

Sitzung des Bauausschusses
am
07.02.2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Melanie Häringer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

3. Bürgermeister Werner Noske

(Vertretung für StR Franzl)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

von der Verwaltung:

Andreas Patzinger

(zu TOP 3 & 4.3)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Andreas Bauer

(zu TOP 2)

Florian Dingl

(zu TOP 4.4)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl

StR Marco Harrer

Sitzungsbeginn: 17:00 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 erneuten Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)
2. Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
3. Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 4.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Umbau und Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen an der Hauptstraße 18 (BV-Nr. 2023/0062)
 - 4.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage an der Auenstraße 9 (BV-Nr. 2023/0063)
 - 4.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung eines Speicherraumes in einen Turnraum sowie Errichtung einer Außentreppe an der Grünewaldstraße 5 (BV-Nr. 2024/0001)
 - 4.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Teilweise Nutzungsänderung einer Betriebshalle mit Büros in eine Fitnesshalle (Cross-Fit) an der Holbeinstraße 17 (BV-Nr. 2024/0002)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
 - 5.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2023/0059)
 - 5.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude sowie Umbau und Nutzungsänderung eines Rinderstalles in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen in Höchfelden 2 (BV-Nr. 2023/0064)
6. Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung einer 2 m hohen Einfriedung an der Erhartinger Straße 123
7. Nachträge (entfällt)
8. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"
Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen aus den erneuten Beteiligungen sowie Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. September 2023 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 31. Juli 2023 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von Donnerstag, den 7. Dezember 2023 bis zum Freitag, den 29. Dezember 2023 statt. Hierauf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 29. November 2023 sowie im Internet hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 31. Juli 2023 sowie die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17. Januar 2023 (M151777/04 Version 1 SMK/MARR), lagen im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus. Die Unterlagen waren auch im Internet veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 29. November 2023 bis zum Freitag, den 29. Dezember 2023 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplangentwurfes abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde per Beschluss auf 21 Tage verkürzt.

Es wurde nachfolgender Abwägungsvorschlag erstellt (siehe auch Anlage):

Nr.	Name	Datum	Kurzfassung Stellungnahme	Abwägungen
1	InfraServ Gendorf	29.11.2023	Zur Stellungnahme am 30.06.2022 hat sich nicht geändert. Die Baumaßnahme befindet sich außerhalb der Zuständigkeit.	zur Kenntnis genommen
2	Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG) und Stadtwerke Mühldorf	29.11.2023	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
2.1	Kommunale Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS GmbH&Co KG)	22.12.2023	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
3	Strotög GmbH	29.11.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
4	Gemeinde Winhöring	30.11.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
5	Stadt Altötting	04.12.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
6	AELF Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Töging a. Inn	06.12.2023	keine Einwände	zur Kenntnis genommen
7	LRA Bodenschutz	11.12.2023	Hinweis: Perfluorooctansäure (PFOA): Das Planungsgebiet liegt nicht in dem ermittelten PFOA-Belastungsgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen außerhalb des ermittelten Belastungsgebiet kommen können.	zur Kenntnis genommen
8	LRA, SG.51, Bauleitplanung	05.12.2023	1) Festsetzung zu Wohneinheiten für DH: 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude, anstelle 1 Wohneinheit pro Gebäude	wird in den Legende unter <u>Punkt 2.8</u> und bei Festsetzungen unter <u>Punkt 2.7</u> auf 2 WE pro Gebäude geändert
			2) Regelung zur Aufschüttung und Abgrabungen: es wird empfohlen die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen und deren zulässigen Höhe zu regeln (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)	das Plangebiet weist, gemäß der Vermessungsplanung IB Behringer, geringfügige Unterschiede der Geländehöhen N-S (max. 70cm auf 145m Länge) und W-O (max. 80cm auf 101m Länge) auf; <u>eine Festsetzung bezügl. Abgrabung und Aufschüttung ist nicht notwendig</u>
			3) Ergänzung Festsetzung Dächer für Dachterrassenüberdachungen, Wintergärten, etc.: "die getroffenen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten auch für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6 Abs.6 Satz 1 Nr.2 Buchstaben a) und b) BayBO."	wird in den Festsetzung als Punkt <u>5.4 Dächer für Dachterrassenüberdachungen, Wintergärten, etc.</u> "Die getroffenen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung für Garagen, Carport und Nebenanlagen (Punkt c) gelten auch für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6 Abs.6 Satz 1 Nr.2 Buchstaben a) und b) BayBO." ergänzt.
9	LRA, SG.52, Hochbau	12.12.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
10	LRA, SG.53, Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau	04.12.2023	Hinweis für folgende Ergänzungen zur Festsetzung <u>4.0 Stellplätze</u> : "lange Stellplatzreihen sowie der Vorgartenbereich benachbarter Stellflächen sind mit Hilfe von heimischen und freiwachsenden Bäumen zu begrünen. <i>Baumstandorte sind DIN gerecht mit ausreichend durchwurzelbaren Substraten herzustellen.</i> "	die Festsetzungen im Bebauungsplan weisen bereits einen ausreichende Durchgrünung auf. Es ist keine weitere Ergänzung notwendig.
			Die im Plan verzeichnete Baumpflanzungen werten den Straßenraum erheblich auf. Sollte es gewünscht sein, dass Vorgärten mit Bäumen begrünt werden, sollte in der Legende der Vermerk "Empfehlung" gestrichen werden.	Die Vorgartenzonen entlang der Erschließungszone weisen bereits ausreichende Grünflächen vor. Der Vermerk "Empfehlung" wird in der Legende nicht gestrichen.
11	LRA, SG.52, Tiefbau	11.12.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
12	LRA, SG.7, Gesundheitsamt	21.12.2023	keine Äußerung	zur Kenntnis genommen
13	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	14.12.2023	es ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen Sachverhalte. Den Empfehlungen wurde in den Festsetzungen 4.0, 7.0 und 8.4 entsprochen.	zur Kenntnis genommen
14	Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1	18.12.2023	Ergebnis: die Planung steht bei weiterer Berücksichtigung der belange des Immissionsschutzes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	zur Kenntnis genommen
15	Regionaler Planungs-verband Südostoberbayern (RPV_SN)	19.12.2023	Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung v. OB) bereits berücksichtigt worden. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.	zur Kenntnis genommen
16	Verbund Innkraftwerke GmbH	21.12.2023	keine Bedenken und Einwände	zur Kenntnis genommen
17	Vodafone KD 1	21.12.2023	Bei Ausbau des Planungsgebietes muss eine Anfrage an Vodafone GmbH gestellt werden.	zur Kenntnis genommen
18	Vodafone GmbH/Dtschl.	09.08.2022	Es bestehen keine Einwände. Im Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen.	zur Kenntnis genommen

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- 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
- Stadt Töging a. Inn - Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn
- Stadt Töging a. Inn - Verkehrsbehörde
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- Autobahn GmbH
- 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 Vogelschutz 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.
- Isartalverein e. V. München
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen

- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

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, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu billigen und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ in der Fassung vom 7. Februar 2024 als Satzung zu beschließen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

**Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn schlägt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ vor.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Töging am Inn. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hauptstraße (alte Kreisstraße AÖ 1), im Süden die Mariannenstraße, im Westen die Anwesen Hauptstraße 72 und Mariannenstraße 7 und im Osten die Anwesen Mariannenstraße 13, 15, 17 sowie Hauptstraße 74, 76.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 770/22 der Gemarkung Töging a.Inn mit 1.777 m² und Fl.-Nr. 770/31 der Gemarkung Töging a.Inn mit 63 m². Der Geltungsbereich umfasst also eine Fläche von 1.840 m².

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 12 Wohneinheiten. Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit und pro Gebäude sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40, die Geschossflächenzahl 1,20.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,25 m und wird ab dem Höhenfestpunkt (396,45 ü. NN) gemessen, der sich im südöstlichen Geltungsbereich befindet, direkt vor der Zufahrt. Möglich ist ein symmetrisches Walmdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 25°. Die Firstrichtung muss längs des Gebäudes verlaufen. Die maximale Firsthöhe ab Höhenfestpunkt beträgt somit bei einem symmetrischen Satteldach mit 25° Dachneigung 13,33 m. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.840 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 7. Februar 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dass die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

**Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn schlägt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Innstraße und nördlich des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz) und nordwestlich des Betriebsgeländes der Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG, Innstraße 77 + 75. Das städtische Freibad Hubmühle befindet sich in ca. 600 m nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha und ist bereits seit mehreren Jahren bebaut. Im Geltungsbereich liegen 28 Adressen mit ca. 34 Wohneinheiten.

Adressen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innstraße 27 Innstraße 35a Innstraße 43 Innstraße 51 Innstraße 59a Innstraße 69
Innstraße 29 Innstraße 36 Innstraße 43a Innstraße 53 Innstraße 61 Innstraße 71
Innstraße 31 Innstraße 37 Innstraße 45 Innstraße 55 Innstraße 63 Innstraße 73
Innstraße 33 Innstraße 39 Innstraße 47 Innstraße 56 Innstraße 65
Innstraße 35 Innstraße 41 Innstraße 49 Innstraße 59 Innstraße 67

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gewerbebetriebe gemeldet (Stand: Januar 2024):

- Elektro Einzelhandel, Elektrokleingeräte reparaturen und Elektroinstallation (Elektrotechniker)
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen
- Versicherungsvertreter
- Betrieb einer Photovoltaikanlage
- Fliesen-, Platten- und Mosaikleger

Bisher wird das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 23.12.1997) stellt den Geltungsbereich ebenfalls bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Um eine gegenläufige Entwicklung zu verhindern, das Mischgebiet zu schützen und in seiner Entwicklung zu fördern, wird ein solches nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Stadt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung der zulässigen Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es soll lediglich der status

quo explizit festgesetzt und somit eine dementsprechende zukünftige Entwicklung sichergestellt werden.

Da im Bebauungsplan Nr. 57 ansonsten keine anderen Festsetzungen wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen oder örtliche Verkehrsflächen enthalten sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Art der baulichen Nutzung soll dahingehend gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO modifiziert werden, dass Vergnügungsstätten, Anlagen für soziale Zwecke und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18.200 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südöstlichen Bereich minimal mit dem ermittelten angemessenen Abstand. Es bestehen allerdings trotzdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen - mit Ausnahme der Dreifachgarage des Anwesens Innstraße 53 - nicht innerhalb des angemessenen Abstands. Lediglich Teile der Innstraße sowie der Feldweg Innstraße zum Hubmühlweg sowie Gartenflächen der Wohngrundstücke liegen innerhalb des angemessenen Abstands. Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des angemessenen Abstands geschaffen.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 7. Februar 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dass die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Umbau und Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen an der Hauptstraße 18 (BV-Nr. 2023/0062)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 745 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 18, soll ein Wohn- und Geschäftshaus in ein bloßes Wohnhaus mit (zunächst) elf Wohnungen umgenutzt werden. Nach Umplanung sollen nunmehr **zehn Wohnungen** entstehen (also nicht elf wie zunächst geplant).

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 Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a. Inn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 24.11.1998 (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Das Grundstück Fl.-Nr. 745 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 18, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes Fl.-Nr. 745/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 16, belastet. Dies geht aus dem Kaufvertrag URNr. K 2976/2010 hervor.

Laut übersendeter Stellplatzberechnung des Planers waren im Bestand drei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einem Laden (72 m²) und einem Imbiss (131 m²) vorhanden.

Für den Imbiss sind bereits früher bei der Stadt Töging a. Inn drei Stellplätze abgelöst worden. Für den Laden sind bereits zwei Stellplätze vorhanden (Nr. 3.1 der Anlage zur GaStellV).

Gem. Nr. 1.2 Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (StS) sind bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Da bereits drei Wohnungen vorhanden sind, entsprechend das rechnerisch sechs Stellplätzen. Mit den fünf o.g. Stellplätzen sind in der Summe elf Stellplätze vorhanden.

Für die gesamten nunmehr zehn Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung insgesamt 20

Stellplätze erforderlich. Da die elf bereits bestehenden Stellplätze mit einberechnet werden, sind noch insgesamt neun Stellplätze neu zu errichten.

Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück zehn Stellplätze neu errichtet. (Hintergrund: das LRA hat Bedenken bzgl. der Kellerwohnung geäußert. Aus diesem Grund teilte der Planer am 30.01.2024 per E-Mail mit, dass die Bauherren sich entschieden haben, es bei der Nutzung der Kellerräume zu belassen und keine weitere Umplanung vorzunehmen. Folglich entfällt eine Wohnung, gesamt daher 10 Wohnungen [nicht 11 wie zunächst geplant]).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Stellplätze, welche im Süden des Grundstückes bestehen bzw. errichtet werden, über den Rathausberg anzufahren sind.

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 einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage an der Auenstraße 9 (BV-Nr. 2023/0063)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1244/7 der Gemarkung Töging a. Inn, Auenstraße 9, soll ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil „Auenstraße“. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen werden. Stattdessen soll ein Wohnhaus (12,49 m x 10,47 m) mit Garage (4,00 m x 8,61 m) errichtet werden.

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

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Auenstraße 9 eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Nach § 2 Satz 2 der Außenbereichssatzung kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

Nach § 3 der Außenbereichssatzung sind im Satzungsgebiet zu Wohnzwecken dienende Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

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 einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung eines Speicherraumes in einen Turnraum sowie Errichtung einer Außentreppe an der Grünewaldstraße 5 (BV-Nr. 2024/0001)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 873/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Grünewaldstraße 5, soll ein Speicherraum in einen Turnraum umgenutzt und einer Außentreppe errichtet werden.

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

Nach Nr. 1 des Bebauungsplanes wird das Grundstück Nr. 85 als Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.68 als öffentliche Bedarfsfläche festgesetzt.

Der Speicherraum im 1. OG soll zu einem Turnraum umgenutzt werden.

An der westlichen Gebäudeseite soll eine Außentreppe errichtet werden. Diese führt vom 1. OG nach draußen und soll als zweiter Fluchtweg fungieren.

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 einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Teilweise Nutzungsänderung einer Betriebshalle mit Büros in eine Fitnesshalle (CrossFit)
an der Holbeinstraße 17 (BV-Nr. 2024/0002)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1953 der Gemarkung Töging a. Inn, Holbeinstraße 17, soll eine Teilfläche einer bestehenden Betriebshalle mit Büros in eine Fitnesshalle umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Bauabschnitt „Gewerbegebiet östl. der Weichselstraße, südlich der B 299“ und stimmt mit dessen Festsetzungen überein.

Die Betriebshalle wurde mit Baugenehmigung vom 08.07.1993 (BV-Nr. 210/93) vom Landratsamt Altötting genehmigt.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn ist die Einrichtung eines CrossFit®-Gym geplant. CrossFit® ist ein Kraft- und Konditionierungsprogramm mit einer Fitnessstrainingmethode, die von dem gleichnamigen US-amerikanischen Unternehmen vertrieben wird und unter anderem Gewichtheben, Sprinten, Eigengewichtsübungen sowie Turnen miteinander verbindet. Ziel ist es, die Trainierenden in zehn verschiedenen Fitnessdisziplinen ausgewogen zu entwickeln: Ausdauer, Kraft, Beweglichkeit, Schnelligkeit, Geschicklichkeit, Balance, Koordination und Genauigkeit. CrossFit® definiert Fitness als höhere Leistungsfähigkeit in allen diesen Bereichen. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/CrossFit>)

Der Bauherr beantragt eine Abweichung von Art. 27 BayBO (Trennwände). Laut Antragsformular ist die Ausführung der Anschlüsse der Trockenbauwand feuerhemmend nicht möglich, da Anschlussbauteile (Wand/Decken) nicht klassifiziert sind.

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 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 0 Nein 9 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2023/0059)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/133, 523/186 und 583/187 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, soll ein Einzelhaus und ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid, welcher in der Bauausschusssitzung am 06.12.2023 behandelt und abgelehnt wurde. Daraufhin wurden nochmals neue Pläne nachgereicht.

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).

Laut dem neu eingereichten Eingabeplan beträgt die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes 227,70 m² (23,61 m x 9,49 m). Zum Vergleich, die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes betrug im ersten Plan 239,53 m² (23,49 m x 11,24 m). D. h. die Bruttogrundfläche verringerte sich um 11,83 m².

Die Wandhöhe beträgt 6,10 m (Laut erstem Eingabeplan 6,30 m).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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.

Unmaßgeblich hierfür sind u. a. Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie z. B. Fragen der Dachgestaltung (Dachgaube, Dachneigung, Dachfarbe) sowie andere dem Gestaltungsrecht zuzuordnende Merkmale (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 38).

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten, abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 genannten absoluten Größenmaße des Baukörpers an; dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe des Gebäudes i. d. R. die Traufhöhe von Bedeutung (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 40-45).

Nochmals zum Vergleich:

Mozartstraße 19:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,40 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 187,27 m² (19,95 m x 9,38 m).
Geschossfläche: 2 VG

Mozartstraße 20:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,40 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 81,37 m² (9,71 m x 9,35 m).
Geschossfläche: 1 VG

Mozartstraße 22:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,50 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 150,06 m² (20,41 m x 9,42 m).
Geschosszahl: 2 VG

Mozartstraße 17:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,26 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 166,75 m² (15,74 m x 11,59 m)
Geschosszahl: 2 VG

Mozartstraße 15:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,06 m
Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 160,2 m² (14,71 m x 10,89 m).
Geschosszahl: 2 VG

Goethestraße 1

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,50 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 192,2 m² (18,27 m x 13,15 m).
Geschosszahl: 2 VG

Wichertstraße 5

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,30 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 131,22 m² (21,23 m x 7,88 m).
Geschosszahl: 2 VG

Wichertstraße 7

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,56 m.
Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 112,52 m² (15,52 m x 7,88 m).
Geschosszahl: 2 VG

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Goethestraße 1, hat mit 192,2 m² von der Umgebungsbebauung die größte Grundfläche. Die Bruttogrundfläche des geplanten Bauvorhabens ist um 35,5 m² größer, dies entspricht eine Steigerung von ca. 18%.

Generell sieht die Stadt Töging a. Inn eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/187 der Gemarkung Töging a. Inn positiv.
In diesem Fall fügt sich das Bauvorhaben allerdings nicht ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Es wird sowohl die Garage im Norden als auch der Garagenanbau im Osten der Mozartstraße 18 a abgerissen.

Da die Doppelhaushälften bestehen bleiben, gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der Stellplätze.

Laut Eingabeplan wird auf dem Grundstück der Mozartstraße 18 und 18 a jeweils ein Stellplatz errichtet. Die abgebrochenen Stellplätze werden somit 1:1 ersetzt.

Gem. Nr. 1.1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) muss bei Einfamilienhäuser, welche freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses auftreten, je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für das Einfamilienhaus Mozartstraße 18 b müssen somit 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Das Mehrfamilienhaus enthält 5 Wohneinheiten. Somit sind gem. Nr. 1.2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 StS je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen, davon 40 % anteilig für Besucher. Dies entsprechen insgesamt 10 Stellplätze, davon 4 Stellplätze für Besucher.

Die in der Richtzahltabelle geforderten Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen (§ 3 Abs. 2 StS).

Im Westen des Einfamilienhauses werden 5 Duplex Garagen mit insgesamt 10 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich sollen noch zwei behindertengerechte Stellplätze errichtet werden.

Diese entsprechen insgesamt den 12 erforderlichen Stellplätze.

Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 der Kinderspielplatzsatzung (KSpS) ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden.

Da es sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus und dem Einzelhaus um ein Gebäude handelt, werden insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet.

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen (§ 3 Abs. 1 KSpS).

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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude sowie Umbau und Nutzungsänderung eines Rinderstalles in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen in Höchfelden 2 (BV-Nr. 2023/0064)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 553 und 553/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Höchfelden 2 und Höchfelden, soll ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude errichtet und ein Rinderstall umgebaut und in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen umgenutzt werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Der Rinderstall soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 errichtet werden und befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Rinderstall soll umgebaut und in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen umgenutzt werden.

Der Rinderstall wurde mit Baugenehmigung vom 03.08.1964 (BV-Nr. 945/64) vom Landratsamt Altötting genehmigt.

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).

Der Bauherr beschreibt das geplante Vorhaben wie folgt:

- *Bestandsgebäudehülle in den Außenmaßen unverändert*
- *Die Fassaden werden entsprechend der erforderlichen Belichtung für Aufenthaltsräume mit Fenster und Türen geändert*
- *Dacheindeckung Bestand, bzw. wie Bestand, rot*

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 Einfamilienhaus mit Nebenräumen soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553/1 errichtet werden und befindet sich im Außenbereich.

Das Grundstück soll laut Lageplan geteilt werden und auf dem neu geschaffenen Grundstück im Süden soll das Bauvorhaben errichtet werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

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 nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Bauherr beschreibt das geplante Vorhaben wie folgt:

- *KG, EG, OG, Dachraum (E+I)*
- *Wandhöhe max. 6,30 m*
- *Satteldach 25°*
unter Einhaltung der Abstandsflächen
- *Dacheindeckung Naturrote Dachziegel*
- *Ortsüblicher, ländlicher Baustil*

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Mühldorfer Straße zu den Baugrundstücken, bzw. wird auf der Fl.-Nr. 554, der Gemarkung Töging a. Inn, dinglich sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung erfolgend über die entsprechenden Leitungen/Kanäle der Stadt Töging.

Da es die Fl.-Nr. 554, der Gemarkung Töging a. Inn nicht gibt, ist davon auszugehen, dass die straßenmäßige Erschließung über die Fl.-Nr. 553 erfolgt. Dies ist auch so im Lageplan gekennzeichnet. Laut Bauantrag bestehen Geh- und Fahrrechte auf dem Baugrundstück.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Vor dem Baugrundstück befindet sich ein Vorderliegergrundstück. Das Vorderliegergrundstück ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Bei dem Vorderliegergrundstück und dem Baugrundstück handelt es sich um dieselben Eigentümer. Aus diesem Grund besteht hier Eigentümeridentität, und somit ist das Baugrundstück auch an die städtische 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.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 0 Nein 9 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung einer 2 m hohen Einfriedung an der Erhartinger Straße 123

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 496/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 123, soll ein Zaun mit einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine formlose Anfrage. Ein benötigter Antrag für eine Befreiung bzw. eine Abweichung ist bei der Stadt Töging a. Inn noch nicht eingegangen.

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

Nach Buchstabe C) Nr. 4 Anlage 1 zum Bebauungsplan sind Straßeneinfriedungen als grüne Maschendrahtzäune, als senkrechte Lattenzäune oder als Hanichelzäune zugelassen. Die Höhe der Zäune darf einschließlich Sockel 1,00 m nicht überschreiten.

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

Die Satzung der Stadt Töging a. Inn über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) schreibt in § 2 Abs. 1 vor, dass Einfriedungen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen müssen. Sie dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen von Abs. 1 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.

Aus diesem Grund ist zusätzlich eine Abweichung von der Einfriedungssatzung notwendig.

Die benötigte Abweichung von der Einfriedungssatzung kann nicht zugelassen werden. Durch eine Zaunhöhe von 2,00 m bleibt das Orts- und Straßenbild nicht mehr gewahrt.

Das Ziel der Stadt Töging a. Inn mit der Einfriedungssatzung ist es, ein einheitliches Orts- und Straßenbild zu erreichen. Da bis heute noch keine Abweichung von der Einfriedungssatzung für Grundstückszäune genehmigt wurde, würde man hier einen sogenannten „Präzedenzfall“ schaffen. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden 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 stellt einstimmig keine Abweichung von der Einfriedungssatzung in Aussicht.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 9

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.02.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 05.03.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg