

Sitzung des Bauausschusses
am
12.07.2023
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 Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier (ab TOP 2)

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Sebastian Brunner

(zu TOP 7 und 8)

Anna Meyer

(zu TOP 7 und 8)

Astrid Morgen

(zu TOP 7 und 8)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:15 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 1.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung
Neuerrichtung einer Garage an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 2023/0027)
 - 1.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung
Tekturantrag zum Neubau des Innkraftwerkes an der Werkstraße 1 (BV-Nr. 2023/0029)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiungen
Errichtung einer DHL-Packstation an der Erhartinger Straße 27 (BV-Nr. 2023/0030)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (5 WE) an der Wasserburger Straße 4 (BV-Nr. 2023/0031)
4. Information über Bauangelegenheiten
5. Nachträge (entfällt)
6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 6.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Bitte um erweiterte Öffnungszeiten des Restaurants Kantine
 - 6.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffentliche Trinkwasserspender im Stadtgebiet
 - 6.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Heckenrückschnitt bei der Bushaltestelle in Waldfrieden
 - 6.4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Erneuerung der 100-m-Bahn an der Comeniusschule
 - 6.5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Spielplatz an der Loisachstraße
 - 6.6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Tourismusbroschüre über Attraktionen
 - 6.7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Lärmbelastung Spielplatz Beim Weglehner

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung
Neuerrichtung einer Garage an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 2023/0027)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883 der Gemarkung Töging a. Inn, Lenbachstraße 4, soll eine Garage errichtet werden.

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

Die geplante Garage soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Nord-Süd verlaufende Firstrichtung fest. Die Firstrichtung der Garage soll um 90° gedreht werden und bei dem geplanten Bauvorhaben Ost-West verlaufen.

Die Dachneigung der Nebengebäude muss laut dem Bebauungsplan der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Das Wohnhaus weist eine Dachneigung von 40° auf. Die geplante Garage erhält eine Dachneigung von 17° und entspricht somit nicht dem Hauptgebäude.

Als Dachüberstände sind an der Traufseite mindestens 0,70 m vorgeschrieben. Der geplante Dachüberstand weist 0,44 m auf.

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Überschreitung Baugrenze Garage: Der Bebauungsplan von 1979 sieht nur eine Einzelgarage vor. Dies ist heute nicht mehr zeitgemäß.“

Drehung Firstrichtung: Nach Rücksprache mit dem Nachbarn (Fl.-Nr. 881/14) stimmt der Nachbar den Abweichungen nur zu, wenn der First der Garage gedreht wird, damit keine zu große Giebelansichtsfläche (bei einer Gesamtgaragenlänge von 8,49 m) an der Grundstücksgrenze entsteht. Ebenso ist eine PV-Anlage auf dem Garagendach geplant. Durch die Drehung des Firstes würde sich eine optimale Südausrichtung der Dachfläche ergeben. Laut Aussage des Nachbarn erfolgt kein geplanter, grenznaher Anbau an die Garage, da dies seinen kleinen Südgarten zu stark einschränken würde.“

Dachneigung: Die Abweichung bezüglich der Dachneigung entsteht durch die bestehende Dachneigung des Wohnhauses von 40°. Eine Anpassung der Dachneigung der Garage auf 40° würde eine zu große Giebelansichtsfläche und Firsthöhe erzeugen. Der Nachbar (Fl.-Nr. 881/14) stimmt der Abweichung nur zu, wenn die Dachneigung der geplanten Garage 17° beträgt.“

Dachüberstände: Die Dachüberstände werden an die Dachüberstände des bestehenden Wohnhauses angepasst.“

Allgemein ist der Bebauungsplan (Stand 1979) für die heutige Bauweise in Bezug auf die beantragten Abweichungen nicht mehr zeitgemäß.“

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 der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung
Tekturantrag zum Neubau des Innkraftwerkes an der Werkstraße 1 (BV-Nr. 2023/0029)**

Mit Schreiben des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 13.06.2023, Aktenzeichen: 41-10295/23 wurde die Stadt Töging a. Inn um gemeindliche Stellungnahme zum Änderungsantrag zu AZ: FB42-mr 634-91/19 „Neubau des Kraftwerks Töging neben dem bestehenden Kraftwerk im Bereich der bestehenden Entlastungsanlage“ gebeten.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Urantrag wurde in der Stadtratssitzung vom 22. September 2016 einstimmig erteilt.

Auch zur 1. Tektur zur Erweiterung und Effizienzsteigerung des Innkraftwerks Jettenbach/Töging wurde in der Stadtratssitzung am 21.06.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Inhalt der Änderung erstreckt sich ausschließlich auf den Brandschutznachweis.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiungen
Errichtung einer DHL-Packstation an der Erhartinger Straße 27 (BV-Nr. 2023/0030)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 993/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 27, soll eine DHL-Packstation errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Erhartinger Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe c) BayBO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe b) BayBO.

Der Bebauungsplan setzt unter Buchstabe B) Nr. 1 als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.450 m² fest.

Nach dem BVerwG ist konstituierendes Merkmal des bauplanungsrechtlichen Einzelhandelsbegriffes der unmittelbare Verkauf an den Endverbraucher. Bei einer DHL-Packstation findet kein unmittelbarer Verkauf statt.

Zu den Einzelhandelsbetrieben gehören auch die in den Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig geregelten Läden (BeckOK BauNVO/Karber BauNVO § 5 Rn. 74-76).

Warenautomaten (...) sind keine Läden und können – sofern sie nicht als Nebenanlagen zu bestehenden Läden zulässig sind – als selbstständige gewerbliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sein (BeckOK BauNVO/Karber BauNVO § 2 Rn. 63-65).

Aus diesem Grund ist ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Bei der DHL-Packstation handelt es sich um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb. Die Packstation dient zum einfachen, unabhängigen Abgeben und Abholen von Großbriefen, Warensendungen und Paketen. Sie dient auf eigene Art und Weise der Versorgung des Gebietes.

Eine Packstation ist ein gut angenommener Service. Durch die Platzierung an einem Lebensmittelmarkt kann der Kunde seinen Einkauf mit dem Abholen oder Aufgeben einer Sendung verbinden.

Die Aufstellung der Packstation erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche.

Für die Befreiung spricht weiterhin, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, da es sich gegenüber den anderen Gebäuden unterordnet.

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

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 der nachbarlichen 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 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (5 WE) an der Wasserburger Straße 4 (BV-Nr. 2023/0031)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 945/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Wasserburger Straße 4, soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“

Das geplante Mehrfamilienwohnhaus überschreitet die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan schreibt auf dem Grundstück eine Nord-Süd Firstrichtung vor. Geplant ist eine West-Ost verlaufender First. Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 18° - 23° vor. Das geplante Gebäude weist eine Dachneigung von 30° auf. Als Dachüberstände sind bei 2-geschossigen Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mind. 0,30 m und höchstens 0,50 m vorgeschrieben. Laut Eingabeplan ist nicht ersichtlich, dass Dachüberstände bei dem geplanten Bauvorhaben berücksichtigt wurden. Das geplante Bauvorhaben weist eine Firsthöhe von 10,54 m auf.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück auch maximal zwei Wohneinheiten fest (Urbebauungsplan Festsetzung Nr. 6).

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn ist zu beachten.

Den notwendigen Befreiungen kann das Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht 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 bemängelt, dass 5 Wohneinheiten für das Baugrundstück zu viel sind.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023**

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Information über Bauangelegenheiten

Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde bei nachstehenden Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung einer Lagerhalle und eines Walls (Tektur zu 2022/1237) an der Söderbergstraße 16 – 18 (BV-Nr. 2023/0028)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Bitte um erweiterte Öffnungszeiten des Restaurants Kantine

StR Grünfelder bittet darum, bei dem Betreiber des Restaurants Kantine Herrn Manfred Dietl nochmal nachzufassen, ob es nicht möglich wäre, die Öffnungszeiten des Restaurants zu erweitern. Insbesondere sollte unter der Woche abends der Biergarten bewirtschaftet werden.

Nach Schließung des Gasthauses Springer ist in Töging a.Inn nur noch der Biergarten des Gasthauses Müllerbräu abends bewirtschaftet.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst sagt, ihm ist das Problem bekannt und er hat bereits mehrfach bei Herrn Dietl eben genau um jenes gebeten. Leider ohne Erfolg. Er bittet aber darum, dass mehrere Stadträte das Thema bei Herrn Dietl vortragen – vielleicht höhlt ja der stete Tropfen den Stein.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffentliche Trinkwasserspender im Stadtgebiet

StR Franzl schlägt vor, im Stadtgebiet im sogenannten Karree fünf bis sechs öffentliche Trinkwasserspender aufzustellen. Wegen des menschengemachten Klimawandels ist in Zukunft mit mehreren und heißeren Tagen als in der Vergangenheit zu rechnen und wegen der alternden Gesellschaft nehmen auch die Auswirkungen dieser heißeren Tage zu.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass die Verwaltung das Thema bereits prüft und ihr Interesse an einem Förderprogramm des Wasserwirtschaftamts bekundet hat. Im Detail sind aber noch einige Frage zu klären, insbesondere auf die Hygiene der Trinkwasserspender ist verstärktes Augenmerk zu richten.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Heckenrückschnitt bei der Bushaltestelle in Waldfrieden

StR Pfrombeck bittet um den Rückschnitt der Hecke bei der Bushaltestelle in Waldfrieden.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Erneuerung der 100-m-Bahn an der Comeniusschule**

StR Harrer bittet darum, im nächsten Haushalt die Erneuerung der 100-m-Laufbahn der Comeniusschule einzuplanen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Spielplatz an der Loisachstraße

StR Harrer würde gerne wissen, warum bei der Rutsche am Spielplatz an der Loisachstraße ein Netz angebracht wurde, sodass die Kinder nicht mehr auf die Rutsche können. Außerdem bittet er darum im Sommer öfter die Spielplätze zu kontrollieren und diese besser zu pflegen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Tourismusbroschüre über Attraktionen

StR Neuberger würde gerne wissen, ob die Tourismus-Broschüre über Attraktionen im Inn-Salzach-Gebiet im Töginger Rathaus ausliegt.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass diese Broschüren automatisch der Stadt übersandt werden und diese ausgelegt werden, sobald sie eintreffen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 12.07.2023

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6.7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Lärmbelastung Spielplatz Beim Weglehner**

StRin Häringer berichtet über die Lärmbelästigung durch Jugendliche im Spielplatz Beim Weglehner.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst sagt zu, dass der Spielplatz in die Runde des Sicherheitsdienstes aufgenommen wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 04.08.23

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg