

Sitzung des Bauausschusses
am
01.06.2022
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Brigitte Gruber

(Vertretung für StR Wittmann)

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Christoph Joachimbauer

(Vertretung für StRin Häringer)

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

von der Verwaltung:

Mona Wechselgartner

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Wolfgang Haserer

(zu TOP 4)

Maximilian Post-Uiterweer

(zu TOP 4)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

18:40 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Steinstraße"
Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
2. Straßenname für die neu zu errichtende öffentliche Gemeindestraße im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" (Vorberatung)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle mit einer Nutzung als Lagerhalle an der Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2022/22)
4. 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)
5. Information über erteilte Genehmigungsfreistellungsverfahren
6. Nachträge (entfällt)
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.06.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Steinstraße"
Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Steinstraße“ soll zum 2. Mal geändert werden.

Das Geltungsbereich liegt westlich der Steinstraße, südlich der Ulrich-von-Hutten-Straße, östlich des Anwesens Ulrich-von-Hutten-Straße 3 und nördlich vom Anwesen Eckehartstraße 2. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 362 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1053/2 der Gemarkung Töging a.Inn, Ulrich-von-Hutten-Straße 3 und das Grundstück Fl.-Nr. 1045/8 der Gemarkung Töging a.Inn, Nähe Steinstraße mit 363 m².

Geplant ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO (WA) und es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.

Der Bebauungsplan hat davor eine „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ und eine „Fläche für Trafostation“ festgesetzt. Die im Grundstück verlaufenden Leitungen der Deutschen Telekom GmbH, der strotög GmbH Strom aus Töging und der städtische Oberflurhydrant werden aus dem Grundstück verlegt

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 gesamte Geltungsbereich umfasst nur eine Fläche von ca. 725 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung eine 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 aufgestellt 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. 15 „Steinstraße“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 1. Juni 2022 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinstraße“ zur Kenntnis zu nehmen und diesen 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 01.06.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Straßenname für die neu zu errichtende öffentliche Gemeindestraße im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Wechselstraße" (Vorberatung)

Es ist geplant, neue Straßen in Zukunft vorrangig nach Frauen zu benennen.

Die Verwaltung schlägt daher für die neue Straße im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Wechselstraße“ folgenden Straßennamen vor:

Berta Hummel

Maria Innocentia Hummel OSF (* 21. Mai 1909 in Massing, Niederbayern, als Berta Hummel; † 6. November 1946 in Kloster Sießen) war eine deutsche Franziskanerin, Zeichnerin und Malerin. Weltweit berühmt wurde sie durch ihre Kinderbilder und die nach ihren Entwürfen gefertigten Hummel-Figuren aus Keramik.

„Hummels Porträts kleiner, putziger, rundlicher, niedlicher Kinder, die oft eher süßlich-kitschig erscheinen, wurden daher von der nationalsozialistischen Kunstkritik vehement kritisiert und als „wasserköpfige Wichtel und klumpfüßige Dreckspatzen“ bezeichnet.“

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, der Straße den Namen „Berta-Hummel-Straße“ zu geben.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.06.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle mit einer Nutzung als Lagerhalle an der
Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2022/22)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1945/8 der Gemarkung Töging a.Inn, Franz-Marc-Straße 1, soll die bestehende Gewerbehalle (Gewerbehalle 1) erweitert werden mit einer Nutzung als Lagerhalle.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest. In der offenen Bauweise darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.

Die bestehende 48,73 m lange Halle soll um 18 m auf eine Länge von 66,73 m erweitert werden. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO (Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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 01.06.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 8

**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)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.03.2022 über den Antrag auf Vorbescheid bezüglich dem Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und Stellplätzen in der Röntgenstraße 10 (Grundstück Fl.-Nr. 990/74 der Gemarkung Töging a.Inn) beraten. Planfassung war der 16.02.2022.

Dem Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, mit Ausnahme der geplanten Firsthöhe des Doppelhauses von 9,85 m. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn die Dachneigung von 35 Grad auf 30 Grad abgesenkt wird und die Firsthöhe somit 9,18 m beträgt.

Das Landratsamt Altötting ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein positiver Vorbescheid nicht erlassen werden kann. Die Entscheidung der Stadt Töging a.Inn, die Frage Nr. 4 hinsichtlich der angefragten Firsthöhe von 9,85 m abschlägig zu entscheiden, ist als Nichterteilung des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens zu werten. Die Entscheidung ist nach Erachten des Landratsamts nicht zu beanstanden.

Aus diesem Grund wurde ein neuer Plan vom 05.05.2022 eingereicht.

Dieser stellt den Schnitt des Doppelhauses mit 9,18 m Firsthöhe sowie einer Dachneigung von 30° dar, sodass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in dieser Hinsicht möglich ist.

Im Nordwesten waren ursprünglich zwei Carports mit Flachdach geplant, welche jetzt als Stellplätze ausgeführt werden sollen. Mit den Carports hätten alle Nebengebäude auf dem Grundstück die gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO maximale Grenzbebauung von 15 m überschritten.

Das Landratsamt Altötting monierte auch, dass durch den einseitigen Abbruch der Doppelhaushälfte Röntgenstraße 10 die verbleibende Haushälfte (= Röntgenstraße 8) eine unzulässige Grenzbebauung darstellt.

Aus diesem Grund ist jetzt vorgesehen, dass westlich an die vorher verbleibende Haushälfte (= Röntgenstraße 8) und östlich an das Doppelhaus ein Quergiebel mit einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 7,96 m angebaut wird. Südlich an diesen Quergiebelanbau soll noch ein erdgeschossiger Anbau erfolgen.

Das Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks bleibt unverändert.

Die Grundfläche des geplanten Doppelhauses soll sich um 34 m², von 154 m² auf 188 m² erhöhen. Dies entspricht einer Grundflächenmehrung gegenüber des Ursprungsplans von ca. 22 %. Das derzeit errichtete Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 75 m² auf – dies wäre sogar eine Grundflächenmehrung um 113 m² oder um ca. 150 % bzw. die zweieinhalbfache Grundfläche als bisher.

Das Nachbargebäude Röntgenstraße 8 weist eine Grundfläche von ca. 125 m² auf. Das Wohngebäude hat eine Länge (West-Ost) von 12,12 m und eine Breite (Nord-Süd) von 10,25 m (aus BV-Nr. 1301/68). Ein Gebäude in diesen Dimensionen würde sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das geplante Doppelhaus hingegen nicht.

Auch die in der näheren Umgebung liegenden Anwesen Röntgenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12 und 14 weisen nicht mehr als 125 m² Grundfläche auf – eher eine geringere Grundfläche mit 75 m² bis 90 m².

Das Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks fügt sich ein. Das geplante Doppelhaus im nördlichen Teil des Grundstücks aus den o. g. Gründen nicht.

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 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 überwiegende Teil der Bauausschussmitglieder ist der Meinung, dass die geplante Doppelhaushälfte im Norden mit der jetzt zusätzlich geplanten Grenzbebauung eine zu große Nachverdichtung darstellt. Mit dem Einfamilienhaus im Süden des Grundstücks erklärt sich der Bauausschuss grundsätzlich einverstanden.

Der Entwurfsverfasser Herr Post-Uiterweer erläutert seinen Planentwurf.

Herr Haserer, als Vertreter des Eigentümers des Nachbargrundstücks, bringt seinen Standpunkt dem Bauausschuss vor und spricht sich gegen eine zu starke Nachverdichtung aus.

Der Bauausschuss einigt sich darauf, dass der Architekt einen neuen Plan erstellt und diesen in der Juli-Bauausschusssitzung vorstellt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.06.2022**

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 8

Information über erteilte Genehmigungsverfahren

Folgende Genehmigungsverfahren wurden von der Stadt Töging erteilt:

- Errichtung einer Gaube mit Aufdopplung der Sparren auf einem bestehenden Einfamilienhaus, Königsberger Straße 3
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 8
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 10
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 12
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 14
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 16
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Fertiggarage, Prälat-Friemel-Straße 18
- Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Werkstatt, Franz-Marc-Straße 6
- Neuerrichtung einer Lagerhalle, Innstraße 75, 77
- Neubau einer Gewerbehalle (Gewerbehalle 2) mit Lager, Büros, Sozialräumen und Waschküche, Franz-Marc-Straße 1

Die Ausführungen dienen den Mitgliedern des Bauausschusses zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.06.2022

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.06.2022

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 8

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 30.06.22

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg