

Sitzung des Bauausschusses
am
08.12.2021
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 Häring

(Ab Top 2)

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

(Ab Top 2)

Stadträte (nicht stimmberechtigt):

StRin Birgit Noske

(Top 1)

von der Verwaltung:

Johann Held

(Top 1)

Manfred Kaiser

(Top 1)

Christian Kammerbauer

(Top 1)

Alexander Urich

(Top 1)

Alexander Winkler

(Top 1)

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Gast

Michael Kulhanek, Kindertagesstättenverbund

(Top 2.1)

Karin Löw, Verwaltungsleiterin

(Top 2.1)

Ursula Schmid, Architektin

(Top 2.1)

Entschuldigt fehlen:

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr

Sitzungsende: 19:35 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Besichtigung der Lenbachstraße - Straßenschäden - Ersatzbepflanzung
 - 1.2. Besichtigung der Hans-Stettheimer-Straße
 - 1.3. Besichtigung Friedhof - Notwendige Baumfällungen
2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines viergruppigen Kindergarten-Provisoriums sowie eines eingruppigen Kinderkrippen-Provisoriums an der Erhartinger Straße 11 (BV-Nr. 2021/90)
 - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16 (BV-Nr. 2021/85)
 - 2.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung mit Umbau der bestehenden Apotheke in eine Fahrschule mit Büros an der Erhartinger Straße 32 (BV-Nr. 2021/88)
 - 2.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau einer Terrassenüberdachung, Erhöhung der straßenseitigen Einzäunung, straßenseitiges Schließen des Carports und Errichtung eines Balkons an der Heinrich-Hertz-Straße 6 (BV-Nr. 2021/87)
 - 2.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses an der Schubertstraße 4 (BV-Nr. 2021/89)
3. Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36 (BV-Nr. 2021/52);
4. Nachträge (entfällt)
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

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

Ortsbesichtigungen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend waren: 10

Besichtigung der Lenbachstraße - Straßenschäden - Ersatzbepflanzung

Die Bäume in den Grüninseln sind ca. 25 bis 30 Jahre alt. Vielfach wurden Sie unfachmännisch geschnitten. Ein Seitenast ragt in das Straßenprofil und führt zu Berührungen mit Versorgungs- und Einsatzfahrzeugen. Einige Bäume drückt es aus Platzmangel aus der Grüninsel.

Erster Bürgermeister erläutert die Notwendigkeit der Ersatzbepflanzung und weist darauf hin, dass weitere Straßenschäden durch die Baumwurzeln zu befürchten seien. Als Ersatzbepflanzung sind Kugelbäume vorgesehen.

Auch Alexander Urich vom Bauhof-Grüntrupp moniert den erhöhten Pflegeaufwand. Die Bäume wurden teilweise durch die Anlieger nicht fachmännisch zugeschnitten. Ebenso ist das Zuschneiden der Bäume auf das Lichtraumprofil nicht möglich, da vom Baum nicht mehr viel übrigbleibe.

Es schließt sich eine kleine Diskussion an.

Der Bauausschuss beschließt mit 9 : 1 der Stimmen, die Bäume im nördlichen Bereich (mit Ausnahme vor HsNr. 15 + 17) zu entnehmen und als Ersatz „Kugelahorn“ wie am Parkplatz Mehrzweckhalle einzupflanzen. Die vorhandenen Grüninseln können unverändert bestehen bleiben.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

Besichtigung der Hans-Stettheimer-Straße

Die Hans-Stettheimer-Straße ist nun entlang des bebauten Bereiches saniert. Die ungeprüfte Schlussrechnungssumme beträgt 163.366,58 €. Die Ausschreibungssumme des günstigsten Bieters war 169.714,53 €.

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigen die sanierte Hans-Stettheimer-Straße vor Ort.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend waren: 10

Besichtigung Friedhof - Notwendige Baumfällungen

1.

Der Birkenbestand am Friedhof ist 50 bis 60 Jahre alt und nähert sich damit seinem natürlichen Lebensende. Daher kommt es bei Sturmereignissen vermehrt zu Schäden, ebenso werden immer mehr Birken als nicht standsicher vom Baumgutachter moniert und müssen entfernt werden.

Als erste Maßnahme wurde vor einigen Jahren daher die südlichste Baumreihe an der Grundstücksgrenze zum ehem. Erl-Grundstück entfernt und neu bepflanzt. Die Neugestaltung mit Ersatzpflanzungen und einer Hecke hat sich aus Sicht der Verwaltung bewährt.

Nun soll ähnlich mit der Baumreihe am südlichen Eingang zum „alten Friedhof“ verfahren werden. Ziel ist, wieder ein einheitliches und ansprechendes Bild zu schaffen. In einem weiteren Schritt soll dann in späteren Jahren auch der weitere Birkenbaumbestand „Schritt für Schritt“ erneuert werden.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert den Vorschlag über die Ersatzbepflanzung für die Allee im Friedhof.

Weiter bestätigt auch Herr Alexander Urich vom Bauhof-Grüntrupp, dass das Lebensende in den nächsten Jahren der Bäume erreicht und ein Fällen dieser unumgänglich sein werde.

Eine kleine Diskussion über die Notwendigkeit der Ersatzbepflanzung schließt sich an.

StR Neuberger schlägt vor, die Allee über das Pfarrer-Grab hinaus Richtung Westen fortzuführen.

2.

Die Vorplatz-Bereich des Friedhofes ist in einem unbefriedigenden Zustand. Die Platanen heben die Hochborde und den Gehsteig an. Die Platanen in der Straßenmitte stehen auf dem Hauptkanal. Eine Durchgängigkeit des westlichen Gehweges ist nicht ersichtlich. Die Ausfahrt aus dem Parkplatz ist sehr eng. Aufgrund einer zu gering bemessenen Versickerung bilden sich bei Regenfällen große Wasserpfützen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Platanen zu beseitigen und die umfassenden Hochborde zurückzubauen. Zwischen den Parkplätzen und dem neu gepflasterten Gehweg entsteht eine Grünfläche mit Baumpflanzungen, welche gleichzeitig als Sickerfläche für den Parkbereich ausgebildet wird. Diese würde auch das Gesamtbild mit mehr Grün als bisher verschönern.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst weist auf den unbefriedigenden Zustand des Vorplatz-Bereiches hin.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen diesen vor Ort in Augenschein. Anschließend wird

im Sitzungssaal über die Notwendigkeit der Umgestaltung diskutiert.

Nach Einsicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist man sich einig, dass dieser Bereich zunächst überplant werden sollte.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Baumallee am Eingang zum „alten Friedhof“ durch Neubepflanzungen zu ersetzen und den Alleecharakter Richtung Westen fortzusetzen.

Der Bauausschuss beschließt mit 9 : 1 Stimmen den Bereich am nördlichen Friedhofseingang zu überplanen; Ziel ist u. a. eine bessere Versickerung, der Erhalt der Parkplätze, eine Verbesserung der Zu- und Abfahrtsituation, sowie die Neuanlage von Grünbereichen (ggf. Verlängerung der Längsparkplätze, Anlage einer Querungshilfe o.ä.).

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines viergruppigen Kindergarten-Provisoriums sowie eines eingruppigen
Kinderkrippen-Provisoriums an der Erhartinger Straße 11 (BV-Nr. 2021/90)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926 der Gemarkung Töging a.Inn, Erhartinger Straße 11, soll ein viergruppiges Kindergarten Provisorium sowie ein eingruppiges Kinderkrippen Provisoriums St. Johann Baptist errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist (= Anlage für soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) und sich nach 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.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst bittet Frau Ursula Schmid (Architektin) und Frau Löw das Bauvorhaben vorzustellen.

Frau Schmid stellt das geplante Kindergarten-Provisorium vor und teilt mit, dass nun neue Container für den Kindergarten und Kinderkrippe an der Erhartinger Straße 11 zur Verfügung gestellt werden.

Von StR Grünfelder wird die Frage gestellt, ob genügend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Es werden die vorgeschriebenen Stellplätze eingehalten, so Frau Löw. Die Errichtung von mehr Stellplätzen als gefordert, würde ein Verzicht auf einen Teil des Gartens für die Kinder bedeuten.

Eine Möglichkeit sei eventuell auch, schlägt StR Blaschke vor, den nicht genutzten Pausenhof der Regenbogenschule als Parkplatz zu nutzen. Dieser könnte mit einem Bauzaun abgetrennt werden. Dies könne, falls beim Start des Kindergartenbetriebes Parkprobleme auftauchen sollten, noch aufgegriffen werden, erwidert Erster Bürgermeister Dr. Windhorst.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16
(BV-Nr. 2021/85)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 576/7 der Gemarkung Töging a.Inn, Rosenstraße 16, soll ein Wintergarten an das bestehende Wohnhaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenstraße"

Punkt: GRZ

Nach der Baunutzungsverordnung § 19, mit Stand vom 23.06.2021, sind die Angabe für GRZ und GFZ nur als Orientierungshilfen zu sehen und nicht mehr als Obergrenzen. Da es sich jedoch nur eine geringfügige Überschreitung für das Hauptgebäude mit einer GRZ von 0,41 handelt, bitten wir der Befreiung zuzustimmen.

Punkt: Baugrenzen

Überschreitung der Baugrenzen im Norden durch den Wintergarten von 3,80 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es stimmt zwar, dass die BauNVO (der § 17) mit Stand vom 23.06.2021 u. a. die GRZ nur als Orientierungswerte für Obergrenzen bestimmt, allerdings gilt die BauNVO als Festsetzung in Bebauungsplänen statisch nicht dynamisch.

Das bedeutet, dass die Fassung der BauNVO gilt, zu deren Geltungszeit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Eine spätere Änderung der BauNVO ändert also nicht die Festsetzung des Bebauungsplanes.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan – soweit sich aus den Festsetzungen wie z. B. Baugrenzen keine geringeren Werte ergeben – explizit eine GRZ von 0,4 festsetzt.

Würde nur die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt sein, ohne Festsetzung einer Grundflächenzahl, würden bei der Bestimmung der Grundflächenzahl, die Obergrenzen bzw. jetzt Orientierungswerte für Obergrenzen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geltenden BauNVO bestehen.

Dies ist beim Bebauungsplanes Nr. 7 allerdings nicht der Fall.

Es handelt sich mit einer Überschreitung der GRZ von 0,01 nur um eine Überschreitung von 8,36 m² (bei einem 836 m² großen Baugrundstück) bzw. um 2,5 %. Die maximal zulässige GRZ von 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Hauptanlage + Garagen, Stellplätze + Nebenanlagen + Unterbauungen) wird mit 0,56 auch unterschritten.

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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung mit Umbau der bestehenden Apotheke in eine Fahrschule mit Büros
an der Erhartinger Straße 32 (BV-Nr. 2021/88)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 877/9 der Gemarkung Töging a.Inn, Erhartinger Straße 32, soll das Gebäude, in dem eine genehmigte und bis vor kurzem bestehende Apotheke ansässig war, in Zukunft eine Fahrschule und Büros beherbergen. Die Büros sind aber eigenständige Nutzungseinheiten und sind nicht Bestandteil der Fahrschule. Geplant wäre z. B. die Nutzung durch Sozialbetreuer.

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

Durch die 9. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurde als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In einem Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO).

Es handelt sich um keine Genehmigungsfreistellung, weil bei der Baugenehmigung BV-Nr. 2003/0570 (Erweiterung des Eingangsportals einer Apotheke) eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze notwendig war. Aus diesem Grund ist eine Baugenehmigung notwendig.

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 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 1 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Neubau einer Terrassenüberdachung, Erhöhung der straßenseitigen Einzäunung, straßenseitiges Schließen des Carports und Errichtung eines Balkons an der Heinrich-Hertz-Straße 6 (BV-Nr. 2021/87)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/17 der Gemarkung Töging a.Inn, Heinrich-Hertz-Straße 6, soll eine Terrassenüberdachung neu gebaut, die straßenseitige Einzäunung erhöht, der Carport straßenseitig geschlossen und ein Balkon errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwigder-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Entwurfsverfasser beantragt folgende Befreiungen:

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll

- BPlan: Baugrenze, die baulich nicht überschritten werden darf
- BPlan 5.: Straßeneinfriedungen max. 0,80m und aus Maschendrahtzaun
- BPlan 8.: Stellplätze, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen nicht eingefriedet werden.
- BPlan 9b.: die Flachdächer der erdgeschossigen Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht als Balkone genutzt werden

Genauere Bezeichnung der Art der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

1. der - bereits vor dem Kauf - außerhalb der Baugrenzen liegende, offene Carport soll zur Straßenseite hin geschlossen werden
2. um den südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grundstücksteil soll - statt des vorgegebenen 0,8 m Maschendrahtzaunes - eine 1,60 m hohe geschlossene Einfriedung errichtet werden, somit liegen die Stellplätze, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, innerhalb der Einfriedung
3. Straßenseitig, außerhalb der Baugrenzen, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden, die gleichzeitig als Balkon genutzt werden soll

Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung

Die Immobilie wick bereits vor dem Kauf durch den Antragsteller vom Bebauungsplan ab.

1. Um eine straßenseitig geschlossene Garage zu erhalten, will der Antragsteller, den bisherigen Carport schließen
2. die 1,60m hohe Einfriedung ist als Einbruch- und Sichtschutz gedacht und auch in umliegender Bebauung bereits ausgeführt worden. Das Einzäunen der Parkplätze ist Wunsch des Antragstellers.
3. Trotz Überschreitung der Baugrenze liegen die Abstandsflächen des Balkons auf dem Grundstück bzw. innerhalb der halben Straßenbreite. Der Antragsteller möchte die südliche Terrassenüberdachung auch im OG nutzen.

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 mit 9 : 1 der Stimmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses an der Schubertstraße 4 (BV-Nr. 2021/89)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/47 der Gemarkung Töging a.Inn, Schubertstraße 4, soll das bestehende Einfamilienhaus erweitert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet, sodass Niederschlagswässer in die städtische Kanalisation einzuleiten sind.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

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

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

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2021 dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36 (BV-Nr. 2021/52) das gemeindliche Einvernehmen einstimmig verweigert. Das Bauausschussprotokoll wird weiter unten wiedergegeben.

Das Landratsamt teilte der Stadt mit Schreiben vom 09.11.2021 (2021/0813 VB) folgendes mit:

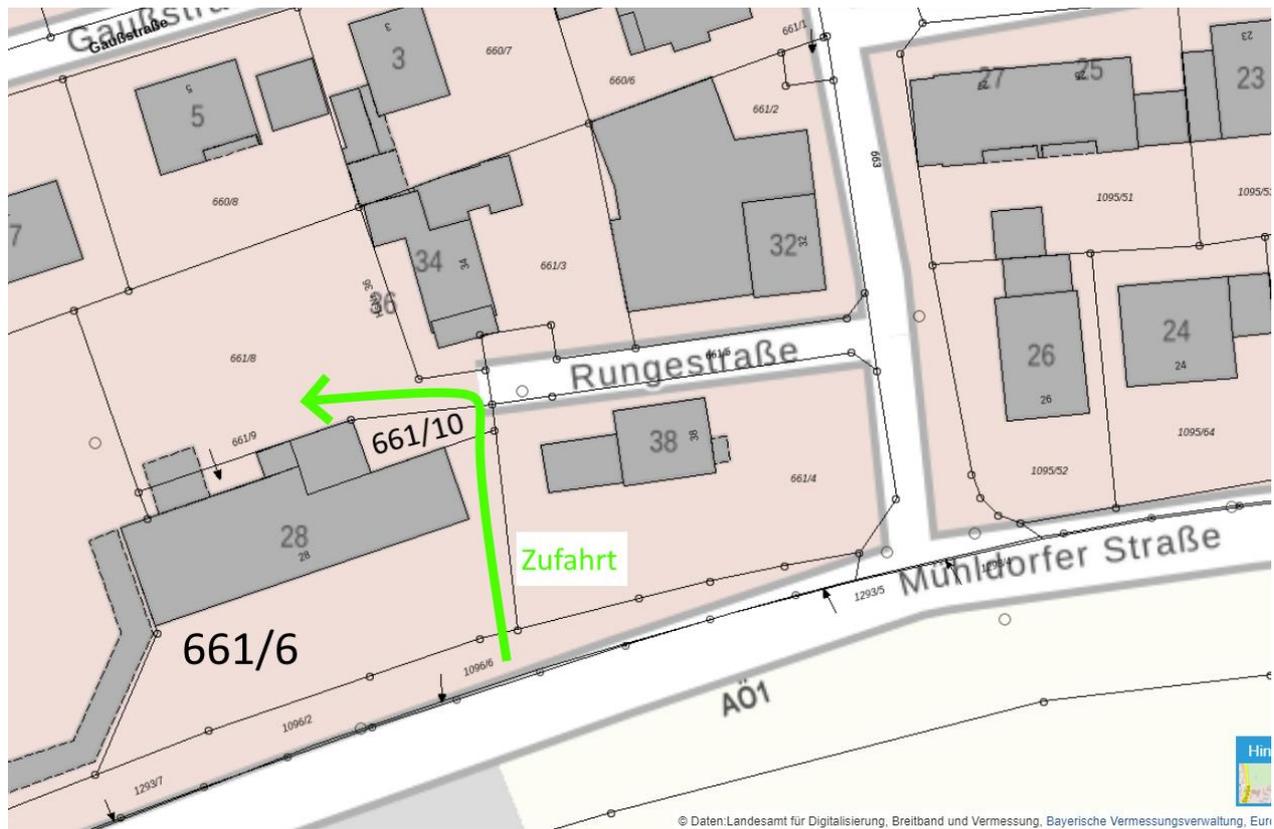
„(...) mit Beschluss vom 09.06.2021 verweigerte die Stadt Töging am Inn das gemeindliche Einvernehmen zu dem og. Bauvorhaben.

Begründet wurde dies mit der nicht gesicherten Erschließung. Wir interpretieren den Beschluss so, dass der Baukörper zwar kritisch gesehen, letztendlich diesem aber doch zugestimmt wird.

Herr [REDACTED] hat uns nun mit Schreiben vom 08.11.2021 mitgeteilt, dass die Zufahrt nun über die Grundstücke Fl.Nm. 661/6 und 661/10 erfolgen soll und diese auch durch Grunddienstbarkeit gesichert werden soll.

Wir bitten daher um Mitteilung, ob aufgrund der geänderten Zufahrtssituation das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.“

Die Zufahrt ist somit wie folgt geplant:



Bauausschussprotokoll vom 09.06.2021:

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 Rechts-träger 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 Bauherren 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 Baldungstraße, das Landratsamt das Vorhaben trotz negativer Stellungnahme der Stadt, genehmigen werde.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Erschließung über die Grundstücke Fl.Nrn. 661/6 und 661/10 erfolgt, dies durch Grunddienstbarkeit gesichert ist und dass auch gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern, Landratsamt Altötting als untere Bauaufsichtsbehörde) rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann, einstimmig.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn nachzuweisen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.12.2021

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 27.12.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger