



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Gemeinderates**

vom 11. Februar 2025  
im Sitzungssaal des Rathauses

#### **Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Peter Forstner

#### **Schriftführer:**

Grundler Andrea

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

<b>Gremiumsmitglieder:</b>	<b>Bemerkung:</b>
1 Otto Pritscher	
2 Josef Beck	
3 Florian Barth	
4 Brigitta Denk	
5 Christoph Ertl	
6 Maximilian Kiendl	
7 Bianca Marklstorfer	
8 Franz-Xaver Mooser	
9 Dieter Niedermeier	
10 Oliver Pöschl	
11 Sebastian Schinhanl	
12 Martin Seeanner	
13 Sebastian Wimmer	
14 Marianne Zeindl	
15 Florian Zellmer	

#### **Entschuldigt sind**

16 Jörg Linzmeier

#### **Verwaltung**

Stefan Morawetz

#### **Weiterhin anwesend:**

Stefanie Wieser

Presse

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2025
2. Vorbescheid Peter Bayerl zum Neubau einer Tierarztpraxis mit Wohnbereich in Obergeschoss und Garage auf Fl.Nr. 242/4 Gemarkung Neufahrn i.NB, Gewerbestraße
3. Bauantrag Nina Mutze mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Winklsaß I" zum Neubau eines Wohnhauses (Kleinhaus) in Holzständerbauweise auf Fl.Nr. 2145 Gemarkung Neufahrn i.NB, Höhenweg 18
4. Vorbescheid Christian Kirschbaum zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 52, Gemarkung Neufahrn i.NB, Hauptstraße
5. Antrag Motor Club Labertal e.V. (Ortsclub im ADAC) auf Durchführung der 21. ADAC-Labertal-Rallye am Samstag, den 17. Mai 2025 im Gemeindebereich Neufahrn i.NB (Wertungsprüfung 1/4 Ettenkofen)
6. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen
7. Bekanntmachung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für welche die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind
8. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2025**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.01.2025 wurde genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 16: 0

### **2. Vorbescheid Peter Bayerl zum Neubau einer Tierarztpraxis mit Wohnbereich in Obergeschoss und Garage auf Fl.Nr. 242/4 Gemarkung Neufahrn i.NB, Gewerbestraße**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 300 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wird eine Praxis mit einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> untergebracht, während das Obergeschoss als Betriebsleiterwohnung dient, um eine durchgehende Erreichbarkeit der Praxis sicherzustellen. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ebenfalls ca. 150 m<sup>2</sup>. Zudem ist eine Garage mit einer Fläche von rund 50 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es ist zu beachten, dass sich das Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der kleinen Laber befindet.

In der Betriebsbeschreibung wird erläutert, dass die Tierarztpraxis für Kleintiere konzipiert ist und an Werktagen von 8:00 bis 17:00 Uhr geöffnet sein wird. Die Notwendigkeit der Wohnnutzung im Obergeschoss wird durch das Erfordernis einer ständigen Rufbereitschaft begründet, da die stationär aufgenommenen Kleintiere eine 24-Stunden-Betreuung benötigen.

Die Zustimmung der Nachbarn wurde vollständig eingeholt.

Erster Bürgermeister Forstner erläuterte das Bauvorhaben anhand der vorliegenden Planung und erklärte, dass Bauanträge jetzt digital erst beim Landratsamt eingereicht werden. Das Landratsamt beteiligt nun die Gemeinde bezüglich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, ob mit der Errichtung der geplanten Betriebsleiterwohnung Einverständnis besteht. Die Gemeinde hat dabei nur bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte zu beurteilen und kann ihr Einvernehmen entweder erteilen oder, wenn es bauplanungsrechtlichen Vorgaben widerspricht, verweigern. Das gemeindliche Einvernehmen darf jedoch nicht an Bedingungen geknüpft oder mit Auflagen versehen werden.

Betriebsleiterwohnungen sind im „Gewerbegebiet Neufahrn-Nord“ bereits vorhanden.

#### **Beratung:**

GRin. Denk vertrat die Ansicht, nachdem dort am Ortsrand bereits eine Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde, sei die Gemeinde schon gebunden und evtl. könnte die Genehmigung auch eingeklagt werden. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, bei der Genehmigung von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten handelt es sich immer um ausnahmsweise Genehmigungen, die stets Einzelfallentscheidungen sind.

GR. Kiendl und GR. Ertl meinten, die geplante Wohnung ist im Gebäude integriert und sei für die 24-Stunden-Betreuung in einer Tierarztpraxis auch erforderlich.

#### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Tierarztpraxis mit Wohnbereich im Obergeschoss und Garage auf Fl.Nr. 242/4 Gemarkung Neufahrn i.NB, Gewerbestraße, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 16: 0

**3. Bauantrag Nina Mutze mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Winklsaß I" zum Neubau eines Wohnhauses (Kleinhaus) in Holzständerbauweise auf Fl.Nr. 2145 Gemarkung Neufahrn i.NB, Höhenweg 18**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines vorgefertigten Wohnhauses (Modulhaus) in Holzständerbauweise mit den Maßen 6 x 8 m und einer Höhe von 4,45 m. Geplant sind zudem zwei Stellplätze. Diese können jedoch nicht an der im o.g. Bebauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden, da sich dort zwei Hausanschlussschächte befinden, die etwa einen Meter über dem Straßenniveau liegen, was eine Absenkung der Fläche unmöglich macht. Zudem erschwert die bestehende Böschung mit Hanglage den barrierefreien Zugang zum Gebäude.

Um die Stellplätze dennoch realisieren zu können, soll die Zufahrt über das angrenzende Nachbargrundstück erfolgen. Hierfür liegt eine beglaubigte Grunddienstbarkeit für Geh- und Fahrrechte auf diesem Grundstück vor, die mit dem Eigentümer abgestimmt wurde. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist gleichzeitig der Grundstückseigentümer des zu bebauenden Grundstücks, während der Bauherr als Pächter auftritt.

Die Zustimmung der Nachbarn wurde vollständig eingeholt.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Art:	Festgesetzt lt. B-Plan	geplant
Stellplätze	Definierte Fläche	Außerhalb der definierten Fläche

Erster Bürgermeister Forstner erklärte, hier geht es lediglich um die zwei Stellplätze, die nicht auf der im Bebauungsplan „Winklsaß I“ definierten Fläche hergestellt werden sollen. Dies wird damit begründet, dass im geplanten Zufahrtsbereich zwei Revisionsschächte liegen und dieser auch über eine steile Böschung führt.

**Beratung:**

GR. Kiendl erkundigte sich, ob das Geh- und Fahrrecht über fremden Grund mit einer Dienstbarkeit gesichert ist. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, diese Dienstbarkeit liegt vor.

GRin. Denk wandte ein, die Zufahrt führt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg. Wenn dieser nicht befahrbar ist, z. B. im Winter, werden die Autos wieder im Baugebiet an der Straße geparkt.

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Bauantrag mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Winklsaß I" zum Neubau eines Wohnhauses (Kleinhaus) in Holzständerbauweise auf Fl.Nr. 2145, Gemarkung Neufahrn i.NB, Höhenweg 18, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Antragstellerin wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der öffentliche Feld- und Waldweg, über den die Zufahrt zu dem Baugrundstück führen soll, nur soweit ausgebaut ist und auch unterhalten wird, wie es für seine Funktion als Feld- und Waldweg erforderlich ist, also für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge. Auf diesem Weg wird von der Gemeinde Neufahrn i.NB auch kein Winterdienst durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis: 16 : 0**

**4. Vorbescheid Christian Kirschbaum zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 52, Gemarkung Neufahrn i.NB, Hauptstraße**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde wird gebeten, über die Anpassung des bereits genehmigten Bauvorhabens zu entscheiden, für das ein Vorbescheid vom 08.06.2022 vorliegt. Der Bauherr beantragt die Verlagerung der Bauposition in den oberen Bereich des Grundstücks. Ursprünglich war die Position des Bauprojekts unterhalb des Bauvorhabens der Schwester des Antragstellers geplant. Aufgrund topografischer Gegebenheiten und der damit verbundenen Erschließungskosten ist diese Verschiebung notwendig geworden. Alle erforderlichen Nachbarunterschriften wurden bereits gesammelt und liegen vollständig vor.

Erster Bürgermeister Forstner zeigte den bereits genehmigten und den jetzt geplanten Standort des Wohngebäudes mit Garage auf.

**Beschluss:**

Dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 52, Gemarkung Neufahrn i.NB, Hauptstraße, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 16 : 0**

**5. Antrag Motor Club Labertal e.V. (Ortsclub im ADAC) auf Durchführung der 21. ADAC-Labertal-Rallye am Samstag, den 17. Mai 2025 im Gemeindebereich Neufahrn i.NB (Wertungsprüfung 1/4 Ettenkofen)**

**Sachverhalt:**

Der Motor Club Labertal e.V. (Ortsclub im ADAC) plant die 21. ADAC-Labertal-Rallye am Samstag, den 17. Mai 2025.

Über das Gemeindegebiet Neufahrn i.NB soll die Wertungsprüfung 1/4 „Ettenkofen“ (Sprint - Gesamtstrecke 3,60 km) führen. Der Motor Club Labertal e.V. ersucht für diese Veranstaltung um Erlaubnis der Gemeinde Neufahrn i.NB zur Sondernutzung der gemeindlichen Straßen laut anhängender Streckenpläne. Erwartet werden etwa 100 Starter.

Erster Bürgermeister Forstner zeigte den geplanten Streckenverlauf für die Wertungsprüfung 1/4, oberhalb von Hofendorf und Ettenkofen, auf. Der Start ist auf Höhe der Panzermühle, das Ziel in der Nähe des „Guten Hirten“. Bisher war das Gemeindegebiet Neufahrn i.NB von den

Streckenführungen der ADAC-Labertal-Rallye nicht mehr betroffen. Die befahrenen Wege werden wiederhergestellt.

**Beratung:**

Zweiter Bürgermeister Pritscher sagte, er sei grundsätzlich gegen derartige Veranstaltungen, weil sie u. a. aus ökologischen Gründen nicht mehr gerechtfertigt sind.

GRin. Denk wies darauf hin, dass die Strecke zum Teil über den ausgewiesenen Radweg führt.

**Beschluss:**

Die beantragte Sondernutzung der gemeindlichen Straßen, laut vorliegendem Streckenplan für die Wertungsprüfung 1/4 „Ettenkofen“ (Sprint – Gesamtstrecke 3,60 km) im Rahmen der 21. ADAC-Labertal-Rallye am Samstag, den 17. Mai 2025, wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 4

**6. Bekanntgabe von auf dem Verwaltungsweg behandelten Bauanträgen**

**Sachverhalt:**

Es lagen keine Bauanträge zur Bekanntgabe vor.

**7. Bekanntmachung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für welche die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind**

**Sachverhalt:**

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 21.01.2025 lagen keine Tagesordnungspunkte zur Bekanntmachung vor.

**8. Anfragen / Informationen des Bürgermeisters**

**Sachverhalt:**

Zweiter Bürgermeister Pritscher gab einen Veranstaltungstermin bekannt: Am Sonntag, 16.02. um 16 Uhr spielt die Neufahrner-Statt-Kapelle im Kulturzentrum Friedenskirche.

-----

GRin. Zeindl berichtete, dass entlang der alten Langenhettenbacher Straße noch das Schnittgut vom Rückschnitt der Gehölze liegt und weggeräumt werden soll. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, dass sei Sache der Jagdgenossen, diese werden verständigt.

-----

GR. Kiendl gab einen Veranstaltungstermin bekannt: Am 22.02. veranstaltet der CSU-Ortsverband beim Anwesen Stadler/Meindl in Winklsaß den „Stachus-Fasching“.

-----

GR. Mooser fragte nach, wann die Verschmutzungen auf der Ortsstraße Oberndorf beseitigt werden. Bauamtsleiter Morawetz erklärte, dass die Bauarbeiten an der Böschung der B15n noch nicht abgeschlossen sind.

-----

Dritter Bürgermeister Beck erkundigte sich, wann die Wege, die während der Brückensanierung zwischen Hofendorf und Ettenkofen genutzt wurden, instandgesetzt werden.

-----

GRin. Denk erkundigte sich bezüglich einer offenkundig defekten Geschwindigkeitsmesstafel. Erster Bürgermeister Forstner erklärte, der Fehler sei bekannt, bei dem Gerät ist der Akku zu schwach.

-----

Erster Bürgermeister Forstner informierte den Gemeinderat darüber, dass

- es Beschwerden bezüglich des Altkleidercontainers an der Bahnhofstraße gibt, weil dort rundherum Säcke abgelagert werden. Der Container steht allerdings auf Bahngrund, mit der Bahn wird Verbindung aufgenommen.
- im Untergeschoss der Grundschule eine Wasserleitung gebrochen ist. Der Rohrbruch wurde repariert. Leider ist Wasser unter den Estrich gelaufen, deshalb wird eine Trocknungsfirma beauftragt.
- der Zweckverband zur Wasserversorgung Neufahrn i.NB-Oberlindhart zur Eindämmung von Wasserverlusten eine Lecksuche in Auftrag gegeben hat, dabei wurde jeweils ein Rohrbruch in der Beethovenstraße und in der Haydnstraße entdeckt.

Um 20:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Neufahrn i.NB**

Vorsitzender

---

Peter Forstner  
Erster Bürgermeister

---

Grundler Andrea  
Verw.Fachwirtin