

Sitzung des Bauausschusses
am
09.06.2021
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Grünfelder

(Top 2 bis einschl. Top 6.2, ab Top 11)

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(ab Top 2)

StRin Birgit Noske

(Vertreterin für StR Franzl)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

(ab Top 2)

von der Verwaltung:

Johann Held

(Top 2)

Christoph Schuh, Schwimmmeister

(Top 1)

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Gast

Robert Augustin

(Top 2)

Franz Kaiser

(Top 3 und 4)

Franz-Josef Kaiser

(Top 3 und 4)

Michael Kulhanek, Kindertagesstättenverbund

(Top 2)

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

(Top 3 und 4)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

20:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Termin: Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle
2. Neubau vierte Kindertagesstätte; Küchenvarianten - Beratung und Beschluss
3. 16. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren mit 2. Änderung BP 13)
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)
4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" | Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
- 5.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung und Nutzungsänderung des Kellergeschosses zu einer Wohnung an der Ottostraße 7 (BV-Nr. 2021/48)
- 5.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Schweppermannstraße 1a (BV-Nr. 2021/51)
- 5.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Wiederaufbau eines Nebengebäudes als Ersatzbau für den teilweisen Rückbau und Errichtung einer Dachterrasse und eines Carports an der Mühldorfer Straße 10 (BV-Nr. 2021/50)
- 5.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Errichtung einer Dachgaube auf das bestehende Wohnhaus und Änderungen am bestehenden Wohnhaus am Brunnenweg 8 (BV-Nr. 2021/53);
- 5.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport an der Weichselstraße 6a (BV-Nr. 2021/54)
- 5.6. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Lagerbunker auf dem Grundstück Fl.Nr. 1582/9 Nähe der Söderbergstraße (BV-Nr. 2021/55);
- 6.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten an der Hans-Stettheimer-Straße 20 (BV-Nr. 2021/49)
- 6.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36 (BV-Nr. 2021/52);
- 7.1. Vollzug BayStrWG
Einziehung eines Teils der Ortsstraße Söderbergstraße
- 7.2. Vollzug BayStrWG
Widmung eines Teils der Söderbergstraße zur Ortsstraße
8. Nachträge
Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau einer Doppelgarage an der Schubertstraße 12 (BV-Nr. 2021/56)

9. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 7

Vor-Ort-Termin: Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst informiert über die aufgrund Corona erforderliche Erfassung der Badegäste mit der Luca-App und mit Erfassungszetteln.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Sanierung Kanalanschluss, bestehendes Stahlrohr wurde mit einem Inliner versehen
- Diverse Fliesenarbeiten am Sprung-, Mehrzweck- und Schwimmerbecken mit Kosten in Höhe von ca. 22.000 €
- Sanierung des kleineren Parkplatzes im hinteren Bereich

Die nächste größere Maßnahme wird die Sanierung des Mehrzweckbeckens in einigen Jahren sein, so Erster Bürgermeister Dr. Windhorst.

Ebenso wurde ein neuer Traktor mit Kosten in Höhe von 16.000 € beschafft.

Im Anschluss wird der Traktor und die im Jahr 2021 neu angelegte Freifläche unter der Rutschbahn besichtigt.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Neubau vierte Kindertagesstätte; Küchenvarianten - Beratung und Beschluss

In der Arbeitsgruppe „Kindergarten“ sind die meisten der noch offenen Punkte einvernehmlich geklärt worden (u. a. Positionierung der Schlafräume in der Krippe, Positionierung der Toiletten und Schaffung eines Ausgangs im südlichen Bereich).

Einzig noch offener Punkt ist, welche Küche in die geplante vierte Kindertagesstätte eingebaut werden soll.

Der Förderantrag mit zugehöriger Entwurfsplanung muss nach derzeitigem Stand bis spätestens 30. Juni 2021 bei der Regierung von Oberbayern eingereicht werden, weil nur bis zu diesem Zeitpunkt eine Sonderförderung (um bis zu 35% erhöhter Fördersatz) beantragt werden kann (4. Sonderinvestitionsprogramm 2017-2021 [4. SIP]). Daher ist heute eine Entscheidung hierzu erforderlich.

Das Architekturbüro Kreamsreiter hat zur Klärung dieser Frage drei verschiedene Entwürfe der Kindertagesstätten-Vorplanung, mit jeweils einer anderen Küchenvariante, ausgearbeitet.

Herr Augustin stellt die Entwürfe vor.

Variante „1“:

Pädagogische Küche / Essraum, ca. 30 qm; **ohne** Verpflegungsküche
=> **komplett förderfähig**

Variante „2“:

Pädagogische Küche / Essraum, ca. 30 qm + Verpflegungsküche, **ca. 30 qm**

=> grob kalkulierte „**nicht förderfähige**“ Bau- und Ausstattungs-**Mehrkosten**
(Ansatz Mehrkosten Baukörper (30 m² Küche + 5 m² Erschließung), also ca. 35 m² à ca. 4.000,- EUR, also 140.000 EUR, zzgl. Kücheneinrichtung, ca. 68.000 EUR (lt. Aufstellung StR Wittmann))

ca. 210.000,- Euro

Variante „3“:

Pädagogische Küche / Essraum, ca. 30 qm + Verpflegungsküche, **ca. 60 qm**

=> grob kalkulierte „**nicht förderfähige**“ Bau- und Ausstattungs-**Mehrkosten**
(Ansatz Mehrkosten Baukörper (60 m² Küche + 10 m² Erschließung)
Ca. 70 m² à ca. 4.000 EUR, also 280.000 EUR, zzgl. Kücheneinrichtung s.o.)

350.000,- Euro

Für die Varianten 2 und 3 spricht, dass damit eine Eigenversorgung möglich wird, bei Variante 3 auch durch fremdes Personal. Nachteil sind die erheblichen, nicht förderfähigen Mehrkosten. Hinzu kommt, dass derzeit ohnehin mit Kostensteigerungen aufgrund des aktuellen Baubooms zu rechnen ist.

Außerdem soll ja nach dem Wunsch des Trägers (wie bisher auch) mit einem Caterer zusammengearbeitet werden; daher würde eine Verpflegungsküche zunächst einmal nicht gebraucht werden.

Daher werden auch in vielen anderen Fällen von Kindergartenneubauten keine Verpflegungsküchen errichtet, zumal deren Errichtung vom Freistaat nicht gefördert wird. Hintergrund dieser „Nicht-Förderung“ ist, dass die Erfahrung zeigt, dass diese Verpflegungsküchen häufig nicht benutzt werden, weil die Einrichtungen über Caterer versorgt werden.

Für die Eigenversorgung wird häufig ins Feld geführt, dass diese Versorgung besser sei als eine Fremdversorgung. Dies ist aber genau genommen kein Argument: sonst dürfte strenggenommen (und sicherlich etwas überzeichnet) niemand mehr auswärts zum Essen gehen, weil eine Eigenversorgung daheim ja angeblich „besser“ ist. Außerdem liegt dem auch eine gewisse Geringschätzung von Caterern und damit auch der heimischen Gastwirtschaften zugrunde: man geht ja bekanntlich auch auswärts zum Essen – warum also Caterer und Wirte für ihre Wirtschaften/Restaurants „gut genug“ sein sollen, aber nicht für die Versorgung von Kindern, erschließt sich nicht.

Insbesondere von StR Neuberger wird argumentiert, dass man mit einer Küche „für den Fall der Fälle gerüstet“ sein solle: wenn also der Caterer ausfällt, kann selber gekocht werden.

Dieses Argument stimmt zwar, berücksichtigt aber nicht, dass es in Töging bereits zwei große Verpflegungsküchen in städtischem Eigentum gibt, nämlich das Kegelstüberl und Kantine. Eine dritte dürfte daher unnötig sein, die Stadt ist daher bereits jetzt für den „Fall der Fälle“ gut gerüstet. Das Essen für beide Schulen und die kirchlichen Kindergärten wird ja im Moment vom Kegelstüberl-Wirt geliefert. Dieser hat großes Interesse, weiterhin das Catering durchzuführen.

Auch Herr Kulhanek vom Träger weist ausdrücklich darauf hin, dass der Träger natürlich ein Notfallmanagement für den Fall hat, dass der Caterer einmal kurzfristig ausfallen sollte.

Nachteil von Variante 2 ist zudem, dass hier keine Personaltoilette für Küchenpersonal vorgesehen ist. Eine solche ist aber grundsätzlich erforderlich, wenn ein Externer kocht. Eine volle Flexibilität erhält man daher nur mit Variante 3.

Hinzu kommt, dass in der Folge die Kosten für den Betrieb der Eigenversorgung, also Küchenpersonal, ebenfalls nicht förderfähig sind. Eigenversorgung ist daher, wie die Erfahrung zeigt, aufgrund fehlender Effizienz teurer als eine catering-Lösung. Das Defizit hat dann dauerhaft entweder die Kommune zu tragen oder die Eltern und höhere Preise.

Das ist auch der Grund, warum in den allermeisten Kinderbetreuungseinrichtungen mit einem Caterer zusammengearbeitet wird.

Herr Kulhanek vom Träger betont darüber hinaus ausdrücklich, dass es nicht realisierbar ist, dass der Träger ohne zusätzliches Personal kochen soll; das kann von den Mitarbeitern nicht „nebenbei“ miterledigt werden, weil für das Kochen kein pädagogisches Personal abgezogen werden kann, weil dieses ja für die Kinderbetreuung gebraucht wird.

Unter Berücksichtigung aller, oben genannter Gesichtspunkte empfiehlt die Verwaltung, die Küchenvariante „1“ umzusetzen.

Der beauftragte Planer, Herr Augustin, erläutert die verschiedenen Varianten der Entwurfsplanung.

Seitens der SPD wird die Variante 3 oder jedenfalls 2 favorisiert, um eine Selbstversorgung gewährleisten zu können.

Herr Augustin weist darauf hin, dass keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob bei Variante 2 seitens des Landratsamtes oder der Regierung noch weitere Vorgaben gemacht werden.

StR Wittmann fordert, dass eine Möglichkeit zum Geschirrspülen (Spülstraße) und die Warmhaltung von Speisen (Wärmebäder) vorgesehen werden soll. Ein Zurückgreifen auf Gastronomie-Geräte sei hier effizienter. Er tendiere zu Variante 2 oder Variante 1, letztere müsse jedoch jedenfalls etwas größer gebaut werden.

Herr Kulhanek teilt mit, dass eine pädagogische Küche für den Kindergarten erforderlich ist. Hier wird mit den Kindern gekocht. In einer gastronomischen Küche bzw. bei integrierten Küchen für die Selbstversorgung sind die Kinder „außen vor“. Die Gemeinschaftsverpflegung kann nur über eine eigene Abteilung erfolgen, dies dürfe nicht vom pädagogischem Personal erfolgen.

Aus einer kleinen Diskussion ergab sich die Favorisierung der Variante 1 mit einer Fläche von ca. 45 qm.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss mit 8 : 2 der Stimmen, dass die Küchenvariante „1“ (Pädagogische Küche / Essraum, ca. 45 qm) im Neubau der vierten Kindertagesstätte umgesetzt werden soll und beauftragt die Verwaltung, mit den weiteren Planungen fortzufahren und die Unterlagen bis spätestens 30. Juni 2021 einzureichen, um vom 4. Sonderinvestitionsprogramm mit einem um bis zu 35% erhöhten Fördersatz zu profitieren.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**16. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren mit 2. Änderung BP 13)
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung (Vorberatung)**

Der Flächennutzungsplan soll zum 16. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung liegt östlich der Franz-Marc-Straße, südlich der Holbeinstraße, nördlich der Bundesautobahn A94 und westlich von der Stadtgrenze Winhöring/Töging.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Unterhart nach Osten in Richtung Winhöring um dort einen Getränke-logistikdienstleister für den Lebensmitteleinzelhandel, aber auch für die Gastronomie ansiedeln zu können. Bisher stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ soll im Parallelverfahren zum 2. Mal geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Frau Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin, erläutert den Flächennutzungsplanentwurf.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Flächennutzungsplan zum 16. Mal zu ändern und billigt den Flächennutzungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 9. Juni 2021. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" | Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ soll zum 2. Mal geändert und erweitert werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt östlich der Franz-Marc-Straße, südlich der Holbeinstraße, nördlich der Bundesautobahn A94 und westlich von der Stadtgrenze Winhöring/Töging.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO nach Osten in Richtung Winhöring um dort einen Getränkelogistikdienstleister für den Lebensmitteleinzelhandel, aber auch für die Gastronomie ansiedeln zu können. Einige Grundstücke bzw. Flächen des Bestandsbebauungsplanes werden neu beplant, insbesondere um die bisher festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Osten zum neuen Ortsrand zu verschieben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum 16. Mal geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Frau Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin erläutert den Bebauungsplanentwurf.

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 9. Juni 2021 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Weichselstraße“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat dessen Billigung einstimmig. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung und Nutzungsänderung des Kellergeschosses zu einer Wohnung an der Ottostraße 7 (BV-Nr. 2021/48)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 655/3 der Gemarkung Töging a.Inn, Ottostraße 7, soll das bestehende Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten aufgestockt und das Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss zu einer Wohnung umgenutzt werden.

In der bestehenden Doppelgarage befinden sich je ein Stellplatz für die aktuell vorhandenen beiden Wohnungen in Erd- und Obergeschoss (Genehmigung von 1969). Für die zwei zusätzlichen Wohneinheiten werden vier neue Stellplätze als Schrägparker an der Nordseite des Grundstücks zur Ottostraße hin geschaffen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet – WA § 4 BauNVO) 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.

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Aufenthaltsräume insbesondere im Keller unterliegt nicht dem Einvernehmen nach § 36 BauGB.

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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Schweppermannstraße 1a (BV-Nr. 2021/51)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/314 & 500/315 der Gemarkung Töging a.Inn, Schweppermannstraße 1 a, soll ein Zweifamilienhaus mit Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVO – WA) 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.

StR Harrer regt an, wie es in einigen Kommunen durch Vorgaben bereits bestimmt ist, bei der Errichtung von Carports darauf einzuwirken, dass die Dächer begrünt werden. Vermehrte Kosten würden hier für den Bauherrn nicht anfallen, meint er.

Einer Verpflichtung zur Begrünung steht Erster Bürgermeister Dr. Windhorst skeptisch gegenüber. Auch Zweite Bürgermeisterin Kreitmeier sieht dies kritisch.

Um abklären zu können, welche Möglichkeiten es hierzu gibt, leitet StR Harrer den von ihm gefundenen Artikel an den Ersten Bürgermeister Dr. Windhorst weiter.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Wiederaufbau eines Nebengebäudes als Ersatzbau für den teilweisen Rückbau und Errichtung einer Dachterrasse und eines Carports an der Mühlendorfer Straße 10 (BV-Nr. 2021/50)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1095/6 der Gemarkung Töging a.Inn, Mühlendorfer Straße 10, soll ein Nebengebäude als Ersatzbau für den teilweisen Rückbau und eine Dachterrasse sowie ein Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVO – WA) 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Errichtung einer Dachgaube auf das bestehende Wohnhaus und Änderungen am bestehenden Wohnhaus am Brunnenweg 8 (BV-Nr. 2021/53);**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/154 der Gemarkung Töging a.Inn, Brunnenweg 8, soll eine Dachgaube auf das bestehende Wohnhaus errichtet und der bestehende Freisitz eingehaust werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport an der Weichselstraße 6a (BV-Nr. 2021/54)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/38 der Gemarkung Töging a.Inn, Weichselstraße 6 a, soll eine Doppelhaushälfte mit Carport neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Mischgebiet – MI - § 6 BauNVO) 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 wird über den Privatweg auf den Grundstücken Fl.-Nr. 772/36 und 772/37 der Gemarkung Töging a.Inn erschlossen. Der Eigentümer des Baugrundstücks ist Miteigentümer des Privatwegs.

Im Kaufvertrag M 3042/2020 vom 25. November 2020 des Notars Robert Martin aus Altötting ist eine Regelung nach § 1010 BGB vereinbart:

„Die Beteiligten schließen hinsichtlich des künftigen gemeinschaftlichen Zufahrtsgrundstücks Flst. 772/36 bzw. dem vereinigten Grundstück bestehend aus Flst. 772/36 und Flst. 772/37, das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer nach § 1010 BGB aus.

Die Benutzung dieses gemeinsamen Zufahrtsgrundstücks wird dergestalt geregelt, dass ein jeder Miteigentümer berechtigt ist, auf dem Weg zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, um von der öffentlichen Straße aus zu seinem Hausgrundstück gelangen zu können. Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet. Weiter dürfen in den Weg Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Anliegergrundstücke mit Strom, Wasser, Gas, Fernsehkabel und Telefon verlegt, belassen und instandgehalten werden. Das Grundstück darf zu diesem Zweck aufgegraben werden; die Störungen sind unverzüglich und auf Kosten des Berechtigten wieder zu beheben.

Die Kosten der Instandhaltung, die Räum- und Streupflicht und die Verkehrssicherungspflicht obliegen den jeweiligen Eigentümern der beteiligten Grundstücke entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Dies gilt für den gesamten Wegeverlauf unabhängig vom genauen Ort der Maßnahme oder Störung. Die Beteiligten bewilligen und

b e a n t r a g e n

die Eintragung des Gemeinschaftsaufhebungsausschlusses und der Benutzungsregelung in das Grundbuch an dem Grundstück Flst. 772/36 bzw. an dem vereinigten Grundstück beste-

hend aus Flst. 772/36 und Flst. 772/37 als Belastung der einzelnen Miteigentumsanteile zu Gunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer an nächstfolgender Rangstelle und im Gleichrang mit den übrigen Rechten dieser Urkunde.“

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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;
Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Lagerbunker auf dem Grundstück Fl.Nr. 1582/9
Nähe der Söderbergstraße (BV-Nr. 2021/55);**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1582/9 der Gemarkung Töging a.Inn, Nähe Söderbergstraße, soll eine Hackschnitzelheizung mit Lagerbunker neu gebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Industriegebiet – GI - § 9 BauNVO) 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten an der Hans-Stettheimer-
Straße 20 (BV-Nr. 2021/49)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 881 der Gemarkung Töging a.Inn, Hans-Stettheimer-Straße 20, soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Hierzu stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO. Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Bauherr will folgende Fragen geklärt haben:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?

Begründung: Der Bebauungsplan Nr.14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücksflächen dar. Die Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanänderungen nicht abgeändert. Demnach wäre die betreffende Parzelle 1/13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Parzelle 1 zuzuordnen und von der maximalen Anzahl an WE befreit. Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Für die betreffende Parzelle 1/13 ist der Sachverhalt nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu behandeln. Parzelle 1/13 ist der Parzelle 1 zuzuordnen wie Parzelle 3/28 und 3/25 der Parzelle 3 zugeordnet wurden und von der maximalen Anzahl an WE je Wohngebäude (2 WE) befreit.

Anmerkung der Verwaltung: Parzelle 1/13 ist nicht der Parzelle 1 des Urbebauungsplanes zuzuordnen. Das wäre auch widersinnig, da Grundstück 1 im Urbebauungsplan das Grundstück Erhartinger Straße 32 ist, welches sehr weit vom Baugrundstück entfernt liegt. Parzelle 1/13 bedeutet einfach nur, dass es die Parzelle Nr. 13 der 1. Änderung ist. Es wurde also eine neue Grundstücksnummerierung für die 1. Änderung vorgenommen. Die Parzellen 1/13 und 1/12 auf welchen das Bauvorhaben geplant ist, entsprechen Bauparzellen 16 und 15 des Urbebauungsplanes. Die Parzellen 3/28 und 3/25 entsprechen in etwa Parzellen Nr. 75, 74 und 73 des Urbebauungsplanes (1. Änderung: 1/31, 1/30 und 1/46; 2. Änderung: 2/25, 2/26, 2/27, 2/28 und 2/29).

2. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt als Nutzung ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten fest. Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Trotz Bebauungsplanänderung für diese Parzellen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nach wie vor. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücke dar. Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden somit nicht in der oben beschriebenen Ausnahme berücksichtigt. Für die betreffende Parzelle 1/13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist der Sachverhalt nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu behandeln und eine Befreiung nach §31 Abs. 2 Nr. 2 BayBO für das Überschreiten der maximalen Anzahl an Wohneinheiten zu erteilen. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es sich nach Art der Nutzung, Dimensionen (GRZ, GFZ) und Anzahl an WE in die Umgebung bestens einfügt. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die maximale Anzahl an WE kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese Grenze im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öftern überschritten wurde (obenstehendes Beispiel).

3. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete nördliche Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 4m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurde nach den heute geltenden Vorschriften auf 3m verkürzt. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ) unterschreitet. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öftern überschritten/abgeändert wurde.

4. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete östlichen Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 6m zur östlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurde nach den heute geltenden Vorschriften auf 3,40m verkürzt. Von einer Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Bebauungsplan Garage) wird abgesehen. Die östliche Baugrenze wird im Mittel gezogen. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ) unterschreitet. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öftern überschritten/abgeändert wurde.

5. Die Firstrichtung des Vorhabens wurde um 90 Grad gedreht. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Änderung der Firstrichtung in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt eine Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes fest. Die Neuausrichtung (um 90 Grad gedreht; Ost-West) ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden weder berührt noch verletzt.

Den notwendigen Befreiungen 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.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36
(BV-Nr. 2021/52);**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 661/8 der Gemarkung Töging a.Inn, Rungestraße 36 sollen 4 Etagenwohnungen mit drei Garagen und fünf Stellplätzen neu errichtet werden.

Der Bauherr beantragt einen Vorbescheid nach Art. 71 BayBO.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen könnte erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Dorfgebiet - § 5 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. 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.

Die Erschließung ist allerdings nicht gesichert.

Das Grundstück ist erschlossen, wenn es in einer angemessenen Breite an einer befahren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Dies ist nicht erforderlich bei Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Das Grundstück liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

Das Grundstück soll über den Privatweg auf Fl.-Nr. 661/5 der Gemarkung Töging a.Inn erschlossen werden. Der Bauherr ist Miteigentümer dieses Grundstücks. Eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) oder andere Sicherung bestehen laut Auskunft des Bauherrn nicht.

Der Privatweg ist befahrbar (ca. 4 m breit) und mindestens 44 m (bis Ende Grundstück Privatweg) bis 85 m (bis Ende Baugrundstück) lang.

Der Wohnweg darf nur eine begrenzte Länge, nach allgemeiner Praxis etwa nicht mehr als 80 m haben. Das gilt auch für ein Wohnwegesystem, z.B. in einer Reihenhauses- oder sonstigen Wohnanlage. Im konkreten Einzelfall ist jedoch für die zulässige Länge des Wohnwegs auf die Zahl und Größe der von ihm erschlossenen Gebäude abzustellen. Je mehr Baugrundstücke an

ihm liegen und je größer und höher die Gebäude sind, desto kürzer wird er sein müssen. Wege, die von ihrer Ausdehnung eine ansehnliche Zahl von Baugrundstücken erschließen können, sind nicht mehr von begrenzter Länge, (Busse/Kraus/Wolf, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 4 Rn. 139)

Folgende Anwesen sind über den Privatweg erschlossen:

	Genehmigte Wohneinheiten
Mühdorfer Straße 28	2
Rungestraße 34	1
Rungestraße 38	2
Gesamt	5
Neubau	4
Zukünftig	9

Der Privatweg ist aber nicht rechtlich gesichert. Ein (Mit-)eigentum reicht nicht aus.

Es ist aber nicht gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Dieser rechtlichen Sicherung bedarf es auch, wenn das Baugrundstück über ein anderes Grundstück desselben Eigentümers an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden kann. (BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 18. Ed. 1.4.2021, BayBO Art. 4 Rn. 52).

Für die vom Gesetz verlangte rechtliche Sicherung kommt also aufgrund der notwendigen Unterhaltungspflicht in erster Linie eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes als herrschendes Grundstück an dem die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche herstellenden weiteren dienenden Privatgrundstück in Betracht. Ergänzend hierzu muss sich der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mit Weitergabeverpflichtung an seine Rechtsnachfolger verpflichten, diese Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zu löschen oder inhaltlich nachteilig zu verändern. Dies kann durch einseitige Verpflichtungserklärung oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Art. 54 BayVwVfG erfolgen (vgl. VGH München BeckRS 2014, 58920).

(BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 18. Ed. 1.4.2021, BayBO Art. 4 Rn. 54)

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.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert das Vorhaben und weist auf die Problematik der Erschließung aufgrund einer fehlenden Dienstbarkeit hin. Miteigentum des Bauherrn an der Privatstraße reiche nach Meinung der Verwaltung nicht aus.

Die anliegenden Eigentümerinnen (Frau Schröck und Frau Jetzlsperger) bitten aufgrund der Zufahrtsproblematik und der andauernden Nachbarschaftsstreitigkeiten um Übernahme der privaten Straße durch die Stadt.

Einer Übernahme wird keinesfalls zugestimmt, so Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, da dies zu einem Präzedenzfall führen würde.

StR Grünfelder sieht das Bauvorhaben aufgrund der Überverdichtung problematisch. Parkplatzprobleme seien vorprogrammiert.

Auch StR Harrer findet das Bauvorhaben zu massiv. Er sehe jedoch die Gefahr, dass, vergleichbar, wie bei der Baldungsstraße, das Landratsamt das Vorhaben trotz negativer Stellungnahme der Stadt, genehmigen werde.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10

Vollzug BayStrWG
Einziehung eines Teils der Ortsstraße Söderbergstraße

Die Söderbergstraße mit der Fl.-Nr. 1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn wird über einen Grundstückstauschvertrag wieder Eigentum der Stadt Töging a.Inn (siehe Sitzung des Bauausschusses vom 05.12.2018, Beschluss Nr. 5, nicht öffentlicher Teil). Eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn (von der östlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1602/20 der Gemarkung Töging a.Inn bis zur nördlichen Grenze Fl.-Nr. 1602/17 der Gemarkung Töging a.Inn) wechselt dagegen vom Eigentum der Stadt Töging a.Inn in Privathand. Im anhängenden Tauschplan ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/39 blau gefärbt, die Teilfläche des Grundstück Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn ist rot gefärbt.

Die Söderbergstraße, Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn, ist als Gemeindestraße und hier als Ortsstraße nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmet.

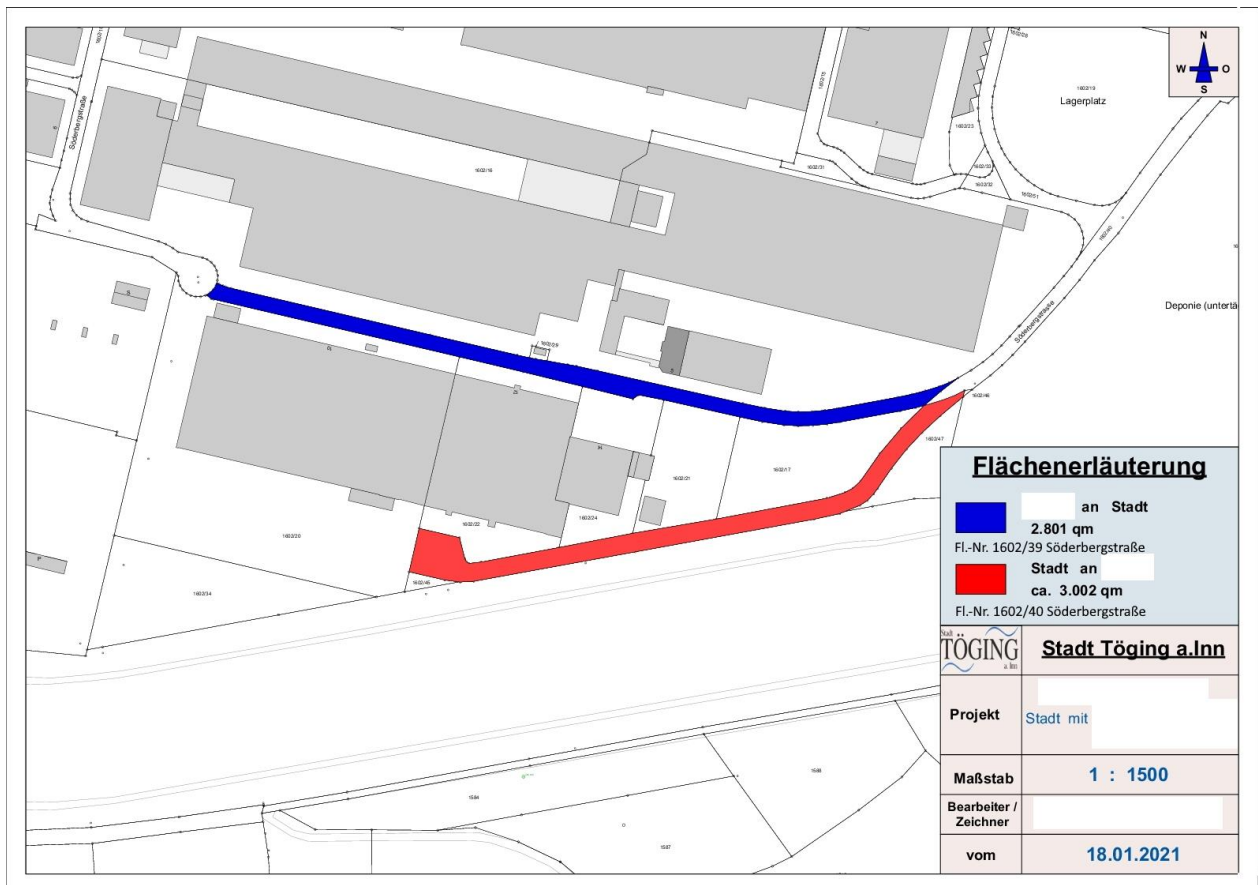
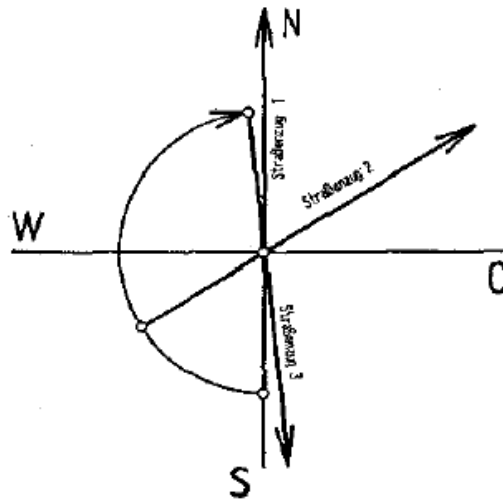
Dieses Flurstück ist noch als Ortsstraße gewidmet. Die weggetauschte Teilfläche verliert nach Vollzug des Grundstückstauschvertrages jede Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Sie ist daher nach Art. 8 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen:

Bezeichnung der Straße	Söderbergstraße
Anfangspunkt	östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1602/20
Endpunkt	Nördliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1602/17
Länge	0,288 km
Straßenklasse	Ortsstraße
Flurnummer	1602/40 (Teilfläche) der Gemarkung Töging a.Inn
Widmungsbeschränkung	---
Träger der Straßenbaulast	Stadt Töging a.Inn
Gemeinde	Stadt Töging a.Inn
Landkreis	Altötting
Regierungsbezirk	Oberbayern
Gründe für die Widmung	Durch Grundstückstausch geht das Grundstück wieder in öffentliches Eigentum über und dient ab dann wieder dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Nach § 10 der Verordnung über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse vom 21. August 1958 (BayRS V S. 746) BayRS 91-1-1-I gilt für die Benennung des Anfangs- und Endpunktes im Straßenbestandsverzeichnis folgendes:

Verläuft der Straßenzug rein von Süd nach Nord (Anlage 9, Straßenzug 1), so ist als Anfangspunkt der südliche und als Endpunkt der nördliche Punkt zu wählen (§ 6 Abs. 1 Satz 3). Verläuft

der Straßenzug in anderer Richtung (Anlage 9, Straßenzüge 2 und 3), so ist als Anfang der westliche und als Ende der östlich gelegene Punkt zu wählen. Maßgebend ist die vorherrschende Richtung des Straßenzugs; wie die Kilometrierung läuft, ist ohne Belang.



Der Bauausschuss beschließt einstimmig, nach notarieller Beurkundung des Grundstückstauschvertrags und der Genehmigung des Grundstückstauschvertrags durch den Stadtrat bzw. den Bauausschuss, die Söderbergstraße auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn, wie oben beschrieben einzuziehen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10

Vollzug BayStrWG

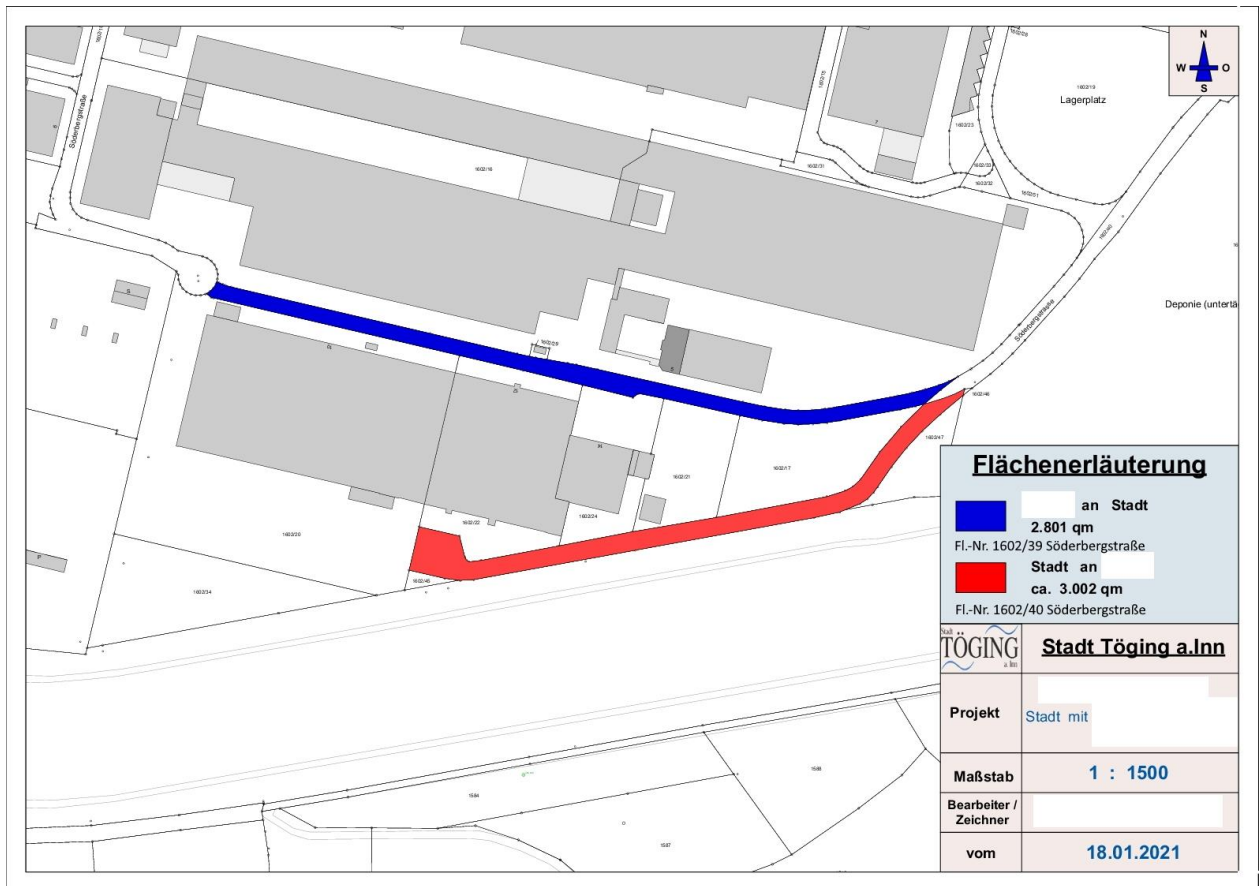
Widmung eines Teils der Söderbergstraße zur Ortsstraße

Die Söderbergstraße mit der Fl.-Nr. 1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn wird über einen Grundstückstauschvertrag wieder Eigentum der Stadt Töging a.Inn (siehe Sitzung des Bauausschusses vom 05.12.2018, Beschluss Nr. 5, nicht öffentlicher Teil). Eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn (von der östlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1602/20 der Gemarkung Töging a.Inn bis zur nördlichen Grenze Fl.-Nr. 1602/17 der Gemarkung Töging a.Inn) wechselt dagegen vom Eigentum der Stadt Töging a.Inn in Privathand. Im anhängenden Tauschplan ist das Grundstück Fl.-Nr. 1602/39 blau gefärbt, die Teilfläche des Grundstück Fl.-Nr. 1602/40 der Gemarkung Töging a.Inn ist rot gefärbt.

Die Söderbergstraße, Fl.-Nr. 1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn, ist benutzbar hergestellt und hat die Funktion einer Ortsstraße. Die Stadt wird mittels des o. g. Tauschvertrages Eigentümerin der Straße. Sie ist gem. Art. 6 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortstraße zu widmen.

Ortsstraßen sind Straßen, die dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinn des Baugesetzbuchs dienen, mit Ausnahme der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen.

Bezeichnung der Straße	Söderbergstraße
Anfangspunkt	östliche Grundstücksgrenze des Wendehammers auf Fl.-Nr. 1602/10
Endpunkt	Auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1602/17
Länge	0,370 km
Straßenklasse	Ortsstraße
Flurnummer	1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn
Widmungsbeschränkung	---
Träger der Straßenbaulast	Stadt Töging a.Inn
Gemeinde	Stadt Töging a.Inn
Landkreis	Altötting
Regierungsbezirk	Oberbayern
Gründe für die Widmung	Durch Grundstückstausch geht das Grundstück wieder in öffentliches Eigentum über und dient ab dann wieder dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage.



Die Söderbergstraße ist bis jetzt wie folgt als Ortsstraße gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) gewidmet (Nr. des Straßenzugs 140):

Nr.	Bezeichnung des Straßenzugs	Söderbergstraße	Teilstrecke Von km	Bis km
1.	Bezeichnung des Straßenzugs	Söderbergstraße		
2.	Flurnummer	1602/10		
3.	Anfangspunkt	südl. Straßenrand Alu-Straße	0,000	
4.	Endpunkt	bis Wendehammer Fl.Nr. 1602/48		0,537
3.	Anfangspunkt	Östl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1602/20	0,537	
4.	Endpunkt	Westl. Straßenrand der Innstraße		1,087
3.	Anfangspunkt	Wendehammer Fl.-Nr. 1602/25	1,087	
4.	Endpunkt	Einmündung Söderbergstraße Fl.-Nr. 1602/37		1,229

Im Zuge der Widmung von Fl.-Nr. 1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn zur Ortsstraße, soll die Eintragung im Bestandsverzeichnis logischer vorgenommen werden. Insbesondere werden die Flurnummern 1602/39, 1602/40, 1602/35 und 1602/36 nun explizit in der Widmung erwähnt und nicht wie bisher lediglich über den Anfangs- und Endpunkt beschrieben.

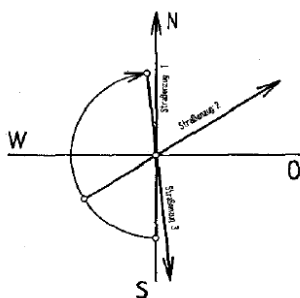
Der Wendehammer Fl.-Nr. 1602/25 (siehe zweiten Anfangspunkt) ist falsch eingetragen, es handelt sich um die Fl.-Nr. 1602/35. Dies wird ebenfalls berichtigt.

1.	Bezeichnung des Straßenzugs	Söderbergstraße	Teilstrecke Von km	Bis km
2.	Flurnummer	1602/10, <u>1602/39</u> , <u>1602/40</u>		
3.	Anfangspunkt	südl. Straßenrand Alu-Straße	0,000	
4.	Endpunkt	bis—Wendehammer Fl.Nr. 1602/48 Westl.—Straßenrand der Innstraße		<u>0,537</u>
3.	Anfangspunkt	Östl.—Grundstücks- grenze—Fl.Nr. 1602/20	0,537	
4.	Endpunkt	Westl. Straßenrand der Innstraße		1,087 <u>1,172</u>
<u>2.</u>	<u>Flurnummer</u>	<u>1602/35, 1602/36</u>		
3.	Anfangspunkt	Wendehammer Fl.- Nr. 1602/ 235	1,087 <u>1,172</u>	
4.	Endpunkt	Einmündung Söder- bergstraße Fl.-Nr. 1602/37		1,229 <u>1,314</u>

Die Länge der km in Baulast der Stadt Töging a.Inn verlängert sich von 1,229 km auf 1,314 km.

Nach § 10 der Verordnung über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse vom 21. August 1958 (BayRS V S. 746) BayRS 91-1-1-I gilt für die Benennung des Anfangs- und Endpunktes im Straßenbestandsverzeichnis folgendes:

Verläuft der Straßenzug rein von Süd nach Nord (Anlage 9, Straßenzug 1), so ist als Anfangspunkt der südliche und als Endpunkt der nördliche Punkt zu wählen (§ 6 Abs. 1 Satz 3). Verläuft der Straßenzug in anderer Richtung (Anlage 9, Straßenzüge 2 und 3), so ist als Anfang der westliche und als Ende der östlich gelegene Punkt zu wählen. Maßgebend ist die vorherrschende Richtung des Straßenzugs; wie die Kilometrierung läuft, ist ohne Belang.



Der Bauausschuss beschließt einstimmig, nach notarieller Beurkundung des Grundstückstauschvertrags und der Genehmigung des Grundstückstauschvertrags durch den Stadtrat bzw. den Bauausschuss, die Söderbergstraße mit der Fl.-Nr. 1602/39 der Gemarkung Töging a.Inn, wie oben beschrieben, als Ortsstraße zu widmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10

Nachträge

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Neubau einer Doppelgarage an der Schubertstraße 12 (BV-Nr. 2021/56)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/71 der Gemarkung Töging a.Inn, Schubertstraße 12, soll eine Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO – WA) 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.06.2021

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 25.06.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger