

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**07.10.2020**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StR Stefan Grünfelder

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

**Entschuldigt fehlen:**

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

Uhr

**Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.**

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigung zur Neugestaltung der Grünanlage vom Parkplatz der Mehrzweckhalle angrenzend zur Ludwig-der-Bayer-Straße
2. Ersatzbeschaffung für den Bauhoftraktor Fendt - Besichtigung
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
- 3.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Entenstalles in Höchfelden 3a (BV-Nr. 69/20)
- 3.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Erweiterung des Norma-Marktes an der Wolfgang-Leeb-Straße 38 (BV-Nr. 70/20)
- 3.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Tektur zum Umbau und Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen Gewerbegebäude in Westerham 5 (BV-Nr. 71/20)
- 3.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Nutzungsänderung zur Wiederinbetriebnahme der vorhandenen Lagerhallen der früheren ALSA-Süd GmbH mit Wegfall der Produktion an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 68/20)
4. Nachträge
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1

**Ortsbesichtigung zur Neugestaltung der Grünanlage vom Parkplatz der Mehrzweckhalle  
angrenzend zur Ludwig-der-Bayer-Straße**

**Sachverhalt:**

Wie bereits in der Bauausschusssitzung am 05.06.2019 mitgeteilt, befinden sich am nördlichen Parkplatz der Mehrzweckhalle in den Grünanlagen entlang der Ludwig-der-Bayer-Straße 10 Ahornbäume. Über die Jahre hin hat sich durch Verrottung von Grüngut Humus angehäuft, was dazu geführt hat, dass die Bäume stammaufwärts Wurzeln gebildet haben, welche mittlerweile teilweise frei liegen und kurz- bis mittelfristig die Standsicherheit gefährden. Weiter ist der Pflegeaufwand sehr aufwendig.

In der Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2019 wurde die Einfassung der vier Grünanlagen mit Gabionen mit einer Gesamtsumme von 20.000,00 € beschlossen. Nach Rücksprache mit Firmen müsste die Gabionenmauer fixiert werden. Durch die Fixierung ist eine massive Schädigung des Wurzelwerks zu befürchten und damit ein Absterben der Bäume nicht ausgeschlossen. Eine nachträgliche Neubepflanzung wäre aufgrund der Gabionen dann sehr schwierig und aufwendig. Angebote liegen vor in Höhe von ca. 30.000 €.

Die Möglichkeit die Grünflächen mit Stahlplatten einzufassen wurde geprüft und ein Muster für die Vor-Ort-Besichtigung bereitgestellt.

Alternativ zur Einfassung mit Gabionen bzw. Stahlblech schlägt die Verwaltung vor, das Erdreich eben abzutragen, Ersatzbäume zu pflanzen und eine Rasenfläche anzulegen. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf ca.

Bauhofkosten (Maschinen- / Personaleinsatz)	7.000,00 €
Wurzelfräser	3.000,00 €
Neupflanzung 13 Bäume á 600,00 €	8.000,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>ca. 18.000,00 €</b>

Bedingt durch COVID19 wurde die Maßnahme Errichtung von Gabionen in Höhe von 20.000,00 € aus dem Haushalt 2020 gestrichen und für das Jahr 2021 vorgemerkt.

**Beschlussvorschlag:**

**Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss in Abänderung des Beschlusses vom 05.06.2019 einstimmig, die Grünanlagen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung, das Erdreich eben abzutragen, Ersatzbäume zu pflanzen und eine Rasenfläche anzulegen, durchzuführen. Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 18.000 €.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Ersatzbeschaffung für den Bauhoftraktor Fendt - Besichtigung**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Entenstalles in Höchfelden 3a (BV-Nr. 69/20)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551 der Gemarkung Töging a.Inn, Höchfelden 3a, soll eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und ein Entenstall errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Es dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Die Erschließung ist über Mühldorfer Straße gesichert. Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dar.

Im Flächennutzungsplan ist auch die Weiterführung der Enzianstraße nach Osten bis zum Zusammenschluss mit der Höchfeldener Straße dargestellt, welche aber noch nicht realisiert werden konnte. Das Bauvorhaben soll ca. 13 m – 15 m nördlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Straße errichtet werden.

Das Bauvorhaben soll auch ca. 13 m – 15 m nördlich von der bestehenden städtischen Wasserleitung errichtet werden. Die Wasserleitung verläuft innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Straßentrasse der weitergeführten Enzianstraße.

Aus diesem Grund wird das Bauvorhaben als im Außenbereich liegend bewertet, obwohl der Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Planung des allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan ist noch nicht durch einen Bebauungsplan rechtlich umgesetzt worden.

Somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, weil das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Dies kann dem Bauvorhaben aber nicht entgegengehalten werden, da es sich um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**  
**Erweiterung des Norma-Marktes an der Wolfgang-Leeb-Straße 38 (BV-Nr. 70/20)**

Der bestehende Norma-Markt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 851/6 der Gemarkung Töging a.Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 38, soll erweitert werden.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO.

Hierbei handelt es sich um Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben. Aus diesem Grund wäre ein Bauantrag zu stellen, auch wenn das Bauvorhaben komplett mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen würde, da für Sonderbauten eine Genehmigungsfreistellung nicht möglich ist.

Für das Bauvorhaben wurde vor kurzem der Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ zum 3. Mal geändert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Hierzu der Gegenstand der Befreiung sowie die Begründung des Planers:

*„Die Erweiterung des Norma-Marktes wird als Flachdachanbau mit einer Folienabdichtung in gedeckten Grautönen statt mit einem Trapezblech in gedeckten Grautönen ausgeführt.*

*Für einen optimalen Anschluss der Erweiterung an das Bestandsgebäude, ohne die Bestandsdachfläche mit Photovoltaikanlage demontieren zu müssen und die Deckenhöhe des Marktes einhalten zu können, muss die Dachkonstruktion mit einem möglichst geringem Aufbau ausgeführt werden. Die Dachkonstruktion wird aus technischen Gründen mit einer Folienabdichtung ausgeführt.“*

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Stellplätze sind gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

**StR Neuberger nicht beteiligt an der Beratung und Beschlussfassung.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Tektur zum Umbau und Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen  
Gewerbegebäude in Westerham 5 (BV-Nr. 71/20)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Töging a.Inn, Westerham 5, wird für den Bauantrag (BV-Nr. 23/17) über den Umbau und die Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen Gewerbegebäude und zum Tekturantrag (BV-Nr. 62/19) wiederum ein Tekturantrag eingereicht.

Der Bau liegt im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben zu beurteilen.

Da laut Flächennutzungsplan Westerham als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, widerspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan und beeinträchtigt somit öffentliche Belange.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aber erteilt werden, da dies dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, da das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist und es sich um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die Erschließung (Wasser, Kanal, Verkehr) ist gesichert.

Das Grundstück liegt innerhalb der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westerham.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Die Anzahl der Stellplätze sind gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) nachzuweisen.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Nutzungsänderung zur Wiederinbetriebnahme der vorhandenen Lagerhallen der früheren  
ALSA-Süd GmbH mit Wegfall der Produktion an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 68/20)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/20 der Gemarkung Töging a.Inn, Söderbergstraße 10, sollen die vorhandenen Lagerhallen der früheren ALSA-Süd GmbH wieder in Betrieb genommen werden. Hierfür wird eine Nutzungsänderung beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Industriegebiet – GI) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Nachträge**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**

Töging a. Inn, 26.10.20

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger