

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**13.09.2023**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StRin Birgit Noske

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Vertretung für StR Harrer

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

**Entschuldigt fehlen:**

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

Sitzungsbeginn: 17:10 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"  
Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Auslegung (Vorberatung)
2. 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz  
Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 3.1. Errichtung einer Entsorgungshalle an der Traunsteiner Straße 65 (BV-Nr. 2023/0037)
  - 3.2. Neubau eines Ersatzwohnhauses an der Stifterstraße 7 (BV-Nr. 2023/0040)
  - 3.3. Neubau einer Dachterrasse an der Mühldorfer Straße 1 (BV-Nr. 2023/0041)
  - 3.4. Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Erhartinger Straße 76 (BV-Nr. 2023/0044)
4. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 4.1. Errichtung einer Fertiggarage an der Asamstraße 2 (BV-Nr. 2023/0038)
  - 4.2. Errichtung von zwei Gartenhütten an der Enzianstraße 28 a (BV-Nr. 2023/0039)
  - 4.3. Energetische Sanierung einer Wohnanlage (49 WE) mit 4 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage am Brunnenweg 32, 33, 34 und Quellenweg 1 (BV-Nr. 2023/0042)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Nähe der Hebelstraße (BV-Nr. 2023/0043)
6. Nachträge
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 7.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Bekanntgabe der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg zu einer Nutzungsänderung eines Büroraums in einen 24-Stunden-E-Kiosk an der Hauptstraße 25
  - 7.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB
  - 7.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Öffnung der Kindertagesstätte "Arche Noah"
  - 7.4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Erfolgter Austausch des BHKW in der Kläranlage



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"**

**Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Auslegung (Vorberatung)**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. April 2022 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 6. April 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 Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom Montag, den 27. Juni 2022 bis zum Dienstag, den 19. Juli 2022 unterrichten und sich äußern. Hierauf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 23. Juni 2022 sowie im Internet hingewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Mittwoch, den 20. Juli 2022 bis zum Montag, den 22. August 2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 6. April 2022, lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus. Die Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 29. Juni 2022 bis zum Montag, den 22. August 2022 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Es wurde nachfolgender Abwägungsvorschlag erstellt (siehe auch Anlage):

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 " 2.BA-Gewerbegebiet Weichselstraße-"

Gemarkung: Altötting

Flur Nr. 1961, 1962, 1962/14

Datum: 31.07.2023

Anschrift: Weichselstraße, 84513 Töging

| Nr. | Name   | Datum      | Kurzfassung Stellungnahme   | Abwägung   |
|-----|--|------------|---|--|
| 1   | Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG          | 29.06.2022 | keine Einwände  | zur Kenntnis genommen  |
| 2   | Kreisbrandrat Hr. Harringer                                    | 29.06.2022 | keine Anforderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes  | zur Kenntnis genommen  |
| 3   | Bauamt Töging, Hr. Lehner Bernd                                | 29.06.2022 | zur Kenntnis genommen   | zur Kenntnis genommen  |
| 4   | Strotög GmbH   | 29.06.2022 | keine Äußerung  | zur Kenntnis genommen  |
| 5   | InfraServ Gendorf  | 30.06.2022 | Vorhaben weist keine Berührungs-punkte mit Ethylenpipeline  | zur Kenntnis genommen  |
| 6   | Verbund Innkraftwerke GmbH                                     | 05.07.2022 | keine Bedenken  | zur Kenntnis genommen  |
| 7   | AELF Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Töging a. Inn | 12.07.2022 | keine Einwände  | zur Kenntnis genommen  |
| 8   | Bund Naturschutz in Bayern e.V, Kreisgruppe Altötting          | 19.07.2022 | Empfehlung für folgende Aufnahme in Festsetzungen: "- die Dachflächen sind, soweit es ihre Ausrichtungen zulässt, mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten."   | "- Dachflächen <b>können</b> soweit es ihre Ausrichtungen zulässt, mit Photovoltaik-oder Solarthermieanlagen ausgestattet <b>werden</b> ."Es sind PV-, und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. |
|     |  |            | Entsprechend ist Punkt 5.2 zu ergänzen:" für Dachflächen auf denen keine Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen installiert sind, sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen                                   | diese Ergänzung wird in die Festsetzung unter Punkt 5.2 übernommen   |
| 9   | Gemeinde Erharting   | 21.07.2022 | keine Einwände  | zur Kenntnis genommen  |
| 10  | LRA Bodenschutz  | 25.07.2022 | keine Äußerung  | zur Kenntnis genommen  |
| 11  | Wasserwirtschaftsamt Traunstein                                | 25.07.2022 | den Empfehlungen wurde weitestgehend entsprochen. Jedoch kamen Hinweise, dass wasserrechtl. Genehmigungen und Prüfung der ausreichenden Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen vom Versorgerträger.                            | zur Kenntnis genommen, da in Festsetzungen unter Punkt "Versorgungsleitungen" folgender Hinweis steht: "Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. "   |
|     |  |            | Textliche Hinweise zur Abwasserentsorgung unter Punkt 4.3.1-4.3.2 folgend.  | zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen wird auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung der Stadt Töging verwiesen. Jedoch wurde dieser Punkt in der Begründung beschrieben.  |
|     |  |            | 4.3.2: folgender Satz soll in die Festsetzungen aufgenommen werden zum Regenrückhalt von Niederschlagswasser: "die Flachdächer sind zu begrünen".   | neuer Unterpunkt in Festsetzungen: " 5.4 Dachbegrünung: Die Flachdächer (FD) der Garagen, Carports, Nebenanlagen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen." Starkregen, Grundwasser und Altlasten in der Begründung unter Punkt "11 Hinweise zum Text" mit aufgenommen.  |
|     |  |            | 4.4 Altlastenverdachtsfälle: Hinweise zu Massnahmen bei Bodenverunreinigungen, Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlaste o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen. | zur Kenntnis genommen. Es sind für das Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Jedoch wurde dieser Punkt in der Begründung beschrieben.  |

|      |                            |            |  |  |
|------|----------------------------|------------|--|--|
| 12   | Wildes Bayern e.V.         | 02.08.2022 | Grundsätzlich gab es keine Einwände zu den Planungen. Folgende Hinweise wurden gegeben: ... "Ausgleichsmaßnahmen sind von großer Bedeutung, indem naturschutzfachlich wertvolle Offenlandschaften aufgenommen werden, bzw. ein adäquater Ausgleich für verloren gegangene Lebensräume an anderer Stelle geschaffen werden."...                                     | Mit der Grünfläche im Süden des Planungsgebiets wird ein adäquater Ausgleich für verloren gegangene Lebensräume an anderer Stelle geschaffen.  |
|      |                            |            | ... "durch die Bepflanzung der Gärten mit heimischen Arten können beispielsweise Vögel und Insekten Nahrung finden."...  | Gemäß Festsetzungen "grünordnerische Maßnahmen" sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.  |
|      |                            |            | (...) "beim Bau muss daher auf die Beleuchtung geachtet werden." (...)   | Die Beleuchtung an Privathäusern wird im Bplan nicht festgesetzt. Um den Vollzug des Bebauungsplanes nicht noch mehr auszuweiten wird nicht in Form eines Hinweises auf die Lichtemission verwiesen.   |
| 13.1 | Regierung von Oberbayern   | 03.08.2022 | Ergebnis: auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann die landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt werden. Hierzu sind die o.g. Angaben zum Flächenbedarf zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Belange des Immissionsschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.   | Es wurde eine Bedarfsbegründung vom Planverfasser erstellt und zur Vorabprüfung an die Regierung von Oberbayern per Email am 04.10.2022 versandt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden vom Gutachterbüro Müller BBM mit dem Landratsamt Altötting abgesprochen und unter <b>Punkt 21</b> erläutert. |
| 13.2 |                            |            |  | Von Seiten der Stadt Töging wurde ein Schreiben, Prüfung, ob für eine Planung ein hinreichender Bedarf besteht", zweiter Entwurf vom 10.05.2023 verfasst und von der Regierung von Oberbayern mit dem Schreiben vom 26.05.2023 genehmigt.  |
| 14   | Regierung von Oberbayern   | 26.05.2023 | Ergebnis: Mit Blick auf das Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kann damit festgehalten werden, dass der Bedarf für vorgesehene Baurechtschaffung nachgewiesen werden konnte und das Verfahren fortgeführt werden kann. Wir bitten die Ausführungen zur Wohnbaubedarfsermittlung nachrichtlich in den Verfahrensunterlagen zu ergänzen. | Die Wohnraumbedarfsermittlung wurde in die Begründung integriert.  |
| 15   | Beayernwerk Netz GmbH      | 09.08.2022 | es besteht grundsätzlich keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt wird.  | Das Plangebiet beeinträchtigt den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Anlage nicht.  |
| 16   | Dt. Telekom Technik GmbH   | 09.08.2022 | im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Es bestehen daher keine Einwände.  | zur Kenntnis genommen  |
| 17   | Vodafone GmbH/Dtschl.      | 09.08.2022 | Es bestehen keine Einwände.  | zur Kenntnis genommen  |
| 18   | LRA, SG.52, Tiefbau        | 04.07.2022 | keine Äußerung   | zur Kenntnis genommen  |
| 19   | LRA, SG.52, Hochbau        | 04.07.2022 | keine Äußerung   | zur Kenntnis genommen  |
| 20   | LRA, SG.51, Bauleitplanung | 06.07.2022 | 1) Festsetzung DH: Erläuterung der Definition DH: "da die Festsetzung Doppelhaus gemacht wird, ist zu prüfen, ob diese Festsetzung so notwendig bzw. gewünscht ist."   | die Festsetzung Doppelhaus (DH) ist von Seiten der Grundstückseigentümer bzw. Auftraggeber wie auch der Stadt Töging <b>so gewünscht</b> .   |
|      |                            |            | 2) Festsetzung zur Wohneinheit: "die getroffene Festsetzung von max. sechs Wohneinheiten je Parzelle ist rechtlich unzulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude festzusetzen."  | die Wohneinheiten wurden im BP in den Festsetzungen, Legende und in der Begründung auf "je <b>Gebäude</b> " umgeschrieben.   |
|      |                            |            | 3) Tippfehler bei Buchstabe A, Ziffer 6.2  | wurde korrigiert   |

|    |   |            |  |  |
|----|---|------------|--|--|
|    |   |            | 4) Planzeichnung-fehler Gebäude: in der Planzeichnung fehlt das Bestandsgebäude auf der Flur Nr. 1957/1  | Flur Nr. 1957/1 Bestandsgebäude ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen nachbarlichen Gartengeräteraum, der somit nicht in die Planzeichnung übernommen wird.   |
| 21 | LRA, SG.53, Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau | 06.07.2022 | folgende Ergänzungen werden empfohlen: "4.0 Stellplatz: Je 5 Stp ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen."   | in der Planzeichnung wurden "zu pflanzende Bäume" ergänzt, dass nur eine Stellplatzreihe mit 4 Stp bei MH möglich ist.   |
|    |   |            | 5.2 Dachdeckung: "Flachdachflächen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."   | neuer Unterpunkt in Festsetzungen: " 5.4 Dachbegrünung: Die Flachdächer (FD) der Garagen, Carports, Nebenanlagen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."   |
|    |   |            | 8.1 Grünord. Maßnahmen: "Grundstücksgrenzen sollten mit freiwachsenden heimischen Sträuchern begrünt werden. Standortheimische Pflanzen sind ausschließlich untergeordnet zu verwenden. Formhecken jeglicher Art sind unzulässig."   | wurde in Festsetzungen unter "Punkt 8.1 Grünord. Maßnahmen" übernommen.  |
|    |   |            | "Einfriedung": es wird wie folgt geraten zu überarbeiten bzw. abzuändern: "Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Gabionen und mit folienbespannte Matten sind unzulässig. Einfriedungen sind entsprechend zu hinterpflanzen." | wurde in Festsetzungen unter "Punkt 6.0 Einfriedung " wie folgt festgelegt: "Mauern, Einfriedungen und Sichtschutzzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Terrassentrennwände zwischen den Doppelhaushälften können bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden. Mauern, Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere). Einfriedungen sind entsprechend zu hinterpflanzen. Terrassentrennwände zwischen den Häusern (Doppelhaus) können bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden." |
|    |   |            | Um ein markantes Erscheinungswesen des Neugebiets zu erzielen und gleichzeitig einen ansprechenden Straßenraum zu schaffen, sollte über eine Allee entlang der Westseite des Geltungsbereichs nachgedacht werden. (...)  | Entlang der westlichen Straßenseite der Weichselstraße sind landwirtschaftliche Flächen im Privatbesitz. Über diese kann im Zuge des Bplan Verfahren nicht verfügt werden. Für den östlichen Straßenraum sind Privatgärten der einzelnen Grundstücke zur Weichselstraße sehr klein. Baumäste könnten ggf. in die Weichselstraße hineinragen genauso wie Sichtfester in den Straßeneinmündungen behindern. Aus diesen Gründen wird von einer straßenbegleitenden Allee abgesehen.   |
| 22 | LRA, Untere Immissionsschutzbehörde                   | 17.08.2022 | Verkehrslärmimmission: ist zu klären, welche in der Stellungnahme genannten Varianten gewählt wird. Dementsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie in   |  |

|    |   |            |  |   |
|----|---|------------|--|---|
|    |   |            | Gewerbelärm Trafohaus: zur sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist, wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, eine Schallpegelmessung im Hochsommer erforderlich, um die Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen vornehmen zu können. | <b>Festsetzung 9.2 Bebauung Parzellen 20-23</b><br>Eine Bebauung dieser Bauparzellen ist nur zulässig, wenn zuvor in einer schalltechnischen Untersuchung<br>• dem Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde ein aktuelles Gutachten vorliegt, in dem die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm der neu eingebauten Ventilatoren des Trafohauses an diesen Nachbargrundstücken P20-P23 nachgewiesen werden. Darin müssen die von dem Trafogebäude der Photo-voltaikanlage entlang der A 94 auf Fl.-Nr. 1962/6 ausgehenden Geräuschemissionen messtechnisch im Zeitraum der intensivsten Sonneneinstrahlung des Jahres (Anfang Juni – Mitte Juli) für den Tages- und den Nachtzeitraum ermittelt werden |
|    |   |            | Hinweis das Infoblatt " Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen-für eine ruhige Nachbarschaft" (Stand: Sept. 2018) in BP hinzu zufügen.  | wurde in BP unter <b>9.0 Schallschutz-maßnahmen, 9.1 Luftwärmepumpen</b> mit einem Hinweis zu Begründung ergänzt, <b>Punkt 10 Immissionsschutz</b> in der Begründung erläutert und Infoblatt dargestellt  |
| 23 | Autobahn GmbH des Bundes                              | 22.08.2022 | zeichn. Teil: Darstellung von 40 m Anbauverbotsszone, 100 m Anbaubeschränkungsszone  | wurde in die Planzeichnung übernommen   |
|    |   |            | text. Teil: anbaurechtliche Belange nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)   | wurde in Festsetzungen unter <b>D Hinweise "Bundesfernstraßengesetz"</b> ergänzt.   |
| 24 | Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG | 08.08.2022 | keine Einwände   | zur Kenntnis genommen   |

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro U. Bubl  
Tanja Huber  
Architektin& Stadtplanerin

Auf Grund der Abwägung wurde bereits ein neuer Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31. Juli 2023 erstellt.

Da der Bebauungsplanentwurf nach den oben genannten Beteiligungen geändert wurde, ist er erneut nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt zu beschließen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Die Verwaltung empfiehlt die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 21 Tage zu verkürzen, was angemessen erscheint.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung von jeweils dem 31. Juli 2023 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ zu billigen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 21 Tage zu verkürzen.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

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

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

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 29. Juni 2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz beschlossen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz umfasst nur das Grundstück Fl.-Nr. 724/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 49 mit 784 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße AÖ 1), östlich der Wolfgang-Leeb-Straße, südlich des Anwesens Wolfgang-Leeb-Straße 2 (u. a. NKD Bekleidungsgeschäft) und westlich des Anwesens Hauptstraße 51, 53 (u. a. Klingl Elektroanlagen e.K. und Gasthaus Springer).

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 29. Juni 2023 den Entwurf des Bebauungsplans zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz in der Fassung vom 14. Juni 2023 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Stadtrat hat beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde zusammen mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 3. Juli 2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Eigentümerin des Grundstücks im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde zusätzlich per Brief – versendet am 30. Juni 2023 – von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Dienstag, den 11. Juli 2023 bis Freitag, den 11. August 2023 (jeweils einschließlich) statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 14. Juni 2023, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus. Die auszulegenden Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 30. Juni 2023 bis einschließlich Freitag, den 11. August 2023 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Die auszulegenden Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt. Die unterstrichenen haben eine Stellungnahme abgegeben, die zusätzlich gelb markierten haben in deren Stellungnahmen auch Einwendungen vorgebracht:

- LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau
- LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz
- LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde
- LRA AÖ - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Kreisbrandrat Altötting
- Tiefbauamt Stadt Töging a.Inn
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Verkehrsbehörde Stadt Töging a.Inn
- Bauhof Stadt Töging a. Inn
- Wasserwerk Stadt Töging a. Inn
- Kläranlage Stadt Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Stadt Töging a.Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Landratsamt Altötting Straßenbaulastträger
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Elektrizitätswerk Grandl e.K.
- Karl Kaiser
- Norbert Straßer e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
- Deutschen Alpenverein e. V.
- Wanderverband Bayern
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesfischereiverband Bayern e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Landesverband Bayern e. V.

- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Verein zum Schutz der Bergwelt
- Verein Wildes Bayern e. V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD)
- Landesverband Bayern e. V.
- Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
- Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Interkommunale Lärmschutz-Initiative e. V.
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein schreibt in seiner Stellungnahme vom 27.07.2023 (Zeichen 2-4622-AÖ Tög-15790/2023):

*„(...) mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen Sachverhalte. Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 15.05.2023, Az. 2-4622-AÖ Tög-9556/2023“*

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 15.05.2023 wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf, der ausgelegt wurde, eingearbeitet.

Die vorgebrachten Einwendungen wurden in der Begründung und dem Bebauungsplanentwurf vom 14. Juni 2023 eingearbeitet.

Das Landratsamt Altötting – Bodenschutz – schreibt in ihrer Stellungnahme vom 18.07.2023 folgendes unter dem Punkt „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage“:

*„Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):*

*Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.*

*Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.*

*Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub vor Wiederverwendung bzw. Verwertung sowie vor der Entsorgung auf PFOA gemäß der aktuellen PFAS-Leitlinien (in der Fassung vom Juli 2022) zu untersuchen.“*

Auf Nachfrage des Ersten Bürgermeisters Dr. Windhorst hat das Landratsamt Altötting (E-Mail vom 8. September 2023) mitgeteilt, dass die Empfehlung zur Beprobung des anfallenden Bodenaushubs (Absatz 3) gestrichen wird, da die Stadt Töging a.Inn außerhalb des aktuell bekanntgemachten Belastungsgebiets liegt.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz in der Fassung vom 14. Juni 2023 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 13.09.2023

---

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 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Errichtung einer Entsorgungshalle an der Traunsteiner Straße 65 (BV-Nr. 2023/0037)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 86/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Traunsteiner Straße 65, soll eine Entsorgungshalle errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es stellt somit ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB dar.

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

Es werden keine öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück Traunsteiner Straße 65 ein Sondergebiet für eine Wertstoffsammelstelle dar.

Laut dem Flächennutzungsplan wird das Grundstück Fl.-Nr. 86/3 der Gemarkung Töging a. Inn von einer Altlastenverdachtsfläche umgeben. Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb der im FNP dargestellten Altlastenverdachtsfläche.

Auch eine Fläche für Abgrabungen liegt laut Flächennutzungsplan auf dem Grundstück. Hier-von wird das Bauvorhaben betroffen.

Das Grundstück Traunsteiner Straße 65 ist nicht an die städtische Wasserversorgung und Kan-alisation angeschlossen. Es grenzt nicht an eine öffentliche Straße.

Es liegt ein Auszug aus einer notariellen Urkunde (URNr. H 1142/2015 vom 19. Juni 2015 des Notariats Altötting – Markus Pflieger, Notarassessor als Vertreter von Michael Habel) vor, aus dem hervorgeht, dass auf den Grundstücken Fl.-Nr. 86 und 86/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Traunsteiner Straße 59,61 und 59 a, ein Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten des Baugrund-stücks besteht. Die Erschließung ist daher gesichert.

Ein Anschlussbedarf an die städtische Wasserversorgung besteht laut Bauherr nicht. Eine Ent-wässerung ist laut Bauherr für das Gebäude nicht erforderlich. Niederschlagswässer werden über eine bestehende Oberflächenwasser Versitzung entsorgt. Dies wurde der Verwaltung mit E-Mail vom 27. April 2020 mitgeteilt.

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis und erteilt ein-stimmig das gemeindliche Einvernehmen.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Neubau eines Ersatzwohnhauses an der Stifterstraße 7 (BV-Nr. 2023/0040)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 639/7 der Gemarkung Töging a. Inn, Stifterstraße 7, soll ein Ersatzwohnhaus mit Garage errichtet werden.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bundesbahn – Westgrenze der Grundstücke 1048 – 1049 – 1050 – Nordgrenze 1051 – Eichendorffstraße – Heinrichstraße – Innwerkskanal – Ostgrenze Fl.-Nr. 639“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Da beim Bebauungsplan von 1965 die Baugrenzen an den damaligen Bestand angepasst wurden, sind diese nicht mehr zeitgemäß.*

*Die neue Garage wird in den Baugrenzen des Wohnhauses errichtet. Das neue Wohnhaus wird in Verlängerung dazu mit einem Abstand von 2,00 m errichtet. Dieses überschreitet zwangsläufig die vorhandene Baugrenze. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.“*

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 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Neubau einer Dachterrasse an der Mühldorfer Straße 1 (BV-Nr. 2023/0041)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1125 der Gemarkung Töging a. Inn, Mühldorfer Straße 1, soll eine Dachterrasse auf die bereits bestehende Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Das Bauvorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück Mühldorfer Straße 1 eine Fläche für Landwirtschaft dar. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Andere öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

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

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB ist die Erweiterung eines Wohnhauses auf bis zu zwei Wohnungen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Erweiterung erscheint der Bauverwaltung angemessen.

Auf dem Grundstück befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7741-0005: Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)

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 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Erhartinger Straße 76 (BV-Nr. 2023/0044)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/69 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 76, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Errichtung einer Fertiggarage an der Asamstraße 2 (BV-Nr. 2023/0038)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Asamstraße 2, soll eine Fertiggarage errichtet werden.

Nach Absprache mit dem Bauherrn soll die bereits bestehende Garage abgebrochen und an gleicher Stelle eine neue errichtet werden.

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

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO. Die geplante Garage soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

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 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Errichtung von zwei Gartenhütten an der Enzianstraße 28 a (BV-Nr. 2023/0039)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 576/26 der Gemarkung Töging a. Inn, Enzianstraße 28 a, sollen zwei Gartenhütten errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Enzianstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Beide Gartenhütten sind verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO. Verfahrensfrei ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von 75 m<sup>3</sup>.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Geräteschuppen mit 18,75 m<sup>3</sup> geplant. An der südöstlichen Grundstücksgrenze soll zusätzlich ein Gartenhaus mit Unterstand (57 m<sup>3</sup>) errichtet werden.

Beide Gartenhütten soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Gem. Nr. 8.2.1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 28° - 32° zulässig.

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

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Da wir nur mit Holzofen heizen, brauchen wir ein Holzlager für unser Holz im Winter (Große Gartenhütte).*

*Wir arbeiten viel im Garten und bauen Gemüse an und brauchen deswegen Platz für unsere Gartengeräte und Werkzeuge und weitere Utensilien wie Vliese und Netze (kleines Gartenhaus).*

*Da unser Haus mit ca. 54 m<sup>2</sup> Außen-Grundfläche nicht viel Platz einnimmt, und wir nicht unterkellert gebaut haben, hoffen wir, dass es möglich ist diese Gartenhäuser zu errichten. Die Hütte und der Fahrradunterstand dienen zum Unterstellen von unseren Fahrrädern / Kinderanhängern oder Kinderfahrrädern in der Zukunft.*

*Wir hoffen, dass die Abweichung der Baugrenzen im Bebauungsplan genehmigt werden kann, da diese Stellen auf unserem Grundstück vom Hausbau sowieso schon aufgekiest sind und wir somit kein weiteres Stück Garten mehr aufkiesen müssen.*

*Wir würden uns sehr freuen, wenn es genehmigt werden kann um nächstes Jahr noch mehr Gemüse im eigenen Garten anzubauen und genug Platz als Holzlager und zum Unterstellen von Fahrrädern zu haben.“*

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.

Niederschlagswässer 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 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Energetische Sanierung einer Wohnanlage (49 WE) mit 4 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage am Brunnenweg 32, 33, 34 und Quellenweg 1 (BV-Nr. 2023/0042)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 496/11 der Gemarkung Töging a. Inn, Brunnenweg 32, 33, 34 und Quellenweg 1, soll eine energetische Sanierung durchgeführt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Brunnenweg“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Gem. Nr. 8 Buchstabe e) Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 11 ist die Dacheindeckung auf Ziegel und Betondachsteine in naturrotem Farbton begrenzt.

Gem. Nr. 8 Buchstabe f) Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 11 sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig, bedürfen aber im Einzelfall der besonderen Zustimmung der Stadt.

Aus diesen Gründen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Die Dacheindeckung mit grauen / anthrazitfarbenen Ziegeln entspricht der zeitgenössischen Gestaltung und ist in nächster Umgebung zum BV bereits etabliert (s. Nachbebauung in der Erhartinger Straße 115 / 117 / 123 / 125).*

*Im Zuge der energetischen Sanierung des Gesamtobjekts ist der Einbau einer PV-Anlage zur Verbesserung der Gesamt-Energieeffizienz wünschenswert und technisch sinnvoll.“*

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.

Niederschlagswässer 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 diese einstimmig zu.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Nähe der Hebelstraße (BV-Nr.  
2023/0043)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076 der Gemarkung Töging a. Inn, Hebelstraße 34 und 36, soll ein Mehrfamilienhaus (4 WE) mit zwei Doppelgaragen errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu erneut einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides AZ des Landratsamtes 2023/0411, welchem in der Bauausschusssitzung am 14.06.2023 das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde.

Die Anzahl der Wohneinheit wurde von 10 WE auf 4 WE reduziert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ulrich-von-Hutten-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die hier maßgebende 2. Änderung des Bebauungsplanes trat am 09.01.1992 in-Kraft. Somit ist die damals geltende BauNVO 1990 anzuwenden.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und nicht auf der Baulinie.

Der Bebauungsplan setzt an der östlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Grünfläche fest. Diese Fläche stand ursprünglich im Eigentum der Stadt Töging. Mit Tauschvertrag UR-Nr. K1248/2009 vom 15.06.2009 ist diese veräußert worden. Zwischen der Stadt und dem Erwerber ist seinerzeit vereinbart worden, dass von Seiten Stadt auf die Anlegung der öffentlichen Grünfläche verzichtet wird. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte seinerzeit aber nicht. Daher ist die Grünfläche (öffentlich-rechtlich) vorgesehen, kann aber (privatrechtlich) nicht mehr errichtet werden.

In dieser öffentlichen Grünfläche soll eine Garage errichtet werden; die Genehmigung kann aber schwerlich versagt werden, weil die Stadt eben seinerzeit auf die Errichtung derselben verzichtet hat.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist trotzdem notwendig, weil öffentlich-rechtlich ja die Grünfläche noch anzulegen ist, s.o.

Der Planer begründet die Befreiung wie folgt:

*„Durch den Wegfall der ehemals geplanten Grünfläche hat sich die Grundstücksfläche um die Breite von 5,0 m auf insgesamt 1.206,00 m<sup>2</sup> vergrößert. Aufgrund der hier sinnvollen Dehnung des Baufensters um 5,0 m für das Hauptgebäude sowie die Verschiebung der südlichen Baugrenze um 1,0 m, sollen die ursprünglich geplanten Baugrenzen entsprechend überschritten*

werden.“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 StS (Stellplatzsatzung) müssen in einem Mehrfamilienhaus je Wohnung 2 Stellplätze errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 4 Wohneinheiten (WE). Somit müssen 8 Stellplätze errichtet werden.

Laut Baubeschreibung werden auch diese 8 Stellplätze errichtet. Im Plan sind allerdings nur 6 Stellplätze ersichtlich.

Nach Rücksprache mit dem Planer werden jeweils die Stellplätze vor den Garagen mit einberechnet. Nach § 2 Abs. 3 StS müssen notwendige Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, (...). Aus diesem Grund können die Stellplätze vor den Garagen nicht miteinberechnet werden. Somit werden die erforderlichen 8 Stellplätze nicht nachgewiesen.

Aus planerischer Sicht sollten die östlichen Garagen weiter nach Norden verlegt werden, möglichst nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, um im Süden möglichst viel Garten zu erhalten.

Die Kinderspielplatzsatzung muss eingehalten werden. Es ist ein Kinderspielplatz mit mind. 60 m<sup>2</sup> Bruttofläche zu errichten.

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 Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig unter der Bedingung, dass die erforderlichen 8 Stellplätze errichtet werden, die Kinderspielplatzsatzung eingehalten wird und die östliche Garage möglichst weit nach Norden verlegt wird (in der Regel 5 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche).**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

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

**Nachträge**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

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

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

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

**Bekanntgabe der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg zu einer Nutzungsänderung eines Büroraums in einen 24-Stunden-E-Kiosk an der Hauptstraße 25**

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Nutzungsänderung von einem Büroraum in einen Raum mit Verkaufsautomaten und Werbung in den Schaufenstern im EG des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstraße 25 das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg erteilt wurde. Im ehemaligen Büroraum soll ein 24 Stunden geöffneter E-Kiosk eingerichtet werden. In dem Kiosk sollen Warenautomaten aufgestellt werden.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar, in welchem das Bauvorhaben als Einzelhandelsbetrieb allgemein zulässig ist.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

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

**Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB**

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst informiert den Stadtrat, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 – 4 CN 3.22 – den § 13b BauGB für nicht anwendbar erklärt hat. Der § 13b BauGB ist mit einer EU-Richtlinie (SUP-Richtlinie) unvereinbar.

Mit dem § 13b BauGB können für bestimmte Außenbereichsflächen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden; das heißt ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleichsflächen.

Das Bundesverwaltungsgericht erklärte den Verzicht auf die Umweltprüfung im § 13b BauGB für nicht vereinbar mit EU-Recht.

Das betrifft die Stadt Töging a.Inn mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südwestlich des Harter Wegs“.

In der nächsten Stadtratssitzung werden zu den beiden Bebauungsplanverfahren Beschlüsse gefasst.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Öffnung der Kindertagesstätte "Arche Noah"**

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass die Kindertagesstätte „Arche Noah“ an der Kirchstraße 11 ab nächster Woche öffnet. Die Kindertagesstätte wird in der nächsten Stadtratssitzung besichtigt.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.09.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Erfolfter Austausch des BHKW in der Kläranlage**

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass das Blockheizkraftwerk (BHKW) in der Kläranlage ausgetauscht wurde, ebenso wird derzeit ein neues Rührwerk eingebaut. Die neuen Anlagen werden in Kürze in Betrieb gehen und damit mit dem Stadtrat besichtigt werden.

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



Töging a. Inn, 05.10.23

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg