

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**06.07.2022**  
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 6 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 5)

von der Verwaltung:

Katrin Schäffler

Niederschriftführer/in:

Mona Weichselgartner

**Entschuldigt fehlen:**

Sitzungsbeginn: 17:20 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Anlegung einer Blumenwiese auf dem städtischen Grundstück östlich des Bahnhofs
2. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen der Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz  
Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen und Satzungsbeschluss (Vorbereitung)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 3.1. Errichtung von Lager- und Abstellhallen an bestehende Gewächshäuser an der Cranachstraße 2 (BV-Nr. 2022/23)
  - 3.2. Errichtung eines Wintergartens und einer Überdachung an der Öderfeldstraße 17 (BV.-Nr. 2022/24)
  - 3.3. Nutzungsänderung eines Bestellshop in eine Naturheilpraxis an der Hauptstraße 1 (BV.-Nr. 2022/25)
  - 3.4. Nutzungsänderung eines Drogeriemarktes in ein Zweiradfachgeschäft an der Winhöringer Straße 21 (BV.-Nr. 2022/26)
  - 3.5. Errichtung einer Ortbetongüllegrube am Wildmann 1 (BV.-Nr. 2022/27)
  - 3.6. Errichtung eines Wintergartens an der Dortmunder Straße 13 (BV-Nr. 2022/28)
  - 3.7. Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Werkstatt an der Franz-Marc-Straße 6 (BV-Nr. 2022/09)
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. Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung eines Carports an der Egerlandstraße 1 (BV.-Nr. 2022/29)
6. Nachträge (entfällt)
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Überquerungshilfe Bushaltestelle an der Wolfgang-Leeb-Straße

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

### **Anlegung einer Blumenwiese auf dem städtischen Grundstück östlich des Bahnhofs**

Das erworbene Grundstück östlich des Bahnhofgebäudes ist in einem optisch unschönen Zustand. Aufgrund der Öffentlichkeitswirkung dieses Bereiches wird angeregt, Verschönerungen durch den Bauhof vorzunehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Wildwuchs zu beseitigen und eine leicht zu pflegende Blumenwiese anzulegen. Gerade in Zeiten von immer bedeutsamer werdendem Klimaschutz wäre das als Entsiegelungsmaßnahme ein gutes Zeichen.

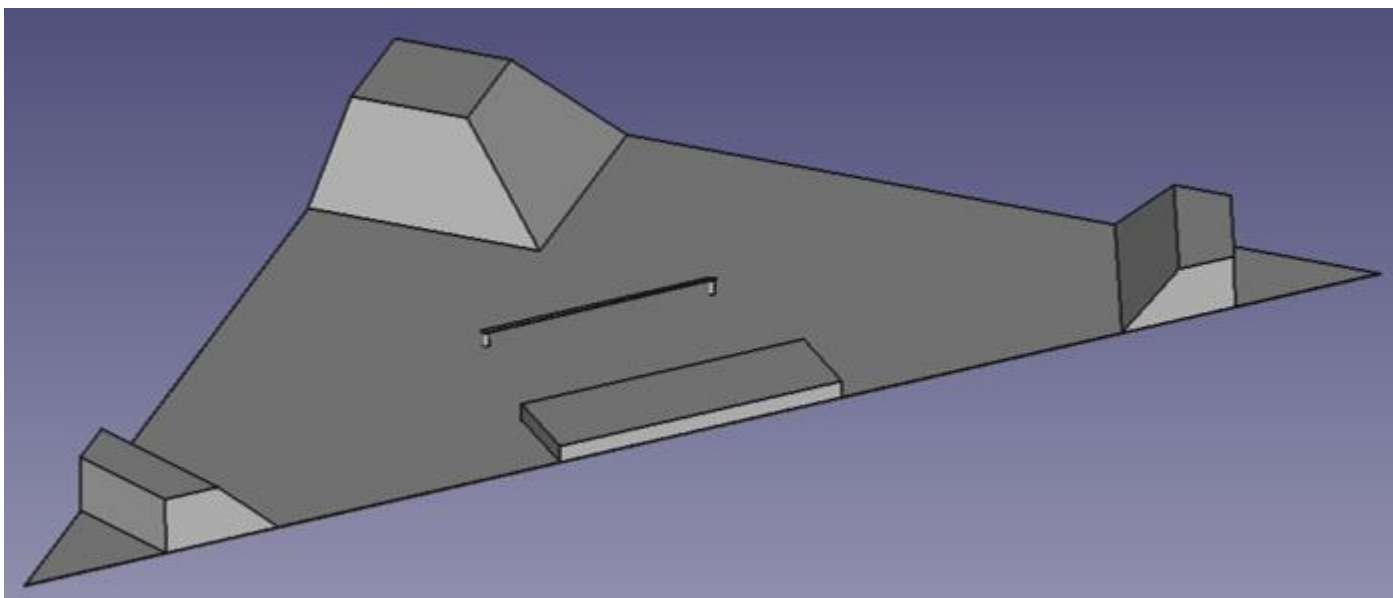
Im Haushalt 2022 sind Mittel in Höhe von 10.000 € eingestellt.

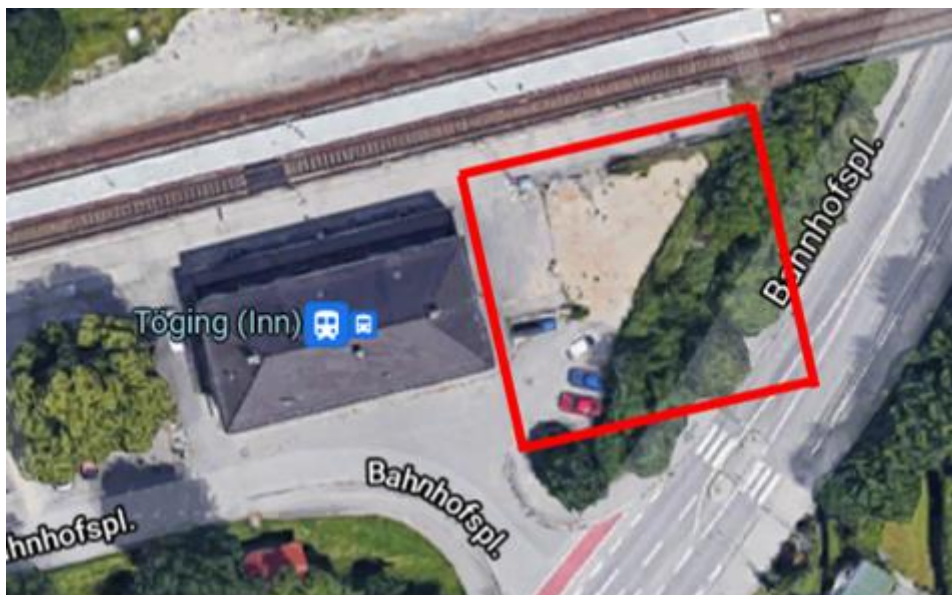
Eine Überlegung war ja auch, hier einen Skaterplatz zu errichten. Hierzu hatten Jugendliche selber einen Vorschlag gemacht, vgl. unten.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Platz für Skater nicht sonderlich gut geeignet: das Gelände ist im südlichen Bereich leicht abschüssig, außerdem ist mit Lärmbeschwerden zu rechnen. Das Gelände ist mit 300 qm auch nicht sonderlich groß.

Ein vernünftiger, gut geplanter Skaterplatz sollte integriert werden in die Neugestaltung eines Sportgeländes; dies würde gut passen zu dem von den Naturfreunden gewünschten Pump-Track. Hier sind Synergieeffekte zu erzielen. Ein Skaterplatz neben dem Bahnhof wäre dagegen keine nachhaltige Lösung.

Entwurf Skaterpark





StR Blaschke erwähnt, dass das Grundstück ein Aushängeschild für die Stadt ist. Er schlägt vor, es parkcharakterähnlich mit Kunstobjekten umzugestalten. Evtl. kann man die Turbine, welche zurzeit vor dem Heimatmuseum zu finden ist, dort aufstellen.

Der Bauausschuss schließt sich gemeinschaftlich seiner Idee an.

StR Franzl weist anschließend auf den Antrag zur Errichtung eines Skateparks vom 18.05.2021 hin, welcher von einer Gruppe Jugendlicher gestellt wurde.

Der Bauausschuss ist sich allerdings einig, das Grundstück nicht als Skatepark umzufunktionieren, da es im südlichen Bereich leicht abschüssig und mit 300 m<sup>2</sup> nicht sonderlich groß ist.

StR Franzl fügt hinzu, dass die Jugend ernst genommen werden soll und bringt deshalb eine Alternativlösung ein. Er schlägt vor, aus der westlichsten Parkbucht des Bahnhofs (acht Parkplätze) neben der Waschanlage einen Skatepark zu errichten.

StRin Häringer äußert sich kritisch aufgrund der Lärmbelästigung.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst bevorzugt eine gemeinsame Realisierung einer Sportanlage inklusive Skatepark in Zusammenarbeit mit den Naturfreunden in der Nähe des Freibades Hubmühle.

Nach kurzer Diskussion einigt sich der Bauausschuss darauf, das Thema Skatepark in der nächsten Sitzung zu behandeln.

**Der Bauausschuss beschließt einstimmig, das städt. Grundstück östlich des Bahnhofgebäudes zu einer Grünfläche umzugestalten und mit künstlerischen Elementen zu verschönern, etwa eine Turbine o. ä.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

**5. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen der Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz  
Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17. Februar 2022 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz mit Begründung jeweils in der Fassung vom 14. Januar 2022 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Freitag, den 1. April 2022 bis zum Dienstag, den 3. Mai 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 14. Januar 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 11. März 2022 bis zum Dienstag, den 3. Mai 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt:

**Landratsamt Altötting**

**Sachgebiet 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau**

Regelung zu Wohneinheiten

Es wird empfohlen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude festzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird zugunsten einer größeren Flexibilität verzichtet. Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten wird einerseits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn – die zwei Stellplätze pro Wohneinheit festsetzt – und andererseits durch die Grundstücksgröße beschränkt.

Hinweis zum Mischgebiet (Nutzungsverhältnis Wohnen und Gewerbe).

In einem Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gewahrt bleibt. Ein ausgewogenes Verhältnis ist sicherzustellen. (vgl. Urteil des VG München vom 03.02.2016 – M 9 K 15.2357)

Abwägungsvorschlag:  
Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Bodenschutz**

Keine Äußerung

### **Gesundheitsamt**

Keine Äußerung

### **Sachgebiet 52 - Hochbau**

Im Plangebiet A wäre es begrüßenswert auch in dem Bereich für das neue Gebäude die Baugrenze im 3. OG wie beim bereits vorhandenen Gebäude im gleichen Maß zurückzusetzen. Dadurch könnte vermieden werden, dass die im Bereich der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Bebauung in der das Umfeld störenden Höhe in Erscheinung tritt.

Abwägungsvorschlag:  
Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch erlaubt die Festsetzung im Plangebiet A im Gegensatz zum nördlich gelegenen Gebäude, das 4 Geschosse (E + 3) aufweist, nur 3 Geschosse (E + 2). Deshalb soll hier, wie auch beim östlichen Nachbargebäude kein zurückgesetztes 3. Obergeschoss realisiert werden.

### **Sachgebiet 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau**

Wände und Mauern mit einer Höhe von 1,60 m bieten keinen bzw. kaum sinnvollen Sichtschutz. Stattdessen folgen eine verschlossene Außenwirkung sowie ein untypisches Siedlungsbild. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen bespannte Matten) sollten grundsätzlich als unzulässig fixiert werden. Es wird dazu geraten, Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zuzulassen. Sichtschutz sollte vorrangig mit freiwachsenden Strauchstrukturen erzielt werden. Dies hilft nicht nur der Umwelt, sondern führt zudem zu einem freundlicheren Ortscharakter.

Abwägungsvorschlag:  
Es soll bei der im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Höhe von 1,60 m bleiben. (gemäß Einfriedungssatzung der Stadt Töging a. Inn)

### **Sachgebiet 53 - Tiefbau**

Keine Äußerung

### **Sachgebiet 24 - Untere Naturschutzbehörde**

Besonders im städtischen Gebiet ist ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Für den Schutz und die Unterstützung von an Gebäude brütenden Arten sollten an geeigneter Stelle Nisthilfen angebracht werden.

Abwägungsvorschlag:  
Wir zur Kenntnis genommen. Ob die Nisthilfen angebracht werden, ist aber vom späteren Bauherren in eigener Verantwortung zu prüfen.

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Keine Einwände

---

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Keine Einwände

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das Planungsgebiet befindet sich im historischen Ortskern des 1050 urkundlich erstmals erwähnten Töging a, Inn. Beide Baubereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe zur direkten Verlängerung des Bodendenkmals D-1-7741-0005 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“, das vermutlich nicht nur in römischer Zeit, sondern auch in nachfolgenden Epochen eine wichtige Kommunikationsachse darstellte, entlang derer frühe Siedlungen entstanden sind.

Deshalb ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

### **Abwägungsvorschlag:**

Dieser Passus wird unter Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen.

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

### **Abwägungsvorschlag:**

Auf entsprechende Festsetzungen wird verzichtet, da die Baugrundstücke mit 1.308 m<sup>2</sup> bzw. 1.027 m<sup>2</sup> relativ klein sind und diese möglichst gut ausgenutzt werden sollen um eine Nachverdichtung zu erreichen. Ziel ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken und zugleich eine größere Flächenversiegelung an anderer Stelle zu vermeiden.

## **DB AG**

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

In den Flurnummern 900/4 und 900/6 befinden sich Versorgungsleitungen für die Flurnummer 900/5 (einschließlich Wegerecht) für Telekommunikation, Strom, Wasser und Kanal. Die Feuerwehr- Zufahrt zur Flurnummer 900/5 verläuft ebenfalls über die vorgenannten Flurnummern. Die Versorgungsleitungen dürfen während der Baumaßnahme in keinem Fall berührt bzw. verändert werden. Die Kabelschutzanweisung ist zwingend zu beachten!

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese unmittelbar an das geplante Baufenster angrenzende Kabel- und Rohranlage der Telekom in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet wird.

Deshalb bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Vor Beginn der Baumaßnahmen ist vom Veranlasser die exakte Lage und Überdeckung der vorhandenen TK- Linie (Kabelkanalanlage) der Telekom Deutschland GmbH mittels geeigneter Suchgräben oder- schlitzte festzustellen. Im Bereich der Schutzfläche der TK- Trasse (=Fläche über der Trasse selbst, zuzüglich zweier Schutzstreifen mit jeweils 50 cm Breite zu beiden Seiten) dürfen keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK Trasse gefährdet oder beschädigt werden kann.

Die Schutzstreifen sind zwingend einzuhalten, auch wenn dadurch das Baufenster nicht vollumfänglich genutzt werden kann.“

Abwägungsvorschlag:

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Plangebiet B befinden sich auf den Flurnummern 900/4 und 900/5 Versorgungsleitungen für die Flurnummer 900/5 für Telekommunikation, Strom, Wasser und Kanal.*

*Deshalb ist vor Baubeginn die exakte Lage der Kabelkanalanlage der Telekom Deutschland GmbH festzustellen und beidseitig ein Schutzstreifen von je 50 cm zwingend einzuhalten.*

Ein Lageplan wird in der Begründung beigelegt.

### **InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG**

Es ergeben sich keine Berührungspunkte mit der Ethylenpipeline.  
Der Abstand beträgt ca. 1,5 km östlich der geplanten Maßnahme.

### **Isartalverein**

Keine Einwände

### **Kommunale Energienetze Inn-Salzach und Stadtwerke Mühldorf a. Inn**

Keine Einwände

### **Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG**

Keine Äußerung

### **Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting**

Es haben sich keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergeben.

### **Regierung von Oberbayern**

Die Stadt Töging plant den Bebauungsplan Nr. 5 im Rahmen der 5. Änderung in zwei Teilbereichen zu ändern. Die Änderungsbereiche umfassen insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup> und liegen südliche der Bahnlinie innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung auf bislang brachliegenden Grundstücken zu schaffen.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern**

Die Belange der Regionalplanung sind der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere Erkenntnisse zur o. g.



Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

### **Strotög GmbH**

Keine Äußerung

### **Verbund Innkraftwerke GmbH**

Keine Äußerung

### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt sind. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Abwägungsvorschlag:  
Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

*In beiden Plangebieten befinden sich Kabeltrassen der Vodafon Kabel Deutschland GmbH. Die entsprechenden Schutzstreifen sind zu beachten.*

Lagepläne mit Einzeichnung der Leitungen werden der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

#### **1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

- entfällt -

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**

- entfällt -

#### **3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

- entfällt -

#### **4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

##### **4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung**

##### **4.1.1 Grundwasser**

Für Grundwasserstände liegen Messdaten von einer etwa 300 Meter entfernten Grundwassermessstelle auf Flur Stücks Nr. 696 vor. Dort wurden Grundwasserspiegel von ca. 10 bis 12 m unter Geländeoberkante gemessen.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Abwägungsvorschlag:

Unter Hinweisen wird der Passus „Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen“ eingefügt.

#### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

#### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet könne bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen daher dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Abwägungsvorschlag:  
Wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

#### 4.3.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

#### 4.3.2. Niederschlagswasser

Mit den Festsetzungen unter Punkt 6 besteht Einverständnis.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden- Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Anwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.)

#### Abwägungsvorschlag:

Der o. g. Festsetzungsvorschlag wird im Bebauungsplan unter Punkt 6 Versickerung eingefügt.

*- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.*

*Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden- Rigolen oder Rigolen zu realisieren.*

*Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.*

*- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.*

*- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Anwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.*

#### 4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z. B. zur Gartenbewässerung und WC- Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden- Mensch, Boden- Pflanze und Boden- Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Abwägungsvorschlag:

Unter Hinweisen wird folgender Satz ergänzt:

*Altlasten:*

*Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.*

### **Wildes Bayern e.V.**

Wir erheben keine Einwände, möchten allerdings zu einer naturfreundlichen Außen- und Gartengestaltung anregen, wobei die Gärten vor allem als Vernetzungsstrukturen genutzt werden sollen. Zudem ist eine insektenfreundliche Beleuchtung sinnvoll und wünschenswert. Diese kann zum Beispiel durch die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer geeigneten Lichtfarbe, komplett geschlossener staubdichter Leuchten und durch Beschränkung der Beleuchtungszeit bewerkstelligt werden.

Wir begrüßen auch ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen durch Aufnahme von naturschutzfachlich wertvollen Wiesenflächen, bzw. einen adäquaten Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Abwägungsvorschlag:

Unter Hinweisen wird folgender Satz ergänzt:

*„Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.“*

Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, da der Entwurf nach Auslegung nur in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahmen hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz mit Begründung in der Fassung vom 21.06.2022 als Satzung zu beschließen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

**Errichtung von Lager- und Abstellhallen an bestehende Gewächshäuser an der Cranachstraße 2 (BV-Nr. 2022/23)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1956 der Gemarkung Töging a. Inn, Cranachstraße 2, sollen Lager- und Abstellhallen an bestehende Gewächshäuser errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art alleine 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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem 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 06.07.2022

---

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

**Errichtung eines Wintergartens und einer Überdachung an der Öderfeldstraße 17 (BV.-Nr. 2022/24)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/86 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 17, soll ein Wintergarten und eine Überdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Wintergarten und die Überdachung sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet 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.

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 06.07.2022

---

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

**Nutzungsänderung eines Bestellshop in eine Naturheilpraxis an der Hauptstraße 1 (BV.-Nr. 2022/25)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 689 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 1, soll ein Bestellshop in eine Naturheilpraxis umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 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.

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 06.07.2022

---

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

**Nutzungsänderung eines Drogeriemarktes in ein Zweiradfachgeschäft an der Winhöringer Straße 21 (BV.-Nr. 2022/26)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1965/72 der Gemarkung Töging a. Inn, Winhöringer Straße 21, soll ein Drogeriemarkt in ein Zweiradfachgeschäft umgenutzt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, I. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Ost“ und stimmt mit den Festsetzungen überein.

Das ursprüngliche Gebäude wurde mit Baugenehmigung (BV.-Nr. 2006/0365) genehmigt. Aus diesem Grund ist für die Nutzungsänderung eine Baugenehmigung notwendig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher 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 06.07.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Errichtung einer Ortbetongüllegrube am Wildmann 1 (BV.-Nr. 2022/27)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 438 der Gemarkung Töging a.Inn, Wildmann 1, soll eine Ortbetongüllegrube errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Das Grundstück ist weder an die städtische Wasserversorgung oder Kanalisation angeschlossen.

Eine Wasser- und Abwasserversorgung ist nicht erforderlich.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Errichtung eines Wintergartens an der Dortmunder Straße 13 (BV-Nr. 2022/28)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 980/24 der Gemarkung Töging a. Inn, Dortmunder Straße 13, soll ein Kalt-Wintergarten an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut 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 Wohngebiet 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 der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinde 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 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 06.07.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Werkstatt an der Franz-Marc-Straße 6 (BV-Nr. 2022/09)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1945/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Franz-Marc-Straße 6, soll eine Lagerhalle an die bestehende Werkstatt angebaut werden.

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

Der Bebauungsplan schreibt eine offene Bauweise vor. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 1, 2 BauNVO).

Die bestehende Lagerhalle (Errichtung einer KFZ-Werkstatt aus BV-Nr. 2008/0376) weist eine Länge von 24,865 m auf. Diese soll um 27,50 m verlängert werden. Somit beträgt die Gesamtlänge der Lagerhalle 52,365 m.

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.

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 06.07.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - 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)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.03.2022 und am 01.06.2022 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 bzw. 05.05.2022.

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

Aus diesem Grund wurde ein neuer Plan vom 15.06.2022 eingereicht.

Das neu geplante Doppelhaus soll mit 10,40 m x 13,74 m errichtet werden. Die Firstrichtung ist von West nach Ost geplant. Die Dachneigung verringert sich von 30° auf 28°, sodass sich die Firsthöhe von 9,18 m auf 8,76 m verkürzt.

An der Nordseite des Doppelhauses ist mittig ein 1,50 m x 7,99 m großer Anbau als Quergiebel geplant. Der Quergiebel ist mit einer Firsthöhe von 8,125 m vorgesehen.

Die Wandhöhe soll 6,00 m betragen.

Das Doppelhaus soll in der gleichen Breite wie das Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 errichtet werden, allerdings ca. 2,00 m länger (13,74 m anstatt ca. 11,66 m – Messung aus GIS). Nach Firsthöhe, -richtung, Wandhöhe und Dachneigung ist es ebenfalls dem Nachbaranwesen angepasst.

Das Einfamilienhaus im Süden bleibt unverändert, es rückt nur 0,61 m näher an die südliche Grundstücksgrenze heran. Hintergrund ist, dass das Doppelhaus im Norden weiter südlich errichtet werden soll, sodass sich das Einfamilienhaus im Süden verschieben muss, um die Abstandsflächen des Doppelhauses einhalten zu können – genauer, dass die Abstandsflächen sich nicht überschneiden.

Die Grundfläche des geplanten Doppelhauses beträgt 154,881 m<sup>2</sup> - geringfügig mehr als die 154 m<sup>2</sup> aus dem ersten Planentwurf vom 16.02.2022, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

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.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei diesem Vorschlag um einen guten Kompromiss zwischen Nachverdichtung und Einfügung in die nähere Umgebung.

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 erläutert, dass er für Nachverdichtung ist, allerdings wird das Grundstück in allen drei Plänen zu sehr verbaut. Im Vergleich zum 1. Plan hat sich im Hinblick auf den 3. Plan nicht viel geändert, was man an der GRZ I und GRZ II erkennen kann.

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit 8:2 Stimmen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung eines Carports an der Egerlandstraße 1 (BV.-Nr. 2022/29)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 829/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 1, soll ein Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO. Der Carport soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Der Bauherr möchte seine Garagenauffahrt überdachen. Dies dient vorwiegend zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, da damit größtenteils verhindert wird, dass die Scheiben im Auto beschlagen oder zufrieren.“*

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

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

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diesen einstimmig zu.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

**Nachträge (entfällt)**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.07.2022

---

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Überquerungshilfe Bushaltestelle an der Wolfgang-Leeb-Straße**

StR Harrer merkt er an, dass vor geraumer Zeit eine Überquerungshilfe an der Bushaltestelle bei der Wolfgang-Leeb-Straße überlegt wurde, diese Stelle aber laut Polizei die für zu schmal erachtet wurde. Jetzt werde aber in der Friedhofstraße in Mühldorf eine Überquerungshilfe geschaffen, die Situation sei vergleichbar.

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

Töging a. Inn, 19.08.22

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Mona Weichselgartner