

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**09.03.2022**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Brigitte Gruber

(ab TOP 9 in Vertretung für StR Wittmann)

StR Stefan Grünfelder

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

(bis einschließlich TOP 8.7)

von der Verwaltung:

Bernd Lehner

(TOP 1)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Dipl.-Ing. Anton Kagerer, Ingenieurbüro ing

(TOP 1)

Maximilian Post-Uiterweer

(TOP 4 und 6)

**Entschuldigt fehlen:**

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:25 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Vorstellung von möglichen Varianten zur künftigen Verkehrsführung in der Kirchstraße
2. Antrag der SPD-Fraktion "Dachbegrünung in Töging - Aktiver Beitrag zum Klimaschutz"
3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
4. 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 5.1. Neubau eines Wohnhauses an der Paracelsusstraße 44 (BV-Nr. 2022/04)
  - 5.2. Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport am Vorbergweg 14 (BV-Nr. 2022/06)
  - 5.3. Nutzungsänderung von einem Laden zu einem Imbiss an der Dortmunder Straße 16 (BV-Nr. 2022/07)
6. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und Stellplätzen in der Röntgenstraße 10 (BV-Nr. 2022/05)
7. Nachträge (entfällt)
8. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 8.1. Genehmigung der Tiefbrunnenbohrung
  - 8.2. Förderbescheid zur Sanierung der Mehrzweckhalle
  - 8.3. Spende des Sitzungsgeldes zur Unterstützung von ukrainischen Geflüchteten
  - 8.4. Glascontainer am Spielplatz in der Dortmunder Straße
  - 8.5. Neuer Name für die Real Alloy
  - 8.6. Comenius-Schulturnhalle als Ausweichort für die Töginger Vereine
  - 8.7. Dank an die Töginger Bevölkerung für die Unterstützung der ukrainischen Geflüchteten

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**Vorstellung von möglichen Varianten zur künftigen Verkehrsführung in der Kirchstraße**

Herr Kagerer vom Ingenieurbüro ing Altötting GmbH stellt verschiedene mögliche Varianten für die zukünftige Regelung des Verkehrs in der Kirchstraße dem Gremium vor.

In einer regen Diskussion ergibt sich, dass eine mögliche Einbahnstraßenregelung durchaus kritisch gesehen wird.

Die geplante Errichtung von Parkplätzen am Wilhelm-Hübsch-Platz werden dagegen positiv gesehen und soll im Haushalt 2023 vorgesehen werden.

Bzgl. Verkehrsregelung/Einbahnstraße ist sich der Bauausschuss einig, zunächst abzuwarten, wie sich der Verkehr entwickelt, wenn die geplanten größeren Bauvorhaben in der Kirchstraße (Neubau Kindergarten, Ersatzbau Kindergarten St. Johann, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Bücherei und Heimatmuseum im Erdgeschoss) verwirklicht sind.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 3 Anwesend waren: 10

**Antrag der SPD-Fraktion "Dachbegrünung in Töging - Aktiver Beitrag zum Klimaschutz"**

Mit Schreiben vom 19.07.2021 beantragte die SPD-Stadtratsfraktion, dass Töginger Bürger, die ihr Dach begrünen, von der Stadt Töging a.Inn gefördert werden sollen. Dazu soll die Verwaltung ein Anreizsystem entwickeln.

Vorschläge seitens der SPD wären, eine Entlastung bei den Abwassergebühren um 2 Euro pro Quadratmeter begrünter Dachfläche, höchstens 50 Euro, oder eine einmalige Förderung in Höhe von 500 Euro.

Nach Prüfung des Antrages wird durch die Verwaltung festgestellt, dass eine Entlastung bei den Abwassergebühren nicht zum Anreiz zur Dachbegrünung führen kann, da bei der Stadt Töging a.Inn das Niederschlagswasser laut § 4 Abs. 5 EWS ohnehin nicht in den Kanal eingeleitet werden darf. Es fallen somit auch keine Gebühren an, von denen teilweise befreit werden könnte.

Es käme daher nur ein finanzieller Anreiz in Betracht (SPD-Vorschlag etwa: 500 EUR pro Dachbegrünung o. ä.).

Aus Sicht der Verwaltung sollte aber von einer Förderung von privaten Dachbegrünungsmaßnahmen durch die Stadt abgesehen werden, und zwar u. a. aus folgenden Gründen:

- Es gibt bereits jetzt Bundesförderprogramme (BAFA und KfW), die Maßnahmen der Dachbegrünung bezuschussen. Ein Nebeneinander von Bundes- und kommunaler Förderung gibt es bisher auch in anderen Bereichen nicht – auch wenn diese Maßnahmen durchaus ökologisch sinnvoll sein mögen.
- Anderes Beispiel: Auch Wärmedämmmaßnahmen an privaten Altbauten sind ökologisch sinnvoll und werden durch den Bund gefördert – trotzdem gibt es keine „Parallelförderung“ durch die Stadt.
- Daher stellt sich die Gerechtigkeitsfrage: wo soll die Stadt zusätzlich parallel fördern und wo nicht? Diese Frage ist kaum gerecht zu beantworten. Daher sind Parallelförderungen in der Vergangenheit stets abgelehnt worden.
- Darüber hinaus geht die bundes- und landespolitische Tendenz derzeit eher dahin, Dachflächen für die Stromerzeugung zu nutzen.
  - o Vgl. den Koalitionsvertrag vom 24.11.2021 „Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit – Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP“. Dort heißt es unter III. Klima, Energie, Transformation - Erneuerbare Energien - Seite 56 f.: „*Alle geeigneten Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden.*“

- Auch im Koalitionsvertrag der Landesregierung Bayern für die Legislaturperiode 2018 - 2023 „Für ein bürgernahes Bayern – menschlich, nachhaltig, modern – zwischen der CSU und den Freien Wählern“ heißt es unter III. Nachhaltiges Bayern – Für eine nachhaltige Energie - Seite 33: *„Die aktive Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Energiewende in Deutschland. Insbesondere Dachflächen bieten im Sonnenland Bayern ein erhebliches Potential für Solarstrom ohne zusätzlichen Flächenbedarf. Dafür werden wir das 10.000-Häuser-Programm weiterführen und weiterentwickeln. Bei der Solarenergie wollen wir mehr Kapazitäten erreichen und das bayerische Potential ausschöpfen.“*
- Auch im Hinblick auf den allgemeinen Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sollte über den Sinn einer Parallelförderung nachgedacht werden.
- Darüber hinaus müsste ein System entwickelt werden, welche Dächer wie genau gefördert werden (etwa: Größe, intensive/extensive Begrünung, Rückhaltenutzen,...). Damit geht ein nicht zu unterschätzender bürokratischer Aufwand einher.

Die Stadt sollte sich daher auf die eigenen Liegenschaften konzentrieren und dort wo sinnvoll möglich Dächer begrünen. So ist bekanntlich beim neuen 4. Kindergarten eine Dachbegrünung vorgesehen.

StR Harrer, Franzl und Grünfelder sprechen sich für die Einführung der Förderung aus. Großteils herrscht im Bauausschuss aber die Meinung, dass eine Parallelförderung nicht gewünscht ist und der Antrag somit abzulehnen sei.

**Der Bauausschuss beschließt mit 7:3 Stimmen, den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.07.2021 „Dachbegrünung in Töging a.Inn – Aktiver Beitrag zum Klimaschutz“ abzulehnen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße soll zum 13. Mal geändert werden.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1. Der Geltungsbereich liegt östlich der Anwesen Haberfeldstraße 4, 2a und Wilhelm-Fulda-Straße 2, westlich der Lechfeldstraße, südlich des Anwesens Lechfeldstraße 3 und nördlich der Wilhelm-Fulda-Straße und der Kreisstraße AÖ1.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.390 m<sup>2</sup>. Hiervon sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und ca. 590 m<sup>2</sup> bestehende Erschließungsfläche.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke jeweils der Gemarkung Töging a.Inn Fl.-Nr. 796/9, Lechfeldstraße 1, 796/47, Nähe Lechfeldstraße, 796/48, Nähe Lechfeldstraße, 448/2, Nähe Lechfeldstraße (Teilfläche) und 794/12, Lechfeldstraße (Teilfläche) in 84513 Töging a.Inn.

Durch die Änderung wird das bestehende Wohngebiet um eine Parzelle ergänzt und es werden zwei Parzellen abgeändert (geänderte Baugrenzen). Geplant ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 2.390 m<sup>2</sup> auf.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies hat das Landratsamt Altötting per E-Mail vom 23.02.2022 bestätigt.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße zum 13. Mal zu ändern.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 25. Januar 2022 zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße zu billigen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ soll zum 10. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 892 der Gemarkung Töging a.Inn, Asamstraße 5 mit 836 m<sup>2</sup>.

Das Vertragsgebiet liegt südlich der Asamstraße, östlich vom Anwesen Asamstraße 7, nördlich von den Anwesen Altdorferstraße 6 und 8 und ca. 23 m westlich vom Anwesen Asamstraße 1 (Hofmetzgerei Stirner).

Das Grundstück soll auf Wunsch der Eigentümer mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen) mit zwingend zwei Vollgeschossen bebaut werden. Bisher ist ein Wohnhaus mit Erdgeschoss und Kniestock, welches an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll, festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von 836 m<sup>2</sup> auf.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies hat das Landratsamt Altötting per E-Mail vom 23.02.2022 bestätigt.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ zum 10. Mal zu ändern.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13. Januar 2022 zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ zu billigen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**Neubau eines Wohnhauses an der Paracelsusstraße 44 (BV-Nr. 2022/04)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/87 der Gemarkung Töging a.Inn, Paracelsusstraße 44, soll ein Wohnhaus neu 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 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.

Die bestehende genehmigte Garage wird abgebrochen, dafür wird ein PKW-Stellplatz als Ersatz für das bestehende Wohnhaus errichtet, welches bestehen bleiben soll.

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 09.03.2022

---

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

**Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport am Vorbergweg 14 (BV-Nr. 2022/06)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/183 der Gemarkung Töging a.Inn, Vorbergweg 14, soll ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Carport 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 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 befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets der Stadt Töging a.Inn.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.04.2021 einem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Holzmodulbauweise sowie einer Garage an der Schubertstraße 35/Vorbergweg 14 (BV-Nr. 2021/32) das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung ist aus Sicht der Stadtverwaltung hinfällig. Der Eingabeplan wurde so abgeändert, dass alle vier Stellplätze (auch ohne Abweichung) angerechnet werden können. Bei den jetzt im Eingabeplan eingezeichneten Stellplätzen handelt es sich nicht mehr um sogenannte gefangene Stellplätze; diese sind aus Sicht der Verwaltung ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar (§ 2 Abs. 3 StS).

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**Nutzungsänderung von einem Laden zu einem Imbiss an der Dortmunder Straße 16 (BV-Nr. 2022/07)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 951/25 der Gemarkung Töging a.Inn, Dortmunder Straße 16, soll der bestehende Laden in einen Imbiss umgenutzt werden.

Es handelt sich um einen Dönerladen. Geplante Erzeugnisse sind Döner, Pizza usw. Der Verkauf der Speisen erfolgt ausschließlich durch Abholung und Lieferung. Sitzplätze sind keine geplant.

Die Betriebszeit ist täglich von 11 Uhr bis 14 Uhr und von 17 Uhr bis 22 Uhr in zwei Schichten geplant. Es sollen zwei bis drei Beschäftigte in dem Dönerladen arbeiten, wobei in der stärksten Schicht auch vier bis fünf Beschäftigte arbeiten werden. Die gewerbliche Nutzfläche soll 73,63 m<sup>2</sup> betragen.

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 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Speisewirtschaft) 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.

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 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und  
Stellplätzen in der Röntgenstraße 10 (BV-Nr. 2022/05)**

Auf Fl.-Nr. 990/74 der Gemarkung Töging a.Inn, Röntgenstraße 10, soll ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit Garage, Carports und Stellplätzen errichtet werden. Hierfür wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Die bisherige Doppelhaushälfte Röntgenstraße 10, die mit dem Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 zusammengebaut ist, soll abgebrochen 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).

Folgende Fragen sollen bei dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

1. Kann der Ausführung von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses zugestimmt werden?
2. Ist die Ausführung der Dachneigung mit 35 Grad zulässig?
3. Ist die Ausführung der Wandhöhe mit 6.00 m zulässig?
4. Ist die Ausführung der Firsthöhe mit ca. 9,85 m (DH) und 8,63 m (EFH) zulässig?
5. Ist die Ausführung von 2 Vollgeschossen zulässig?
6. Ist die GRZ I in Höhe von ca. 0,35 zulässig?
7. Ist die GRZ II in Höhe von ca. 0,7 zulässig?
8. Ist die GFZ in Höhe von ca. 0,6 zulässig?

Die Fragen 6 – 8 sind für ein Baugrundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht maßgeblich. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). GRZ und GFZ sind Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung. Da das Maß der baulichen Nutzung in § 34 BauGB nicht erwähnt wird, kann die Beantwortung der Fragen 6 – 8 nicht erfolgen.

Zum Vergleich: Das Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 hat eine Dachneigung von ca. 30 Grad, eine Firsthöhe von ca. 8,70 m, eine Wandhöhe von ca. 5,90 m und besteht aus zwei Vollgeschossen (gemessen aus Plan BV-Nr. 806/68).

Auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 14, 14a (BV-Nr. 2021/0677) wurde eine Dachneigung von 35 Grad, eine Firsthöhe von 9,08 m und eine Wandhöhe von 6,40 m genehmigt.

#### Zu Frage Nr. 4

Kritisch sieht die Verwaltung die beantragte Firsthöhe des Doppelhauses mit 9,85 m. Diese ist 1,15 m höher als auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 8 und 0,77 m höher als auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 14a.

Ein vielleicht denkbarer Vorschlag wäre die Reduzierung der Dachneigung des Doppelhauses auf 30 Grad, sodass sich eine Firsthöhe von 9,18 m ergibt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann zu den Fragen 1 – 3 und 5 ganz und zu Frage 4 zum Teil (siehe oben) 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.

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

StR Franzl äußert sich kritisch zu engen Bebauung des Grundstücks. StR Harrer spricht sich zwar für Nachverdichtung aus, findet aber die Bebauung auf dem Grundstück auch als zu massiv.

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Fragen Nr. 1 – 3 und 5 mit 8:2 Stimmen.**

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Frage Nr. 4, mit Ausnahme der Firsthöhe des Doppelhauses mit 9,85 m, einstimmig.**

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Frage Nr. 4, unter der Bedingung, dass die Dachneigung des Doppelhauses von 35 Grad auf 30 Grad abgesenkt wird und die Firsthöhe somit 9,18 m beträgt, einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

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

**Nachträge (entfällt)**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Genehmigung der Tiefbrunnenbohrung**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass die Bohrung der Tiefbrunnen inzwischen genehmigt wurde.

Nach Rückmeldung des Ingenieurbüros ist eine beschränkte Ausschreibung – man liegt unterhalb der EU-Schwellenwerte – möglich; die Ausschreibung soll demnächst starten.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Förderbescheid zur Sanierung der Mehrzweckhalle**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass der Förderbescheid zur Sanierung der Mehrzweckhalle bei der Verwaltung eingegangen ist. Es wurde eine Förderung in Höhe von 700.000,00 € bewilligt.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Spende des Sitzungsgeldes zur Unterstützung von ukrainischen Geflüchteten**

Stadtrat Grünfelder bringt den Vorschlag vor, dass die Stadtratsmitglieder das Sitzungsgeld der nächsten Stadtratssitzung zur Unterstützung von ukrainischen Geflüchteten spenden sollten.

**Den Bauausschussmitgliedern dienen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Glascontainer am Spielplatz in der Dortmunder Straße**

StR Grünfelder will wissen, wer für die Reinhaltung des Platzes zuständig ist, an dem der Glascontainer am Spielplatz in der Dortmunder Straße aufgestellt ist.

Der Platz ist übersät von Glassplittern. StR Grünfelder bittet darum, auf eine bessere Reinlichkeit des Platzes zu achten.

**Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass der Sache nachgegangen wird.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Neuer Name für die Real Alloy**

StR Pfrombeck hat erfahren, dass der Aluminiumrecycler Real Alloy Europe mit der Real Alloy Germany GmbH mit Standort in Töging a.Inn wieder einen neuen Namen bekommt.

Über das Beteiligungsunternehmen Speira übernimmt die US-Investmentgesellschaft KPS Capital Partners die Real Alloy Germany GmbH.

StR Pfrombeck fragt nach, ob schon bekannt ist, welche Auswirkungen dies auf die Töginger Mitarbeiter und den Standort in Töging hat.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass er bereits mit dem Werkleiter gesprochen hat. Dieser bewertet die Entwicklung positiv.

**Den Bauausschussmitgliedern dienen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Comenius-Schulturnhalle als Ausweichort für die Töginger Vereine**

StR Franzl erkundigt sich, ob bereits mit dem Schulleiter gesprochen worden ist, dass der Mehrzweckraum in der Comenius-Turnhalle nunmehr für die Sportvereine zur Verfügung stehe, weil ja die Mehrzweckhalle nicht mehr für Sport (wegen der Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen) zur Verfügung stehe.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass dies dem Rektor, Herrn Putz, bereits mitgeteilt wurde. Es müssten nunmehr alle zusammenrücken, um die schwierige Situation zu meistern.

**Den Bauausschussmitgliedern dienen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.03.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:8.7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Dank an die Töginger Bevölkerung für die Unterstützung der ukrainischen Geflüchteten**

StR Blaschke dankt den Töginger Bürgern für die zahlreichen bei ihm eingegangenen Hilfsangebote für die ukrainischen Geflüchteten.

StR Blaschke hat sich als „Referent für Ehrenamt“ des Töginger Stadtrates als Ansprechpartner für Personen zur Verfügung gestellt, die den ukrainischen Geflüchteten unmittelbar vor Ort in Töging helfen wollen.

**Den Bauausschussmitgliedern dienen die Ausführungen zur Kenntnis.**

Töging a. Inn, 31.03.22

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg