Gemeinde Neuburg am Inn

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag,06.10.2026
Beginn:	14:30 Uhr
Ende	15:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus in Neukirchen a.Inn Neuburg a.Inn

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Voggenreiter, Mike

ordentliches Mitglied

Kuhnt, Marc
Lindmeier, Johannes
Prinz-Hufnagel, Peter
Schneemayer, Helmut
Wimmer, Franz

Verwaltung

Schiestl, Kornelius

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Paßberger, Andreas	entschuldigt

Verwaltung

Datzer-Gabriel, Angelika	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Erneuerung von Teilstücken des Mauerwerks bzw. der Zaunanlage auf dem Friedhof Dommelstadl

2. Bauantrag: Anbau an Bestandsgebäude in Holzbauweise, sowie einer Außentreppe zum 1. OG, auf dem Flurstück Nr. 373/4, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Zieglmeisterweg 9
Bauherrschaft: Höchbauer Georg, 94127 Neuburg a.Inn, Zieglmeisterweg 9

3. Voranfrage: Errichtung einer C7PLUS Cabin auf dem Flurstück 217/16, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Lambergstr. 10
Bauherrschaft: Dr. Michael Bauer, 94127 Neuburg a.Inn, Neufelser Str. 21

4. Bauvorhaben: Antrag auf Bauvorbescheid: Wiederaufbau nach Gebäudebrand auf dem Flurstück Nr. 201, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Ziehweg 19
Bauherrschaft: Brait Cornelia, 94127 Neuburg a.Inn, Ziehweg 19

5. Bauvorhaben: Nutzungsänderung des ehemaligen Schulsportgeländes in eine Freizeitanlage Flur-Nr. 488, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Passauer Straße Nähe Hnr. 39d, 41 und 41c (Nutzungsänderung der bestehenden Anlage)
Bauherrschaft: Gemeinde Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Raiffeisenstraße 6

6. Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters

7. Sonstiges

1. Bürgermeister Mike Voggenreiter eröffnet um 14:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

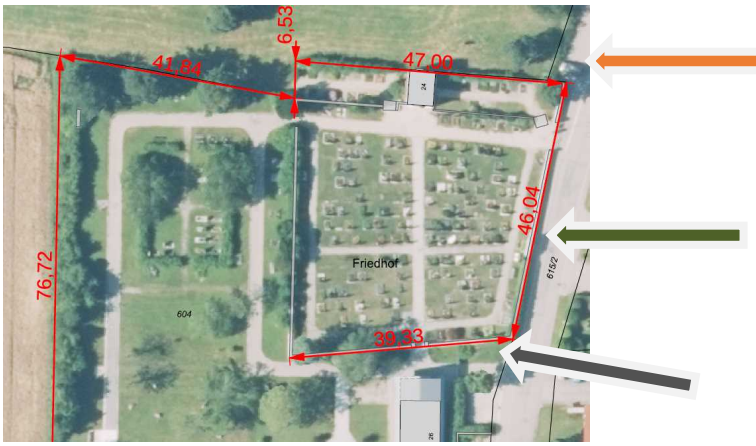
ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erneuerung von Teilstücken des Mauerwerks bzw. der Zaunanlage auf dem Friedhof Dommelstadl

Sachverhalt:

Wie in der Bauausschusssitzung vom 16.07.2026 und durch den Gemeinderat am 20.07.2026 bestätigt, wurde die Verwaltung beauftragt, Alternativen zum Doppelstabmattenzaun für den nördlichen Abschnitt zu prüfen.

ca. 96 m



Für diesen Teilabschnitt gab es einen weiteren gemeinsamen Termin um über Alternativen zu sprechen und evtl. weitere Möglichkeiten im Restbereich durchzugehen.

Es wurden für den prüfenden Abschnitt nochmals drei Alternativen besprochen und die Firma Fischer hat uns hierzu Angebote zukommen lassen.

Bei den Zaunanlagen handelt es sich jeweils um eine Höhe von 1.20m.
Klassische passende Materialpfosten oder die vom Bauausschuss vorgeschlagenen Granitpfosten als Aufschlag werden angeboten.
Bei der Nordseite handelt es sich um eine Länge von ca. 96 m.
Der Abbau des alten Zauns und die Entsorgung erfolgt bauseits; sprich in Eigenregie durch die Gemeinde.

Preisvergleich:

	Doppelstabmatten 2510 mm	Holzlattenzaun 1200 mm	Zierzaun mit Raute 2464 mm
			
Zaunelement mit passenden Pfosten 95,5 m	71,70	298,60	109,10
Aufpreis liefern und Montage Granitsäule 95,5 m	125,40	97,85	125,40
Aufpreis für Gittermatten kürzen	18,60 3 Stück		18,60 3 Stück
Zusatzpfosten betoniert (5 Stück)	89,70 5 Stück	138,95	91,10
Zaun- Anschlussleiste	33,50		35,50
Zusätzliche Granitsäule	357,30	357,30	357,30
Netto Gesamt Einfach	6.903,15 €	28.516,30	10.419,05
Netto Gesamt + Granit:	18.878,85	37.860,98	22.450,55

Die Friedhofsverwaltung favorisiert den Zierzaun mit Raute sowie die Granitpfosten.

Warum ?!

Die Granitpfosten stellen ein wunderschönes gestalterisches Element dar und umrahmt den Friedhof in einer würdevollen Art und Weise. Die Zaunelemente haben im oberen Bereich eine feine, einfache Raute, die sich wunderbar einfügt.
Alternativ wäre dieses Rautenmuster auch mit klassischen Pfostenelementen zu kombinieren, was sicherlich sich auch gut ins Gesamtbild einfügen würde.

Eine weitere Überlegung wäre: Diese Zaunart auch auf Zukunft im **oberen Teil** zu verwenden.
Durch die Weiterführung der Zaunelemente und setzen von den einzelnen Pfosten könnten nach und nach alle betroffenen kaputten Mauerelemente erneuert werden.

Durch Einsatz unseres gemeindlichen Bauhofs müsste die alte Mauer entfernt werden. Erdreich im gewissen Maß abgegraben und Betonfundamente gesetzt werden.
Diese bilden dann den Unterbau für weitere Zaunelemente und deren Pfosten.
Die Zaunelemente und Pfosten könnten dann wieder durch eine Firma gesetzt werden.
Die beiden Seiten ergeben nochmals ca. 90m in Gesamtlänge.

Der untere Eingang sowie der Treppeneingang gehören dann natürlich auch bedacht und kostentechnisch mit eingerechnet.

Warum kein Holz:
-Zu teuer
-am nördlichen Rand stehen immer wieder Pferde, diese neigen dazu, sich an Holz abzuwetzen; die Holzelemente halten demnach nicht sehr lange.

Im Haushalt 2026 sind Mittel für
-die Einzäunung des Friedhofs 20.000 € vorgesehen.
-Erneuerung Mauer etc.: 30.000 € vorgesehen.

Die Verwaltung möchte schnellstmöglich mit den Arbeiten beginnen und den Zaunbereich im **Norden** sowie **Osten und Teilbereich Süden** angehen.

Der Nordbereich sollte noch dieses Jahr beauftragt werden. Haushaltsmittel für eine Einzäunung stehen in 2026 zur Verfügung. Es kommt zu einer Überschreitung, sollten die Granitpfosten beauftragt werden. Die Haushaltsmittel 30.000 € für die Erneuerung des Mauerteils Süden in den Haushalt 2027 übernommen, um dann dieses in 2027 umzusetzen. Der östliche Teil könnte in 2028 durchgeführt werden.

GR Prinz-Hufnagel erkundigt sich nach dem Gefälle auf der Länge von 96 Metern. Aus seiner Sicht sollte die Ausführung möglichst wenige Höhenabsätze aufweisen.
GR Wimmer schätzt, dass der Zaunverlauf aufgrund des Gefälles auf der gesamten Länge etwa dreimal abgestuft werden müsse. Zudem bittet er darum, bei künftigen Vergaben ein zweites Angebot einzuholen.
1.Bürgermeister Voggenreiter erläutert, dass die Ausführung durch den gemeindlichen Bauhof voraussichtlich kaum kostengünstiger wäre und der Auftrag daher extern vergeben werden soll.
GR Schneemayer weist darauf hin, dass die bestehende Friedhofsmauer aus Stein erhalten bleiben sollte, da sie weiterhin als Einfriedung diene. 1.Bürgermeister Voggenreiter merkt dazu an, dass eine steinerne Einfriedung nicht vorgeschrieben sei.
GR Lindmeier regt an, das Vorhaben mit dem Pfarrgemeinderat abzustimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Austausch der Zaunelemente und der beiden maroden Mauerseiten im Friedhof Dommelstadl soll Abschnittsweise erfolgen:

a)
Eine Auftragsvergabe für den Zaunbau auf der Nordseite des Friedhofs Dommelstadl in der Ausführung Zierzaun mit Raute und Granitpfosten wird erteilt.

b)
Die Haushaltsmittel 2026 von 30.000 € für die Erneuerung des Mauerwerks auf der Südseite des Friedhofs Dommelstadl werden in den Haushalt 2027 übernommen bzw. neu eingestellt, damit der südliche Teil in 2027erneuert werden kann. Ausführung der Zaunelemente wie Nordseite.

c)
Für das Haushaltsjahr 2028 sollen weitere Haushaltsmittel für den östlichen Teil eingeplant werden, damit eine Ausführung dieser Seite anschließend ebenso ausgeführt werden kann.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag für die Errichtung eines 96 Meter langen Zaunabschnitts zu erteilen. Die Ausführung erfolgt in der einfachen Variante als Doppelstabmattenzaun ohne Granitsäulen.

geändert beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

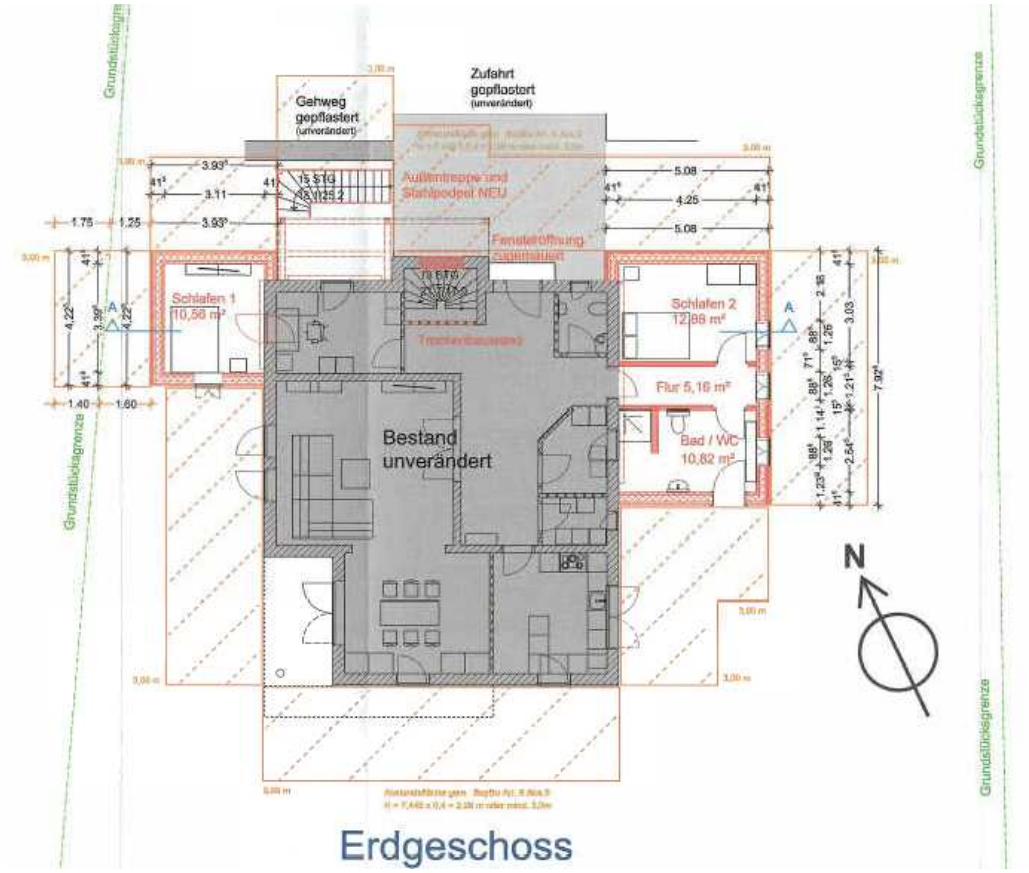
**Abgestimmt wurde ausschließlich über den Beschlussvorschlag a).
Nach dessen Umsetzung soll über die Beschlussvorschläge b) und c) erneut beraten und abgestimmt werden.**

2 Bauantrag: Anbau an Bestandsgebäude in Holzbauweise, sowie einer Außentreppe zum 1. OG, auf dem Flurstück Nr. 373/4, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Zieglmeisterweg 9 Bauherrschaft: Höchbauer Georg, 94127 Neuburg a.Inn, Zieglmeisterweg 9

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant zwei Anbauten in Holzbauweise an das Bestandsgebäude, sowie eine Außentreppe zum 1.OG.
Der kleinere Anbau von 10,56m² führt zur Verringerung der erforderlichen Abstandsfläche von 3,00m, auf dem Baugrundstück einhaltbare Abstandsfläche liegt zwischen 1,25m und 1,60m. Für die restlichen Abstandsflächen liegt eine Übernahmeerklärung des Nachbarn vor.
Der größere Anbau liegt vollständig auf dem Flurstück der Bauherrschaft.





Das Vorhaben liegt im Außenbereich.
Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

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

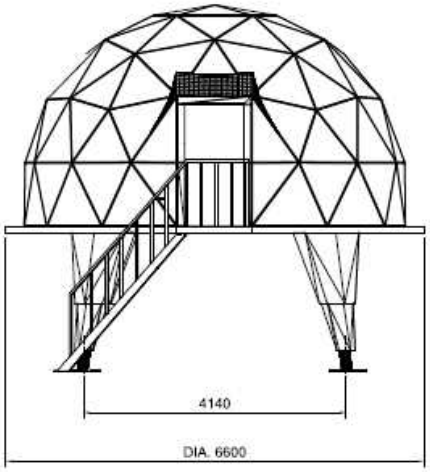
ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

3 Voranfrage: Errichtung einer C7PLUS Cabin auf dem Flurstück 217/16, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Lambergstr. 10 Bauherrschaft: Dr. Michael Bauer, 94127 Neuburg a.Inn, Neufelser Str. 21

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft legte eine Voranfrage zur Errichtung eines sog. C7 Kleinmoduls vor:

FRONT VIEW (ENTRANCE SIDE)



Argumente der Bauherrschaft für eine positive planungsrechtliche Vorprüfung:

C7 Kleinmodul in Dommelstadl

Die Gemeinde wird gebeten, dem C7-Kleinmodul grundsätzlich offen gegenüberzustehen und eine genehmigungsfähige Lösung einschließlich einer erforderlichen Befreiung von der Dachform zu unterstützen.
Das Vorhaben verbindet einen offenen Pkw-Stellplatz mit einem kompakten, auf vier Stützen angeordneten Modul. Die abschließende technische und rechtliche Prüfung bleibt dem förmlichen Verfahren vorbehalten.

Das Vorhaben
Das C7 steht auf etwa 2,5 Meter hohen Stützen; die Fläche darunter kann dauerhaft als Carport genutzt werden. Dadurch beanspruchen Stellplatz und oberes Modul dieselbe Grundfläche. Eine eigenständige Vermietungs- oder Beherbergungsnutzung ist nicht Gegenstand dieser Vorprüfung. Die konkrete Nutzung des oberen Moduls wird im Antrag eindeutig und überprüfbar festgelegt.

Gründe für eine positive Bewertung

- **Flächensparende Lösung**: Der Pkw-Stellplatz wird nicht neben, sondern unter dem Modul angeordnet. Das reduziert zusätzlichen Flächenverbrauch und vermeidet ein separates Carportdach.
- **Begrenzte städtebauliche Abweichung**: Der Konflikt betrifft vor allem die ungewöhnliche Form. Größe, privater Nutzungszweck und Erschließung können unabhängig davon regulär geprüft werden.
- **Geringe Belastung der Umgebung**: Das Vorhaben erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, Lärm oder Publikumsverkehr, der über eine übliche private Grundstücksnutzung hinausgeht.
- **Modulare und vergleichsweise reversible Bauweise**: Die Konstruktion steht auf wenigen Gründungspunkten und kann mit geringeren Eingriffen in den Boden errichtet und wieder entfernt werden als ein konventioneller Massivbau.
- Die Bayerische Bauordnung berücksichtigt die **Erprobung neuer Bau- und Wohnformen** ausdrücklich als möglichen Grund für Abweichungen.
  Das C7 ist ein geeigneter Einzelfall für eine sachgerechte Prüfung.

Vorgeschlagenes weiteres Vorgehen
Vor der förmlichen Einreichung werden der einschlägige Bebauungsplan anhand der Flurnummer, der Brutto-Rauminhalt, die Abstandsflächen und die technischen Nachweise geklärt.
Für eine entgegenstehende Dachform wird eine ausdrücklich begründete Befreiung beantragt.
Entscheidend ist zunächst das politische Signal, dass die Gemeinde die ungewöhnliche, aber kompakte Bauform nicht grundsätzlich ausschließt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans WA Dommelstadl.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben als sehr innovativ und zukunftsweisend betrachtet.
Eine Vorprüfung im Landratsamt sollte nicht blockiert werden.



Im Gremium wurde insbesondere über die außergewöhnliche optische Gestaltung des Vorhabens diskutiert.

Beschluss:

Das Gremium steht der Errichtung eines aufgeständerten C7-Kleinmoduls mit offenem Pkw-Stellplatz grundsätzlich offen gegenüber.
Die Verwaltung soll gemeinsam mit Bauherrn und Landratsamt eine planverträgliche oder befreiungsfähige Lösung insbesondere zu Dachform, Nutzung, Abstandsflächen und Brutto-

Rauminhalt klären.

ungeändert beschlossen Ja 3 Nein 3 Anwesend 6

4 Bauvorhaben: Antrag auf Bauvorbescheid: Wiederaufbau nach Gebäudebrand auf dem Flurstück Nr. 201, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Ziehweg 19 Bauherrschaft: Brait Cornelia, 94127 Neuburg a.Inn, Ziehweg 19

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant den Wiederaufbau des ursprünglichen Bestandes, der Opfer eines Gebäudebrandes am 05.03.2026 wurde.

Alte Grundrisspläne zeigen das Erdgeschoss des Holzhauses, das Erdgeschoss und die 1. Etage eines Steinhauses sowie das Obergeschoss des Vorderhauses.



Herr Schiestl, Bauamt, erläutert das von Frau Brait geplante Vorhaben und den möglichen Umfang eines Wiederaufbaus in der ursprünglichen Form.
GR Wimmer weist darauf hin, dass zunächst geklärt werden müsse, ob für das ursprüngliche Gebäude eine Genehmigung vorgelegen habe. Es solle vermieden werden, einen möglicherweise ungenehmigten Bestand nachträglich zu legalisieren. Dem Wiederaufbau als Einfamilienhaus könne er zustimmen, einer Nutzung mit mehreren Mietwohnungen hingegen nicht.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird für den Wiederaufbau als Wohnhaus mit einer Wohneinheit erteilt.

ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

5 Bauvorhaben: Nutzungsänderung des ehemaligen Schulsportgeländes in eine Freizeitanlage Flur-Nr. 488, Gemarkung Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Passauer Straße Nähe Hnr. 39d, 41 und 41c (Nutzungsänderung der bestehenden Anlage)
Bauherrschaft: Gemeinde Neuburg a.Inn, 94127 Neuburg a.Inn, Raiffeisenstraße 6

Sachverhalt:

Der ehemalige Schulsportplatz Dommelstadl besitzt nur eine schulaufsichtliche Genehmigung aus dem Jahr 1971.

Das Gelände soll der der Öffentlichkeit weiterhin als Freizeitanlage in der Zeit von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeindeverwaltung hat hierzu im Februar 2026 den entsprechenden Bauantrag beim Landratsamt eingereicht, um die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen.
Bestandteil des Bauantrags war auch ein Lärmgutachten, in dem eine Nutzung der Anlage im Zeitraum zwischen 10.00 Uhr und 22.00 Uhr möglich ist.

Das Vorhaben ist im Flächennutzungsplan als Sportstätte ausgewiesen.



Das Landratsamt Passau teilte dazu nun mit:

Die Anlage ist erstmalig zu genehmigen, da die schulaufsichtliche Genehmigung aus dem Jahr 1977 nicht als erstmalige Baugenehmigung gilt.

Es ist zu klären, was alles genehmigt werden soll:

- Flutlichtanlage (wird nur für die Sonnwendfeier benutzt)
- Zaun
- Laufbahn
- Weitsprunganlage
- Hartplatz

Es braucht nach Ansicht des Landratsamtes eine genaue Nutzungsbeschreibung mit Öffnungszeiten und Stellplatznachweis für den An- und Abfahrtverkehr.

Ein Nachbar hat sich bereits anwaltlich vertreten an das LRA gewandt und neben der Forderung nach Akteneinsicht, subjektive baunachbarlichen Störungssituationen und massive Probleme beim Umweltschutz geltend gemacht:
Seine Kritikpunkte lauten:

- Nutzung durch auswärtige Studenten und Erwachsene mit Betrieb der Flutlichtanlage, wodurch eine massive Lärmbelästigung für die Anwohner entstehe
- Belästigung durch Wildpinkeln
- Gefährdung der Kinder und Anwohner durch den gestiegenen Verkehr
- Verdrängung der Kinder und Jugendlichen der Gemeinde
- Entwässerung der Anlage auf das Nachbargrundstück, da kein Kanalanschluss vorhanden sei.
- Extrem schlechter, baulicher Zustand der Anlage, v.a. der Hartplatzanlagen (Mikroplastik, Schwermetalle, Teer verteilt sich überall).

Das Gemeinderatsgremium war sich in den Beratungen am 23.02.20026 einig, dass in Dommelstadl/ Neuburg a.Inn weiterhin ein Treffpunkt und Spielmöglichkeiten für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen. Die Nutzungszeit wurde auf einen Zeitraum von 10.00- 22.00 Uhr beschränkt.

Die Anlage wurde in Augenschein genommen und Beratungen geführt, ob eine Sanierung des Hartplatzes (Basketballspielfeld) erfolgen soll und die Laufbahn und die Weitsprunganlage rückgebaut werden sollte.
In der Sitzung des Gemeinderats am 28.09.2026 wurde zudem der Vorschlag eingebracht, evtl. auch einen Dirtpark für Kinder und Jugendlich in Dommelstadl anzulegen. Eventuell könnte der nicht mehr benötigte Bereich der Laufbahn und die Fläche der Weitsprunganlage dafür verwendet werden.

Die vorhandene Flutlichtanlage ist nicht öffentlich zugänglich.
Sie wird ausschließlich für die Sonnwendfeier eines Vereins genutzt. Ein regelmäßiger Betrieb ist nicht möglich, da der Schaltkasten verschlossen ist.

Auf keinem Spielplatz der Gemeinde Neuburg a.Inn befinden sich sanitäre Anlagen.

Die Zufahrtsstraße zum Sportplatz ist 4,00m breit, so dass ein schnelles Fahren nicht möglich ist. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind nach Ansicht der Verwaltung vorhanden.

Das Gremium diskutiert verschiedene Möglichkeiten für die künftige Nutzung der ehemaligen Schulsportanlage.
Eine abschließende Entscheidung über die konkrete Nutzung wird zunächst zurückgestellt.

Beschluss:

Der Bauantrag für die Freizeitanlage soll fortgeführt werden, ggf. notwendige Unterlagen sollen

zeitnah angefertigt und nachgereicht werden.

ungeändert beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

6 Öffentliche Informationen des 1. Bürgermeisters

./.

7 Sonstiges

GR Wimmer regt an, im Zuge der für die Jahre 2027/2028 vorgesehenen Arbeiten des Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal in der Graf-Tiemo-Straße auch die erforderlichen gemeindlichen Leitungen mit zu verlegen.
Zudem soll bei Frau List nach dem Stand beziehungsweise den Möglichkeiten eines Glasfaserausbaus gefragt werden. Ziel sei es, die notwendigen Leitungen möglichst gebündelt im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme zu verlegen.

GR Kuhnt erkundigt sich nach der Möglichkeit, in der ehemaligen Schule in Dommelstadl einen Jugendraum einzurichten.
GR Lindmeier weist darauf hin, dass früher auch das Pfarrheim für die Jugendarbeit zur Verfügung gestanden habe. Er regt an, hierzu mit Alex Leopoldseder Kontakt aufzunehmen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Mike Voggenreiter um 15:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mike Voggenreiter
1. Bürgermeister

Angelika Datzer-Gabriel
Schriftführung