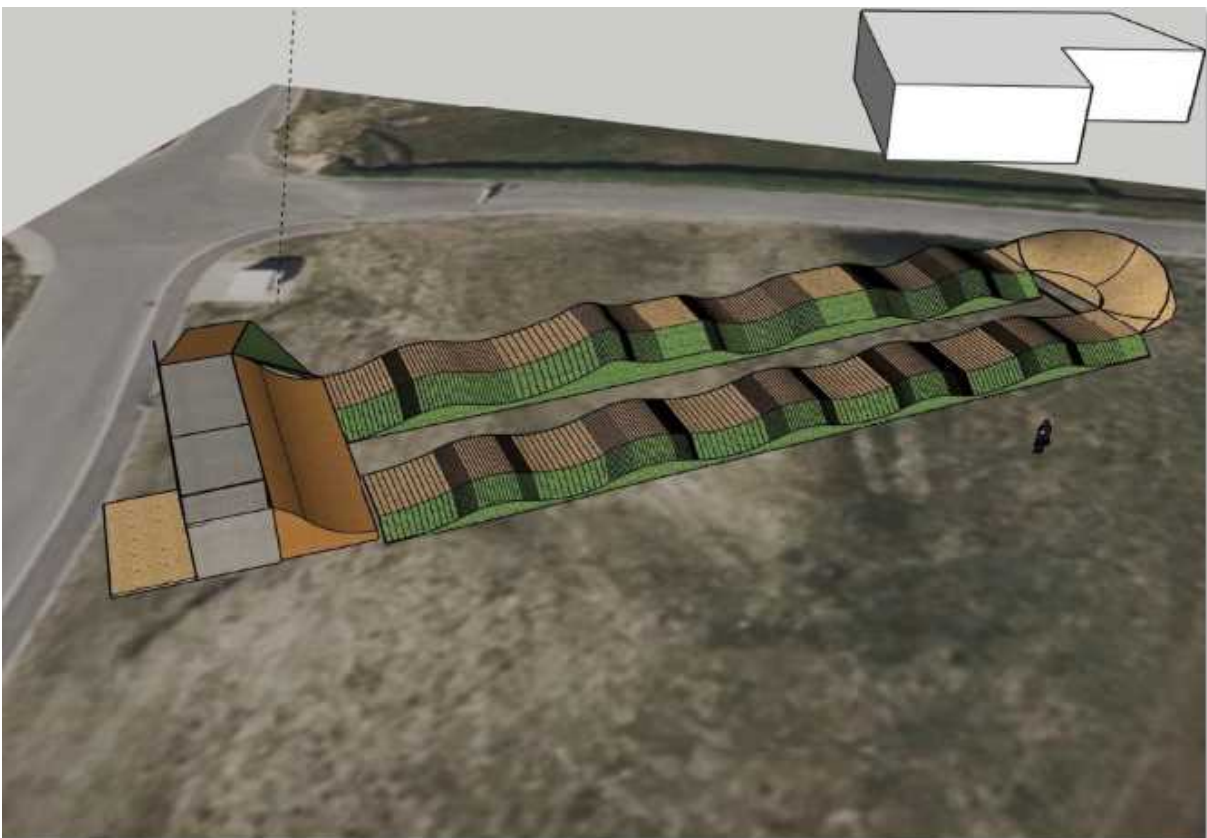
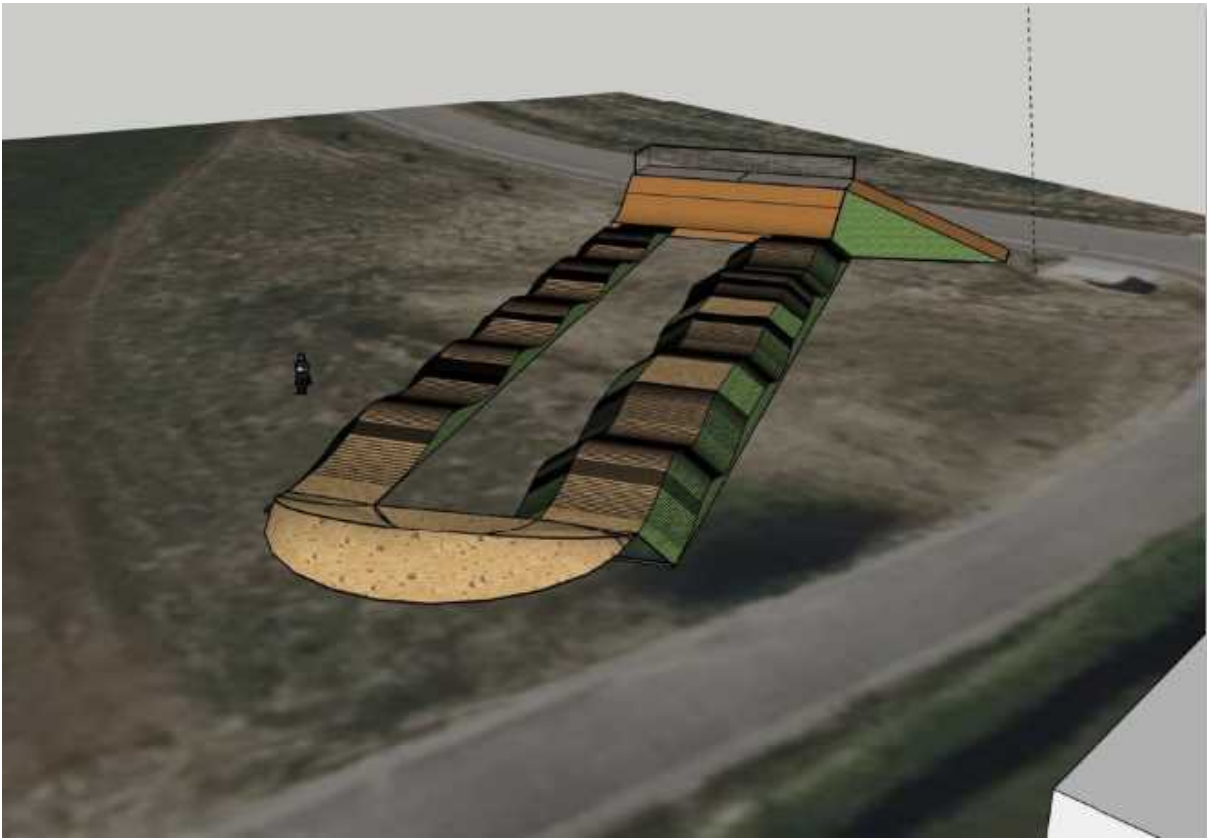
1. Bürgermeister Mike Voggenreiter eröffnet um 15:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

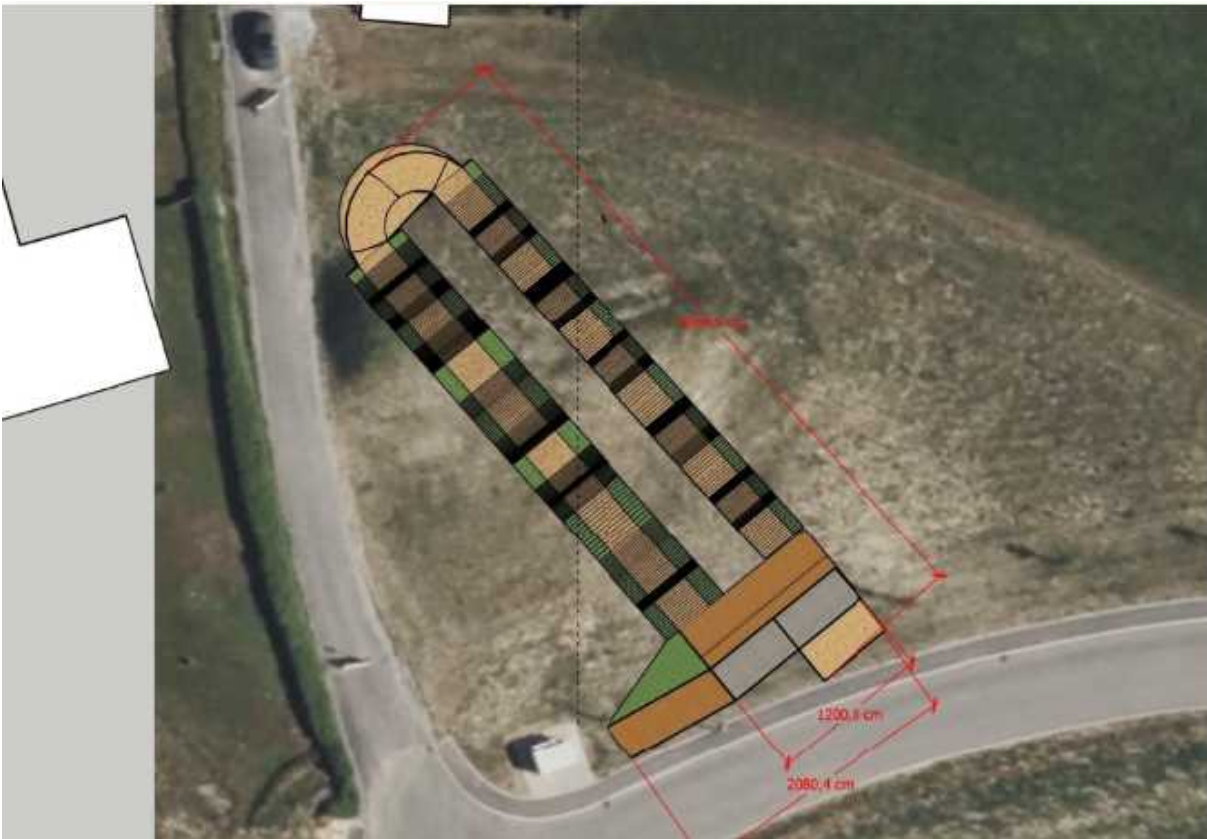
ÖFFENTLICHE SITZUNG

6 Bikepark Neukirchen: Vorstellung des Entwurfs und Bericht zum aktuellen Sachstand

Andreas Schützenberger von IOU Ramps hat die Entwürfe für den Bikepark vorgelegt.







Die Strecken werden nicht asphaltiert.

Das benötigte Erdreich stammt aus einer Baustelle der Gemeinde (vsstl. Regenrückhaltebecken Fürstdobl). Der Transport erfolgt durch den Bauhof.

GR Schneemayer wird die groben Baggerarbeiten unentgeltlich übernehmen- an dieser Stelle ein großer Dank dafür.

Mit dem Baggerbetrieb Lenz, der mit IOU Ramps zusammenarbeitet, konnten gute Verhandlungen geführt werden, so dass die im Haushalt eingestellten Mittel (10.000,00 €) für die Anlage der „Line“ ausreichen werden.

Es liegt inzwischen die Förderzusage aus dem ILE Regionalbudget vor, es wurden 6.000,00 € zugesagt- die notwendigen Unterlagen (Vertrag) werden derzeit zusammengestellt.

Seitens der Jury des Regionalbudgets wurde noch dringend angeregt, das Grundstück -evtl. in Zusammenarbeit mit dem Gartenbauverein- zu bepflanzen, einen Sicht-/ Windschutz anzubringen und eine beschattete Sitzgelegenheit einzuplanen.

Die Verwaltung (Bauamt) kümmert sich bereits um den entsprechenden Bauantrag.

GR Schneemayer betont, dass man das Projekt unbedingt umsetzen muss, da man ja den Fussballkäfig versprochen hatte und dann nicht umsetzen konnte.

GR Boesner ist der Meinung, dass es besser wäre, hier drei weitere Bauparzellen zu planen. Diese wären deutlich besser zu verwerten.

Kenntnis genommen

7 Standortkonzept Photovoltaik: Beratung zur Durchführung der Evaluation des Konzepts

Sachverhalt:

Das Standortkonzept Photovoltaik enthält einen Passus, dass der Kriterienkatalog nach 3 Jahren evaluiert werden soll (Juli 2026).

Es soll nun darüber beraten werden, ob die Evaluation durch ein Büro begleitet werden soll- wenn ja, welches Büro, oder ob eine Überprüfung/ Überarbeitung der Kriterien durch das Gemeinderatsgremium erfolgen soll.

Im Haushalt sind unter 0.6100.6555 Mittel in Höhe von 10.000,00 € für Planungskosten für verschiedene Bebauungspläne eingestellt, die vorrangig für die Digitalisierung der vorhandenen Bebauungspläne verwendet werden sollen. Die Erstellung des Konzept wurde unter dieser Haushaltsstelle abgerechnet.

Es muss diskutiert werden, ob eine Evaluation grundsätzlich notwendig ist; wenn ja in welchem Umfang und ob sie durch ein Fachbüro begleitet werden soll.

Bürgermeister Voggenreiter hatte am 16.07.2026 einen Termin mit Hr. Schock und Hr. Gruber vom Landratsamt Passau, Wirtschaftsförderung. Diese informierten, dass hier das Kommunalunternehmen des Landkreises Passau, insbesondere der Geschäftsführer, Hr. Schätz sehr gut unterstützen könne.

Themen sollten mit ihm besprochen werden, seitens der Gemeinde sollen die 20ha- Grenze und die Haltung zu Agri- PV eingebracht werden, ebenso soll bzgl. den privilegierten Flächen nachgedacht werden.

Beschluss:

Bürgermeister Voggenreiter bzw. die Verwaltung wird beauftragt, sich mit dem Regionalwerk, Hr. Schätz in Verbindung zu setzen und beraten zu lassen.

ungeändert beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

8 Anfrage zur Instandsetzung der Straße "Schüßlederweg"

Sachverhalt:

Der Anwohner des Anwesens Schüßlederweg 10 stellte am 03.07.2026 folgenden Antrag:

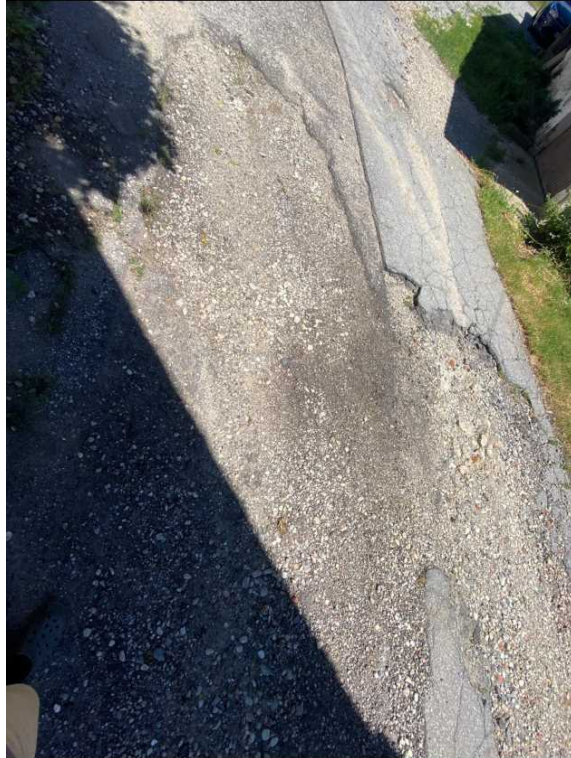
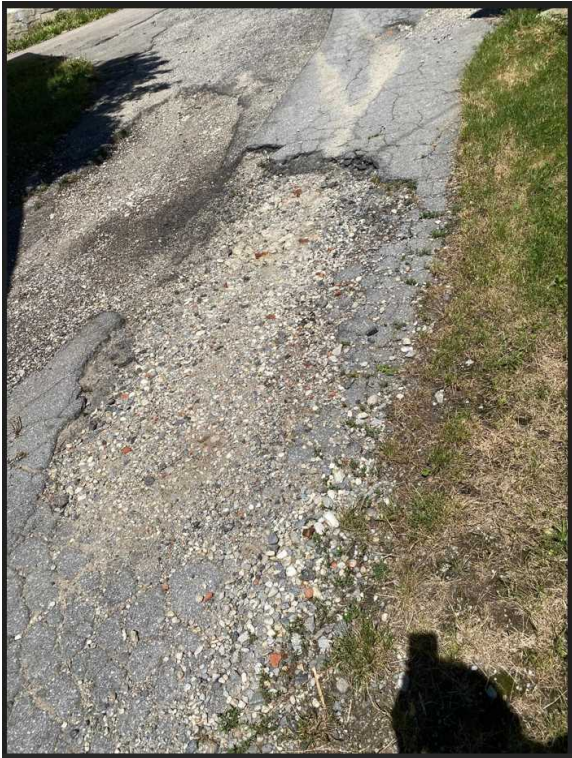
„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich wende mich an Sie, um auf den schlechten Zustand der Straße "Schüßlederweg", insbesondere vor Hausnummer 10 aufmerksam zu machen. (Siehe Bilder im Anhang) Der Straßenbelag ist an mehreren Stellen stark beschädigt und es haben sich Schlaglöcher gebildet, die sowohl für Fahrzeuge, als auch für Fußgänger und Radfahrer eine Gefahr darstellen. Durch den Winterdienst werden jedes Jahr größere Stücke herausgebrochen.

*Ich möchte Sie bitten, den Zustand der Straße prüfen zu lassen und, sofern erforderlich, eine zeitnahe Sanierung zu veranlassen.
Gerne stehe ich für Rückfragen oder eine Ortsbesichtigung zur Verfügung.*

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen und Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen
Andreas Tischer“



Im Haushalt 2026 sind für den Schußlederweg explizit keine Haushaltsmittel vorgesehen. In der Aufstellung aus 2011 ist der Schußlederweg mit „Deckenbauerneuerung PA 11 bis Ende Bebauung Gewerbegebiet“ enthalten.

Besichtigung vor Ort erfolgte.

Derzeit sind keine Teearbeiten im Gemeindegebiet vorgesehen/ geplant. Evtl. könnte eine Nachbargemeinde die kleine Fläche mit erledigen?

Herr Tischer würde sich noch in etwas Geduld üben.

Beschluss:

Sobald möglich, soll die Fläche (mit-)gemacht werden.

ungeändert beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Im Zuge der Anfahrt zum Schußlederweg bat GR Boesner um einen kurzen Stopp bei seinen beiden Häusern Schußlederweg 1 und 1a. Er zeigte die Situation zwischen seinen Stellplätzen und der Straße Schußlederweg auf. Hier gibt es einen ca. 2- 3m breiten Schotterstreifen. GR Boesner fordert, dass dieser Streifen ebenfalls asphaltiert wird.

Kenntnisnahme

9 Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nr. 135/19 Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Antesberger Berg 14 Bauherrschaft: Alisa Keller und Alexander Leitl, 94032 Passau , Brunngrasse 29

Sachverhalt:

Der Planer der Bauherrschaft meldete sich im Bauamt der Gemeinde und teilte folgendes mit:

Die Eingabeplanung steht kurz vor dem Abschluss, meine Bauherrschaft möchte in diesem Jahr noch den Rohbau erstellen weil das Auslaufen der Bauverpflichtung naht.

Auf dieser Parzelle ist gem. B-Plan das Errichten eines Hanghauses vorgesehen.

Auf das Untergeschoss haben wir, aus Kostengründen, verzichtet, die Optik des Hauses könnte man als fiktive Untergeschossbauweise bezeichnen.

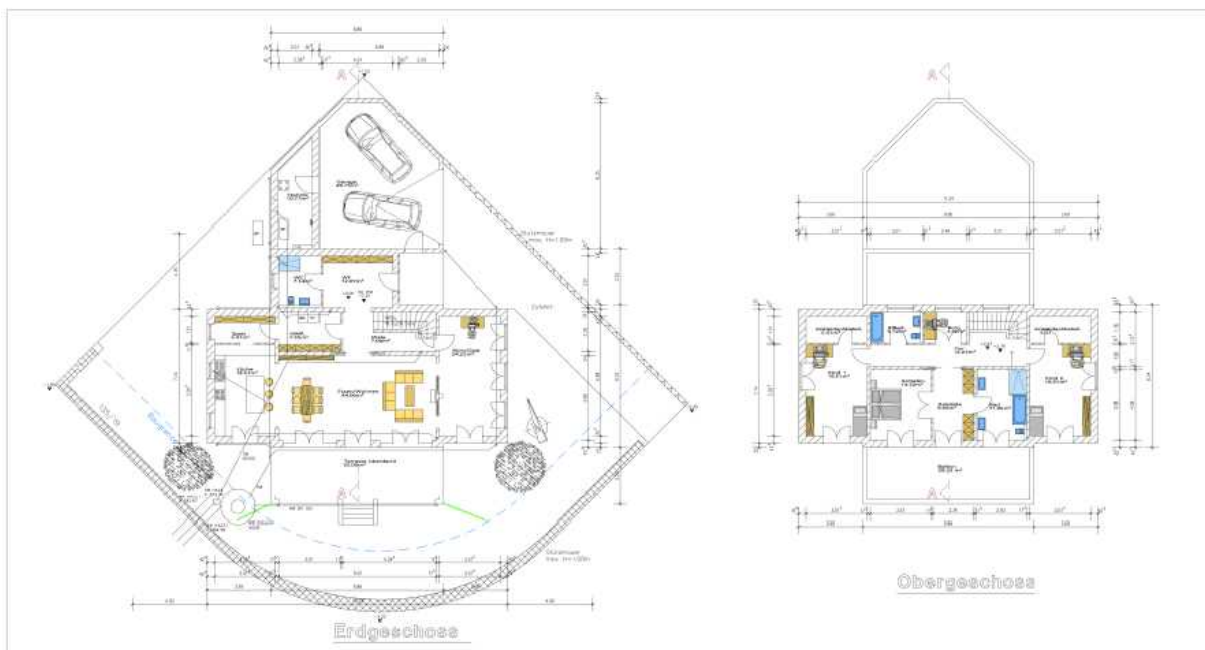
Das Urgelände hängt diagonal von Nord nach Süd, daher haben wir das Gebäude auch entsprechend gedreht, dadurch haben wir auch einen optimalen und unverbaubaren Blick über das Regenrückhaltebecken.

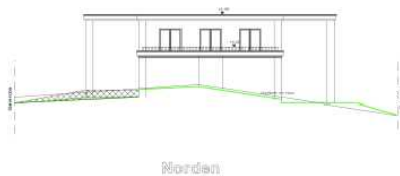
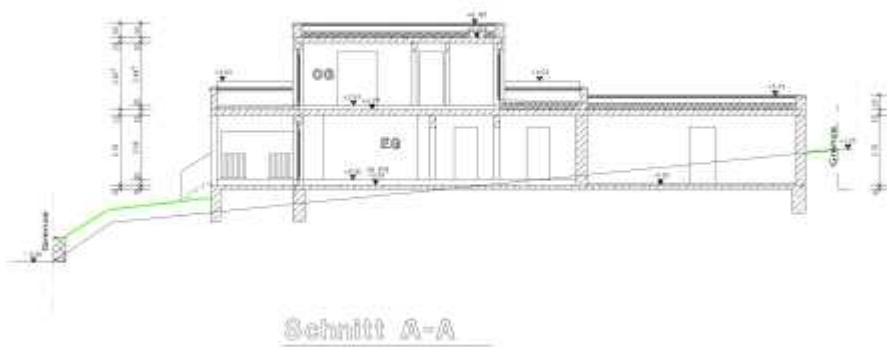
Vorab habe ich die aktuelle Planung mit dem Hr. Kellnberger durchgeschaut und die möglichen Abweichungen besprochen.

- *Grundsätzlich ist es kein Hanghaus weil kein Untergeschoss vorhanden ist. Die Außenoptik des Hauses entspricht aber in etwa dem Haustyp aus dem Schemaschnitten des Bebauungsplans mit einem OG als zurückgesetztes Staffelgeschoss.*
- *Wir müssten hier also eine Abweichung von der Wandhöhe von 6,50m auf 7,25m beantragen. Der Hr. Kellnberger hat mir gesagt er würde als Maß für die Wandhöhe hier die Oberkante der Brüstung des Balkons als Maß nehmen.*
- *Die geplante südliche Stützmauer die mit dem Straßenverlauf mitläuft ist außerhalb der Baugrenzen und am tiefsten Punkt der Straße (ziemlich genau Grundstücksmitte) max. 1,0m hoch.*
- *Die GRZ II überschreiten wir mit etwas über 10%, zulässig wären hier 0,45 und wir sind aktuell bei 0,51.*

Der Hr. Kellnberger hat kann sich vorstellen das er diesen Abweichungen auch zustimmt, wenn die Gemeinde ihr Einverständnis auch erklärt.

Ich bitte sie die Planung auch anzuschauen und uns mitzuteilen ob von Seiten der Gemeinde hierfür ein Einverständnis bestehen würde.





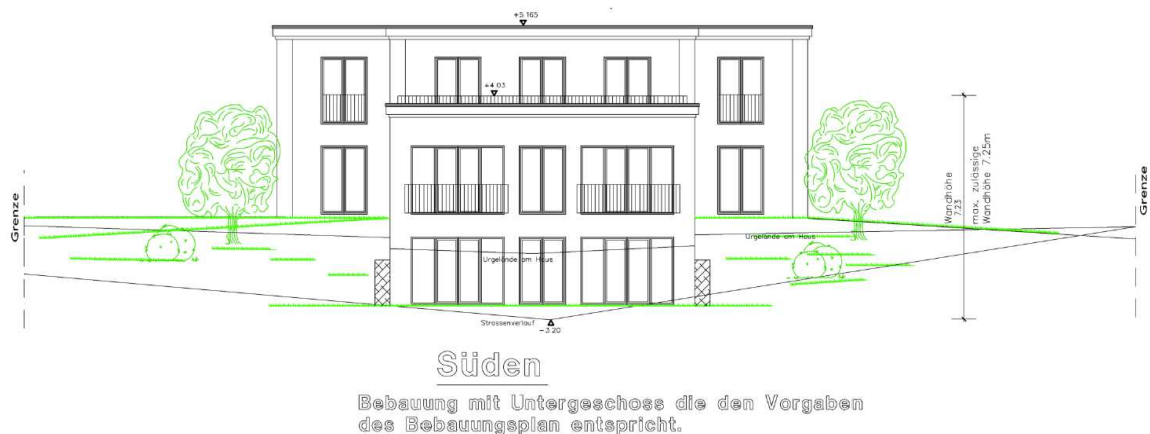
Mit Mail vom 13.07.2026 teilte der Planer noch folgendes mit:

von unserem geplanten Bauvorhaben Leitl-Keller, Am Antesberger Berg 14, habe ich ihnen jetzt noch eine Ansicht von Süden erstellt wie sie den Bebauungsplan entsprechen würde.

Bei dieser Ansicht hätten wir die Variante Untergeschoss und zurückversetztes Staffelgeschoss. Im Prinzip ändert sich am Haus nur soviel das ein Untergeschoss sichtbar wird. Die Wandhöhen würden hier dem Bebauungsplan entsprechen.

Mit dieser Ansicht ist die Planung sicherlich leichter erklärbar. Ich bitte sie diese Ansicht noch den Gemeinderäten vorzulegen.

Danke



Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück sehr steil ist und einer umsichtigen Planung bedarf.

Nachdem insgesamt drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig sind, ist das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

Es ist nun zu entscheiden, ob das Einvernehmen der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann. Erst dann wird die Bauherrschaft den notwendigen Bauantrag einreichen.

Herr Assberger, der Bauträger ist anwesend. Das Gremium ist damit einverstanden, dass Hr. Assberger das Wort erhält.

Hr. Assberger erläutert ausführlich das Vorhaben.

Beschluss:

Mit der vorgelegten Planung besteht mit folgenden Maßgaben Einverständnis:

Stützmauern sind grundsätzlich 0,50m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen

Auf den Stützmauern dürfen keine hochwachsenden Hecken/ Sträucher gepflanzt werden

Die Mauerhöhe darf nach Westen max. 0,50m betragen

Die Mauer nach Osten muss auf das 0,0 (Urgelände) auslaufen

Mit der Wandhöhe von 7,25m besteht Einverständnis

Um die Überschreitung der GRZ II auszugleichen soll eine größere Zisterne mit 8m³ eingebaut werden, die Drosselmenge mit 5m³ betragen.

ungeändert beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

10 Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses zur Kurzzeitvermietung auf dem Flurstück 140/14, Gemarkung Neukirchen a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Lindenhöhe 16
Bauherrschaft: Tihomir Dimic Rakar, 94127 Neuburg a.Inn, Lindenhöhe 16

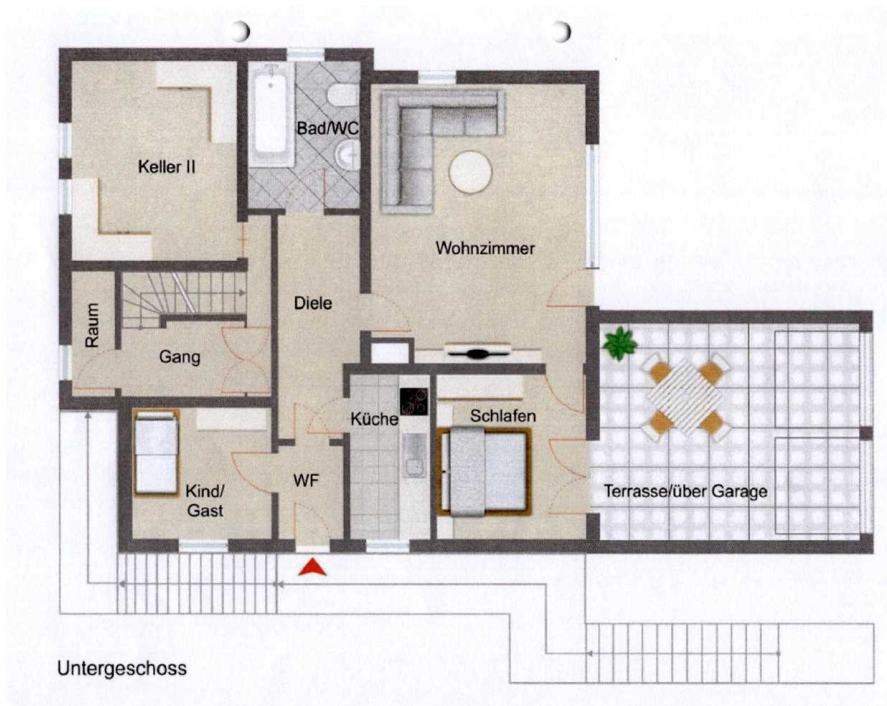
Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Zurverfügungstellung der Erdgeschosswohnung als Kurzzeitunterkunft für Monteure, Geschäftsreisende und andere beruflich bedingt vorübergehend untergebrachte Personen.

Es handelt sich hier um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, die einen Antrag auf Baugenehmigung erforderlich macht.



Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.



Laut der seit Oktober 2025 in der Gemeinde Neuburg a.Inn geltenden Stellplatzsatzung sind jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück vorzuhalten/ zu errichten.

Aufgrund der Unklarheit über die Anzahl der vorhandenen Stellplätze wurde das Vorhaben in der Sitzung des Gemeinderats am 22.06.2026 in den Bauausschuss verwiesen.

Die Bauherrschaft fragte am 09.07.2026 zum Sachstand nach und teilte in diesem Zusammenhang mit, dass zwei Garagen sowie einen zusätzlichen Stellplatz vor den Garagen vorhanden sind. Die betroffene Wohnung war nach Angaben der Bauherrschaft in den letzten 30 Jahren bereits dauerhaft vermietet, die Autos wurden auf der Straße abgestellt.

Der von der Bauherrschaft erwähnte Stellplatz befindet sich direkt vor den Garagen, so dass er nicht als Stellplatz gewertet werden kann.

In der Diskussion ergab sich, dass zum aktuellen Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann.

Die Verwaltung wurde beauftragt, bis zur Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2026 zu prüfen, ob im Bebauungsplan eine Regelung zu den Stellplätzen getroffen ist und wenn ja, welche Regelung Vorrang hat. Stellplatzsatzung oder die des deutlich älteren Bebauungsplans.

Die Abstimmung erfolgte zur aktuellen Situation.

Beschluss:

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

ungeändert beschlossen Ja 1 Nein 6 Anwesend 7

11 Besichtigung der Streuobstwiesenfläche am Jochamhof- eventuelle Aufschüttung eines Erdwalls zu Lärmschutzzwecken

Ein Anwohner beschwert sich massiv über den Lärm aus dem Gasthof Jochamhof. Sollte ein Lärmgutachten ergeben, dass ein Erdwall Abhilfe schaffen kann, so hat sich die

Gemeinde in einem Gespräch im Landratsamt bereit erklärt, die Fläche der Streuobstwiese für den Wall zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde ist weder für die Erstellung des Lärmgutachtens, noch für die Ausführung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen zuständig.

Wenn ein Erdwall Abhilfe schaffen könnte, so soll ein Standort bereits bekannt sein.

Es dürfen nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde keine Bäume entfernt werden oder sonstige größere Eingriffe in die Fläche erfolgen. Dazu fand am 16.07.2026 vormittags ein Termin mit der unteren Naturschutzbehörde statt

Das Ergebnis des Termins war, das seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Erdwall nicht befürwortet werden kann.

Es wird empfohlen, die bereits gepflanzten Sträucher an der südlichen Seite bis zum alten Apfelbaum zu verlängern und hoch wachsen zu lassen.



Kenntnis genommen **Ja 7 Nein 0 Anwesend 7**

12 Friedhof Dommelstadl: Besichtigung der Mauer und des Zauns, Beratung und Empfehlung von Maßnahmen zur Behebung des Missstands

Sachverhalt:

Im Friedhof Dommelstadl sind die Mauer und der Zaun in einem desolaten Zustand.
2. Bürgermeister Zaglauer bat dringend darum, die bereits einmal angedachten Sanierungen erneut anzugehen.

Es soll eine Besichtigung vor Ort stattfinden und mögliche Maßnahmen zur Behebung der Missstände diskutiert werden.

Im Haushalt 2026 sind bei 1.7500.9359 Mittel für den Austausch der Einzäunung des Friedhofs Dommelstadl in Höhe von 20.000,00 € vorgesehen.

Bei 1.7500.9503 sind Mittel für die Erneuerung eines Teilstücks (Abschnitt Treppenabgang neues Leichenhaus in den alten Teil) der Friedhofsmauer, neues Geländer, Treppe und soweit möglich ein behindertengerechter Ausgang von ca. 30.000,00 € eingeplant.

Die Sanierung der inneren Mauer und Verbreiterung der Treppe werden seitens der Verwaltung als dringlich betrachtet.

Ebenso die Sanierung der Friedhofsmauer entlang der alten Landstraße.

Diskussion bei der Ortseinsicht:

Die Mauer entlang der Straße benötigt unstrittig eine Ertüchtigung.

Die Mauer „vorm“ Leichenhaus mit dem Treppenabgang ist ebenfalls nicht mehr schön, ebenso sollte eine Verbreiterung der Einfahrt in den Friedhof möglich gemacht werden.

Ein barrierefreier Abgang kann wohl nicht umgesetzt werden, allerdings gehen die Betroffenen dann einfach auf dem Gehweg außen herum in den unteren Teil des Friedhofs.

Der Zaun im südlichen und westlichen Teil des Friedhofs ist sehr schön eingewachsen und sollte so belassen werden.

Der Zaun auf der nördlichen Seite des Friedhofs (zur Seite des Flurstücks mit der Streuobstwiese) sollte erneuert werden. Allerdings erscheint ein Doppelstabmattenzaun als zu teuer. Die Verwaltung sollte hier Alternativen prüfen.

Beschluss:

Die Beschlussfassung zur Mauer wird vorerst zurückgestellt.

Der Zaun im südlichen und westlichen Teil des Friedhofs soll so belassen werden.

Der Zaun auf der nördlichen Seite des Friedhofs (zur Seite des Flurstücks mit der Streuobstwiese) sollte erneuert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, Alternativen zum Doppelstabmattenzaun zu prüfen.

geändert beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

13	Besichtigung diverser Bauvorhaben im Gemeindegebiet Straße Burgberg Straße Tiergarten Straße Steinbrunn Regenrückhaltebecken Fürstdobl
-----------	---

Besichtigung diverser Bauvorhaben im Gemeindegebiet

- Straße Burgberg
Besichtigung
- Straße Tiergarten
Besichtigung
- Straße Steinbrunn
Besichtigung
- Regenrückhaltebecken Fürstdobl
Bürgermeister Voggenreiter informiert zum aktuellen Sachstand bzgl. des Bauablaufs. Es ist zu diskutieren, ob der geplante Kanal vom Becken zum Feuerwehrhaus hinauf weggelassen werden kann, sofern keine Nachteile rechtlicher Art für die Gemeinde entstehen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Baufirma und dem Ingenieurbüro zu prüfen, ob der Kanal vom Regenrückhaltebecken bis zum Feuerwehrhaus ohne Nachteile für die Gemeinde weggelassen werden kann.

ungeändert beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

14	Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters
-----------	--

Bürgermeister Voggenreiter informiert, dass die drei Container, in der die obdachlosen Personen untergebracht sind, demnächst einen neuen Standort an der Kläranlage in Neukirchen a. Inn erhalten werden.

15	Sonstiges/ Anträge
-----------	---------------------------

GR Kuhnt teilt mit, dass das Tennisheim derzeit kein Wasser habe und alles ziemlich „marode“ sei. Bürgermeister Voggenreiter teilt dazu mit, dass er mit dem Vorstand, Frau Hoppe in Kontakt stehe.

3. Bürgermeisterin Hofreiter-Scheibenzuber fragt zum Sachstand der Vermessung am Burgberg nach.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Mike Voggenreiter um 15:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mike Voggenreiter
1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
Schriftführung