

Sitzung des Bauausschusses
am
03.05.2023
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StR Stefan Grünfelder

StRin Melanie Häring

(ab TOP 2)

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Stadträte (nicht stimmberechtigt):

StRin Birgit Noske

(TOP 1 und 2)

3. Bürgermeister Werner Noske

(TOP 1)

von der Verwaltung:

Thomas Hofer

(TOP 1)

Andreas Patzinger

(TOP 2)

Christoph Schuh, Schwimmmeister

(TOP 1)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Termin
Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle
2. Beratung und Beschlussfassung über einen Anbau am Gebäude der Wasserwacht beim Rettungszentrum
3. Antrag von StRin Noske bzgl. einer Sperrung der Höchfeldener Straße während der Laichwanderung von Fröschen
4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Tektur: Neuerrichtung Betriebsgelände an der Innstraße 75 + 77 (BV-Nr. 2023/0020)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Betriebsleitergebäudes Nähe Mühldorfer Straße (BV-Nr. 2023/0018)
6. Information über erteilte Genehmigungsfreistellungsverfahren
7. Nachträge (entfällt)
8. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Erschließung des Gewerbegebiets Mitterwehrt

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

Vor-Ort-Termin
Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle

Die Bauausschussmitglieder besichtigen das Ergebnis der Frühjahrsarbeiten in Töginger Freibad Hubmühle.

Schwimmbadmeister Schuh und der zuständige Techniker für das Freibad Herr Hofer erläutern den Bauausschussmitgliedern die getätigten und noch geplanten Arbeiten im Töginger Freibad Hubmühle.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass das Freibad voraussichtlich am Samstag, den 13. Mai 2023 eröffnen wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

Beratung und Beschlussfassung über einen Anbau am Gebäude der Wasserwacht beim Rettungszentrum

Aufgrund erheblichen Platzmangels ist geplant, am bestehenden Wasserwachtsgebäude in der Grünewaldstraße einen Anbau zu errichten.

Der Anbau soll an der Westseite mit den Maßen 10,0 m x 5,0 m x 5,4 m (l x b x h) entstehen. Ausführung gemauert auf einem betonierten Streifenfundament mit einem Pfettendachstuhl. Zum bestehenden Gebäude ist eine Durchgangstüre geplant. Siehe hierzu Entwurf Eingabeplan (kurze Vorstellung durch A. Patzinger in der Bauausschusssitzung). Vorteil ist, dass ein zweiter Fluchtweg für den ersten Stock im Rettungszentrum geschaffen wird.

Folgend eine Kostenschätzung zu dem Vorhaben:

Planung/ Nachweise/ Unterlagen	5.000,-€
Baustelleneinrichtung/ Gerüstarbeiten	5.000,-€
Rohbau	35.000,-€
Zimmererarbeiten	15.000,-€
Putzarbeiten/ Malerarbeiten	13.500,-€
Fenster/ Türe/ Sektionaltor	10.000,-€
Elektroarbeiten	1.500,-€
Gesamt	85.000,-€ netto

Hinzu kommen noch Kosten für die Außenanlagen wie Asphaltarbeiten, etc.

Der Planer des Projekts, der städtische Techniker Herr Patzinger, stellt das Projekt den Stadtratsmitgliedern vor.

Es wird darüber diskutiert, ob der Anbau nicht gleich größer errichtet werden sollte, um einem zukünftig möglicherweise größeren Platzbedarf der Wasserwacht bereits heute Rechnung zu tragen. Das ist aber problematisch, weil ein breiterer Anbau auch Auswirkungen auf die Parkplatzzufahrtssituation hätte. Darüber hinaus ist die aktuell geplante Größe des Anbaus mit der Wasserwacht abgestimmt. Ein größerer Ausbau würde darüber hinaus auch höhere Kosten nach sich ziehen.

Als Fluchttreppe aus dem Übernachtungssaal kann statt der derzeit geplanten geradläufigen Treppe entweder eine Wendeltreppe oder eine Podesttreppe errichtet werden. Ob eine Wendeltreppe oder eine Podesttreppe errichtet wird, soll über den Preis entschieden werden – die günstigere Variante erhält den Vorzug. Die Treppe ist in der Kostenkalkulation nicht enthalten. Für eine Wendeltreppe spricht die gleichartige Ausführung beim Carl-Orff-Saal.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss einstimmig, die Baumaßnahme „Anbau am Wasserwachtsgebäude“ entsprechend dem Entwurf der Verwaltung umzusetzen – allerdings mit Wendel- oder Podesttreppe anstatt der vorgesehenen geradläufigen Treppe, je nachdem, welche Variante günstiger ist.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

Antrag von StRin Noske bzgl. einer Sperrung der Höchfeldener Straße während der Laichwanderung von Fröschen

Mit Schreiben vom 20.04.2023 beantragte StRin Noske, die Höchfeldener Straße zwischen den beiden Kiesgruben (entlang der Fl.-Nrn. 631 und 631/1 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn) während der Krötenwanderung in der Zeit von 18:00 Uhr bis 01:00 Uhr für den Autoverkehr zu sperren.

StRin Noske begründete ihren Antrag wie folgt:

„In diesem Jahr fand die Krötenwanderung von 22. Februar bis 22. März 2023 statt. Die meisten Kröten wandern aus dem Waldstück rund um das Wasserschutzgebiet am Harter Weg in die Kiesgrube an der Höchfeldener Straße. Dabei müssen die Tiere die Höchfeldener Straße überqueren. Da sie nicht zügig wandern, bleiben sie teilweise auf der Straße sitzen und werden dann von den Autos totgefahren. Das Krötenhelfer-Team hat in diesem Jahr wieder 380 Tiere über die Straße befördert. Es ist davon auszugehen, dass noch mehr Kröten den Weg ohne Hilfe geschafft haben. Ich finde, für Töging ist das eine Besonderheit. Daher sollte im Rahmen des Naturschutzes und des Artenschutzes, die Stadt Töging ihren Teil beitragen. Vielen Töginger Bürgerinnen und Bürgern ist möglicherweise nicht bewusst, dass sie an dieser Stelle aktiv mithelfen können.“

Bereits am 28.02.2019 beantragte StR Staller im Namen der SPD-Stadtratsfraktion eine vorübergehende nächtliche Sperrung (20:00 Uhr bis 01:00 Uhr) der Höchfeldener Straße als Schutzmaßnahme während der Laichwanderungen von Fröschen und Kröten.

Der Antrag auf eine vorübergehende Sperrung wurde im Rahmen der Hauptausschusssitzung mit 3:7 Stimmen am 14.03.2019 abgelehnt. Die Mitglieder des Hauptausschusses einigten sich allerdings darauf, die Geschwindigkeit auf der Höchfeldener Straße während der besagten Zeit auf 30 km/h zu reduzieren.

Im Zuge dessen erfolgte am 22.03.2019 die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung. Diese regelt, dass die Geschwindigkeit auf der Höchfeldener Straße entlang der Flurnummern 631 und 631/1 der Gemarkung Töging a. Inn während der Laichwanderung der Frösche und Kröten auf 30 km/h während der Nachtzeiten von 20:00 Uhr bis 01:00 Uhr zu reduzieren ist.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst verneint die Frage, ob die 30 km/h-Schilder dieses Jahr aufgestellt wurden. Das wurde leider übersehen.

Ein Teil der Bauausschussmitglieder ist für die Sperrung – u. a. weil dort in der Nacht wohl nicht viel Verkehr vorherrsche. Der Großteil der Bauausschussmitglieder ist sich aber einig, den Beschluss vom 14.03.2019 beizubehalten und den Antrag abzulehnen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag von StRin Noske zur Kenntnis und lehnt eine Sperrung für den Autoverkehr während der Krötenwanderung in der Zeit von 18:00 Uhr bis 01:00 Uhr mit 7 : 3 Stimmen ab. Es verbleibt beim Beschluss von 2019.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Tektur: Neuerrichtung Betriebsgelände an der Innstraße 75 + 77 (BV-Nr. 2023/0020)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1677/4 und 1678 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 75, 77, soll ein Betriebsgebäude errichtet werden.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO.

Bei dem Einfahrtshaus handelt es sich um einen Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, mit dem Aktenzeichen 2021/0574 BA BG, des bisherigen Antrags (BV-Nr. 2021/37). Zusätzlich ist die Errichtung einer Lager- und Logistikhalle Bestandteil dieses Bauantrags.

Das geplante Einfahrtshaus weist eine geringe Änderung gegenüber dem bisherigen Antrag hinsichtlich der Außenmaße (19,92 m x 15,00 m) auf. Das bereits genehmigte Einfahrtshaus beträgt 20,00 m x 15,14 m.

Die geplante Lager- und Logistikhalle weist die Maße 62,44 m x 20,60 m auf. Im Westen überschreitet die Halle die überbaubaren Grundstücksflächen minimal. Nach telefonischer Absprache mit dem Planer wird diese ausschließlich von einem Dachüberstand überschritten. Die Außenkante der Außenwand wird auf der Baugrenze errichtet.

Die Abweichungsbefugnis gilt nur für ein Vor- und Zurücktreten von „Gebäudeteilen“ bzw. von Anlagenteilen, nicht der kompletten baulichen Anlage. Anlagenteile sind vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände (...) (EZBK/Blechschild BauNVO § 23 Rn. 36-43).

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 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Betriebsleitergebäudes Nähe Mühldorfer Straße (BV-Nr. 2023/0018)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1123/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Mühldorfer Straße, soll ein Betriebsleitergebäude errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Frage geklärt wissen.

Ist (und wenn ja, unter welchen konkreten Angaben) das geplante Vorhaben genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Auf dem Grundstück wurde mit Bescheid vom 29.06.2021 (BV-Nr. 2021/0578 BA VV) ein Heizhaus mit einer Feuerungsleistung von 870 kW genehmigt.

Aus Sicht der Stadt Töging a. Inn handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Wärme dient. Das Vorhaben muss den privilegierten Anlagen dienen. Bei Betriebsgebäuden (...) oder auch bei Wohngebäuden ist dies bei angemessener Größe in der Regel zu bejahen (...) (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 19 – 21).

Sollte das geplante Bauvorhaben kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB darstellen, dann handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück eine Fläche für Landwirtschaft dar. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Dem geplanten Neubau eines Betriebsleitergebäudes widerspricht, außer den Darstellungen des Flächennutzungsplans, keine andere Festsetzung des Absatzes 3.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, zulässig.

Gem. EZBK/Söfker BauGB § 35 Rn. 161 – 162 c kann die bauliche Erweiterung eines Gewerbebetriebs auch Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnungen umfassen.

Der Antragsteller begründet die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes wie folgt:

„Für die dauerhafte Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit regenerativer Fernwärme (aktuell werden 52 Wohngebäude mit Wärme versorgt) ist die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes geplant.“

Aus diesen Gründen ist die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes, obwohl dieses im Außenbereich errichtet werden soll, zulässig. 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.

Einige Bauausschussmitglieder sind der Meinung, dass die Hackschnitzelanlage kein Betriebsleitergebäude und schon gar nicht in der beantragten Größe benötigt.

StR Neuberger stellt den Antrag, dass der Antrag auf Vorbescheid in der nächsten Stadtratssitzung behandelt werden soll. StR Neuberger will im nicht öffentlichen Teil dieser Bauausschusssitzung neue Gesichtspunkte aufzeigen, die für die Beschlussfassung entscheidend sein könnten.

Ohne ausdrückliche Beschlussfassung stimmt der Bauausschuss dem Antrag des StR Neuberger zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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

Information über erteilte Genehmigungsverfahren

Folgende Genehmigungsverfahren wurden von der Stadt Töging a. Inn erteilt:

- Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage an der Unstrutstraße 8
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Lechfeldstraße 1 a

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2023

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 03.05.2023

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Erschließung des Gewerbegebiets Mitterwehrt**

StR Franzl erkundigt sich nach den Plänen zur weiteren Erschließung des Gewerbegebiets Mitterwehrt.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst verweist auf die nächste Stadtratssitzung, bei welcher das Thema behandelt werden wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 06.06.23

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg