

Sitzung des Bauausschusses
am
06.03.2024

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

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

StR Günter Zellner

(Vertretung für StR Harrer)

von der Verwaltung:

Christian Kammerbauer

(zu TOP 2 u. 3)

Andreas Patzinger

(zu TOP 2)

Thomas Scholz

(zu TOP 2)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Thomas Häringer

(zu TOP 1)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Marco Harrer

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

18:40 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
2. Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung einer neuen Fahrradüberdachung
an der Comenius Schule
3. Informationen zu den Wasserrohrbrüchen am Mittwoch, den 28.02.2024
4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
- 4.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und zwei Schleppdachgauben
am bestehenden Wohnhaus, sowie Neuplatzierung der vorhandenen Fertiggarage an
der Aventinstraße 33 (BV-Nr. 2024/0003)
- 4.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines LKW-Parkplatzes an der Söderbergstraße 9 (BV-Nr. 2024/0007)
- 4.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung von Büroräumen in ein Hotel an der Gabriele-Münter-Straße 2 (BV-
Nr. 2024/0008)
- 4.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen an der Hubmühle 7 (BV-Nr. 2024/0009)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
- 5.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports und eines Nebengebäudes an der
Hans-Stettheimer-Straße 8 (BV-Nr. 2024/0004)
- 5.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage in Aresing 4 (BV-Nr. 2024/0005)
6. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Gartenzaunes an der Illerstraße 5 (BV-Nr. 2024/0006)
7. Nachträge (entfällt)
8. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
- 8.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Antrag der SPD-Fraktion "Klug investieren - Betreuungsplätze bedarfsgerecht aus-
bauen"
- 8.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Sachbeschädigung des öffentlichen WCs in der Hauptstraße

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung schlägt vor den gerade in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ zum 1. Mal zu ändern. Der Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 wurde in der vergangenen Stadtratssitzung am 22. Februar 2024 getroffen.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Innstraße, nordwestlich anschließend an die Bestandsbebauung. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll einem ortansässigen Dienstleistungsunternehmen die Errichtung von u. a. Bürogebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Durch die geplante Errichtung von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung und nur anteiliger Wohnnutzung soll ein ausgewogener Charakter im Mischgebiet gestärkt werden. Mit verschiedenen Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe wird das Mischgebiet stabilisiert und eine übermäßige Verlagerung hin zur Wohnnutzung eingeschränkt.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1649 der Gemarkung Töging am Inn und weist eine Größe von ca. 3.000 m² auf.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Innstraße und des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz), nordwestlich der Anwesen Innstraße 31 (Fl.-Nr. 1643/9) und Innstraße 33 (Fl.-Nr. 1643/8) und ca. 330 m südwestlich des Reiterstalles an der Badstraße 10 (Fl.-Nr. 1674/4). Die Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Seite der bestehenden privaten Verkehrsanlage auf dem Grundstück im Geltungsbereich.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1649/3, Innstraße 27 und Fl.-Nr. 1649/4, Innstraße 29 sind nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung enthalten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich des Urbebauungsplanes um die Flächen westlich des Anwesens Innstraße 27 erweitert. Diese Erweiterungsfläche liegt zwischen der Badstraße und des Anwesens Innstraße 27.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt bedient sich gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Anlagen nicht zugelassen werden. Hierunter fallen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten), Tankstellen und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Es ist eine Wandhöhe von bis zu 8,50 m zulässig. Die Firsthöhe bei Walm- und Satteldächer darf maximal 13,00 m, bei Pultdächern maximal 1,50 m über Wandhöhe und somit maximal 10 m betragen.

Auf dem Grundstück werden mittels Baugrenzen zwei Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen.

Die Änderung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Die überplante Fläche ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ zum 1. Mal zu ändern und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 6. März 2024 zu billigen. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung einer neuen Fahrradüberdachung an der Comenius Schule

Vor gut einem Jahr wurde vom Bauausschuss beschlossen, die baufällige Fahrradüberdachung an der Comenius-Schule abzurechen und eine Neue zu errichten.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Warmke aus Altötting nun zwei Entwürfe ausgearbeitet, beide mit Option für eine Photovoltaikanlage. Diese könnte für den Stromverbrauch in der Schule verwendet werden.

Variante Nr. 1: Satteldach

Variante Nr. 2: Pultdach

Geschätzte Kosten für die weitere Planung:

Erstellen einer prüffähigen statischen Berechnung	2.000,00 €
Erstellen der Werkstatt- und Montagepläne	1.500,00 €
Gesamt	3.500,00 €

Geschätzte Kosten für die Bauausführung:

Abbruch	5.000,00 €
Stahlkosten	35.000,00 €
Holzkosten	20.000,00 €
Glaskosten	10.000,00 €
Verbindungsmitel/Sonstiges	15.000,00 €
Fahrradständer	5.000,00 €
Gesamt	90.000,00 €

Für eine Photovoltaikanlage würden ca. 40.000,00€ zusätzliche Kosten entstehen.

Bei der Pultdach-Variante kommt die Frage auf, wieso das Gefälle des Pultdaches von West nach Ost verläuft und nicht von Nord nach Süd, wie es normal üblich ist. Der höchste Punkt des Pultdaches würde so an die Schule anschließen und der niedrigste Punkt am Harter Weg liegen.

Der Bauhofleiter Herr Kammerbauer erklärt, dass bei dem vorgestellten West-Ost-Verlauf der niedrigste Punkt des Pultdaches auf der Westseite liegt. Am niedrigsten Punkt ist auch die Regenrinne anzubringen. Das Regenwasser soll versickert werden, was auf der Westseite wegen der Verhältnisse vor Ort leichter möglich ist. Die Zufahrt zu den Fahrradabstellanlagen soll vom Vorplatz her erfolgen, der östlich der Fahrradüberdachung liegt. Aus diesem Grund sollte der

höchste Punkt des Pultdaches an der Ostseite liegen, da sich das Pultdach in diese Richtung „öffnet“.

Zu der Diskussion welche Variante für die Stromerzeugung durch die PV-Anlage am sinnvollsten ist und ob die PV-Module aufgeständert werden müssen oder nicht, verweist der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst auf die späteren Planungen. Es solle nicht der zweite Schritt vor dem ersten gemacht werden. Wie die PV-Module am besten zu installieren ist, muss der Fachplaner dann ermitteln und eine Planung erstellen.

Preislich ist zwischen der Pultdach-Variante und der Satteldachvariante nahezu kein Unterschied. Die Pultdach-Variante ist aber für Herrn Scholz einfacher zu bauen, wobei die Satteldach-Variante auch kein Problem darstellt.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss einstimmig, die Variante Nr. 1 (Satteldach) der Baumaßnahme „Fahrradüberdachung an der Comenius Schule“, mit Photovoltaikanlage voranzutreiben und umzusetzen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

Informationen zu den Wasserrohrbrüchen am Mittwoch, den 28.02.2024

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst und der Bauhofleiter Herr Kammerbauer informieren den Bauausschuss über den Grund für den Druckabfall im Trinkwassernetz der Stadt Töging a.Inn am Mittwoch, den 28.02.2024 in der Früh.

Grund waren zwei Wasserrohrbrücke im Stadtgebiet. Ein Wasserrohrbruch war in der Enzianstraße, der andere am Riegerberg (Werkstraße).

Beide Wasserrohrbrüche konnten durch das Wasserwerk wieder am selben Tag innerhalb weniger Stunden repariert werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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 06.03.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Errichtung eines Anbaus, einer Terrassenüberdachung und zwei Schleppdachgauben am bestehenden Wohnhaus, sowie Neuplatzierung der vorhandenen Fertiggarage an der Aventinstraße 33 (BV-Nr. 2024/0003)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/81 der Gemarkung Töging a. Inn, Aventinstraße 33, soll ein Anbau errichtet werden. Zusätzlich soll eine Terrassenüberdachung und zwei Schleppdachgauben am bestehenden Wohnhaus errichtet und die vorhandene Fertiggarage neuplatziert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die bestehende Fertiggarage nördlich des Wohnhauses soll abgerissen werden. Stattdessen soll im Norden des bestehenden Wohnhauses ein ca. 48 m² (7,43 m x 6,50 m) großer Anbau erfolgen. Nördlich des Anbaus ist eine ca. 15 m² (7,43 m x 2,12 m) große Terrasse mit Terrassenüberdachung geplant. Die neugeplante Fertiggarage wird westlich des Wohngebäudes errichtet.

Sowohl auf der Südseite des Wohnhauses, als auch auf der Nordseite des Wohnhauses soll eine Schleppdachgaube errichtet werden.

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.

Zusätzlich wurde ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) eingereicht. Hierüber entscheidet das Landratsamt Altötting.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser 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 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines LKW-Parkplatzes an der Söderbergstraße 9 (BV-Nr. 2024/0007)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1602/3, 1602/14 und 1600/18 der Gemarkung Töging a. Inn, Söderbergstraße 9, Innstraße und Aluminiumstraße 8, soll ein LKW-Parkplatz errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Industriegebiet (GI) nach § 9 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 4.1 der Baubeschreibung können ca. 15 LKW gleichzeitig abgestellt werden.

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.

Die Stadt Töging begrüßt das Vorhaben ausdrücklich, weil dies zu einer erheblichen Entlastung der Parksituation in der Innstraße durch parkende LkWs der Fa. Speira führen wird.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1602/14 und Fl.-Nr. 1602/3 der Gemarkung Töging a. Inn sind nicht an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Gem. 4.2 und 4.3 der Baubeschreibung sind keine Maßnahmen an der Wasserleitung und Kanalisation erforderlich und auch nicht geplant.

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 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung von Büroräumen in ein Hotel an der Gabriele-Münter-Straße 2 (BV-Nr. 2024/0008)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1946 der Gemarkung Töging a. Inn, Gabriele-Münter-Straße 2, sollen die Büroräume im 2. OG einer Gewerbehalle in ein Hotel umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Untershart“.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Als Gewerbe sind danach insbesondere anzusehen (...), das Hotel- und Gaststättengewerbe, (...) (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauNVO § 8 Rn. 22-25).

Laut Bauantrag sind 17 Räume mit insgesamt 20 Betten vorgesehen. Diese befinden sich im Norden des bestehenden Gebäudes.

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 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen an der Hubmühle 7 (BV-Nr. 2024/0009)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1671/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Hubmühle 7 sollen zwei Padelcourts errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Laut Aktenvermerk vom 08.09.2015 zum Bauvorhaben BV2015/0430 „Errichtung einer Tragluft-halle“ wird die zu bebauende Fläche vom Landratsamt Altötting als Innenbereich eingestuft. Somit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück einen Tennisplatz dar.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und 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. 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 Kanalisation und Wasserversorgung angeschlossen.

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

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports und eines Nebengebäudes an der
Hans-Stettheimer-Straße 8 (BV-Nr. 2024/0004)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 907/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hans-Stettheimer-Straße 8, soll ein Einfamilienhaus auf der bestehenden Doppelgarage erweitert werden. Zusätzlich ist die Neuerrichtung eines Carports und Nebengebäudes geplant.

Aus diesem Grund stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

1. Ist die Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen in diesem Maße vertretbar?
2. Ist ein Carport oder Garage als Grenzbebauung außerhalb der Baugrenzen wie eingezeichnet möglich?

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

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird das bestehende Nebengebäude abgebrochen. Das bestehende Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze wird an der Südseite teilweise abgebrochen und im Norden dann erweitert. Insgesamt beträgt das geplante Nebengebäude ca. 27 m² (3,23 m x 8,50 m).

Gem. Nr. 9 Buchstabe b) des Bebauungsplans sind als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-23° festgesetzt.

Laut Eingabeplan wird das Nebengebäude mit einem Pultdach errichtet. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die bestehende Doppelgarage nördlich des Wohnhauses soll aufgestockt und zu Wohnraum umgenutzt werden. Die Wandhöhe beträgt somit 6,50 m, die Firsthöhe 8,22 m und die Dachneigung 23°.

Bei dem bereits bestehenden Wohnhaus beträgt die Wandhöhe 5,40 m, die Firsthöhe 7,20 m und die Dachneigung 22°.

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein ca. 40 m² großer Carport mit zwei Stellplätzen errichtet werden. Zusätzlich werden an der südlichen Grundstücksgrenze nochmals zwei neue Stellplätze errichtet.

Zu 1.

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Laut Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Nach den Berechnungen des Planers und einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung, beträgt die GRZ auf dem Grundstück 0,24.

Komplett außerhalb der Baugrenzen wird das Nebengebäude, die Terrasse A, die Terrasse B, der Carport, die Stellplätze, die Zufahrt und der Weg errichtet.
Die Wohnhauserweiterung liegt im südlichen Teil noch minimal innerhalb der Baugrenzen.

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

Der Bebauungsplan wurde bereits 1979 als Satzung beschlossen. Die Baugrenzen wurden damals fast genau um die geplanten Gebäude gezogen.

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.

Zu 2.

Die Errichtung des geplanten Carports außerhalb der Baugrenzen ist wie unter Punkt 1 ausgeführt von Seiten der Stadt Töging a. Inn möglich.
Die Entscheidung bzgl. Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Altötting.

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.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage in Aresing 4 (BV-Nr. 2024/0005)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 293 der Gemarkung Töging a. Inn, Aresing 4, soll ein Ersatzwohnhaus mit Garage errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil Aresing.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich 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.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Waldfläche dar.

Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

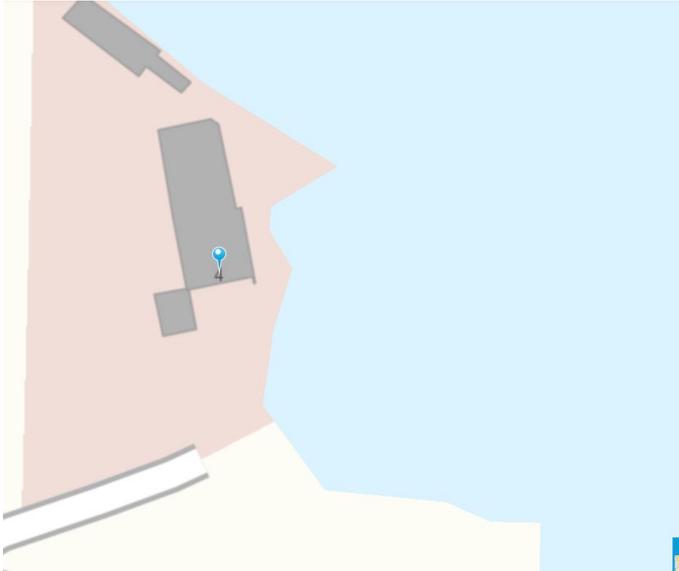
Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie die Darstellungen des Flächennutzungsplans (...) widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle erlaubt.

Laut den Planunterlagen ist ein Ersatzbau geplant. Das bisherige Gebäude soll anschließend nicht mehr wohnlich genutzt werden. Mit E-Mail vom 05.03.2024 wird bestätigt, dass nach Fertigstellung des neuen Wohnhauses das bestehende Wohnhaus abgebrochen wird.

Das geplante Bauvorhaben soll östlich des bestehenden Wohnhauses errichtet werden.

Laut BayernAtlas befindet sich die geplante Bebauung innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem (siehe Lageplan). Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.



Laut Aussage des Landratsamt Altöttings wird in den Genehmigungsbescheid eine entsprechende Festsetzung über eine an das Überschwemmungsgebiet angepasste Bauweise aufgenommen.

Laut Flächennutzungsplan durchläuft das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Bayernwerk AG.

Nordwestlich des Grundstückes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7741-0183 (Siedlung des Neolithikums).

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Nachdem nunmehr schriftlich bestätigt wird, dass es sich um einen echten Ersatzbau handelt (also mit Abriss des alten Gebäudes), kann das Einvernehmen erteilt werden.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig. Die wasserwirtschaftliche Problematik ist vom Landratsamt in eigener Zuständigkeit in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu klären.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Gartenzaunes an der Illerstraße 5 (BV-Nr. 2024/0006)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 847/48 der Gemarkung Töging a. Inn, Illerstraße 5, soll ein 1,40 m hoher Gartenzaun errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weichselstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO. Der Bebauungsplan schreibt u. a. unter Nr. 8 als max. Höhe einer Einfriedung 0,80 m vor.

Laut Antrag beträgt die Höhe des geplanten Lamellenzauns 1,40 m.

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.

Die Einfriedungssatzung der Stadt Töging a. Inn wird weiterhin eingehalten.

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.

Es wird kritisiert, dass der Zaun bis zur Geländeoberfläche errichtet werden soll. Ein Abstand von 10 cm – 15 cm um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist nicht vorgesehen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Antrag der SPD-Fraktion "Klug investieren - Betreuungsplätze bedarfsgerecht ausbauen"

StR Zellner stellt für die SPD-Fraktion folgenden Antrag:

Antrag der **SPD** Fraktion

**Klug investieren – Betreuungsplätze
bedarfsgerecht ausbauen**

Bauausschuss 06. März 2024



Aufgrund des steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkinder hat die Stadt Töging in den Jahren das Angebot erheblich erweitert. Es wurden neue Gruppen an den bestehenden Kindertagesstätten eingerichtet und mit dem Naturkindergarten ein neues Angebot geschaffen. Zuletzt wurde ein neuer Kindergarten an der Regenbogenschule gebaut.

Für zukünftige Bedarfe wurde an der Kindertagesstätte Löwenzahn ein Erweiterungsgrundstück erworben. Die Kindertagesstätte Arche Noah wurde so geplant, dass eine Erweiterung möglich ist.

Zusätzlich gibt es ein Angebot eines örtlichen Betriebes, zusammen mit der Stadt Töging, eine Kindertagesstätte zu errichten.

Nach den aktuellen Bedarfszahlen (01.02.2024), sind zur Zeit von den vorhandenen 90 Krippenplätzen nur 62 tatsächlich belegt. Von den vorhandenen 332 Kindergartenplätzen sind nur 271 tatsächlich belegt.

Bevor die Stadt Töging geschätzte 6 Mio. Euro für einen Ersatz-Neubau investiert, ist daher aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sorgfältig zu prüfen welche kostengünstigeren Alternativen möglich wären.

Die SPD Stadtratsfraktion schlägt deshalb vor, vor einer Vergabe der Planungen für den Ersatz-Neubau einer weiteren Kindertagesstätte zu prüfen:

- 1. Wie viele Betreuungsplätze bei einer Erweiterung der Kindertagesstätte Löwenzahn möglich wären (mit Kostenschätzung).**
- 2. Ob eine Erweiterung der Kindertagesstätte St. Josef möglich wäre (mit Kostenschätzung).**
- 3. Unter welchen Konditionen die Schaffung von Betreuungsplätzen in Zusammenarbeit mit Töginger Firmen möglich wäre.**

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst schlägt vor, in zwei Schritten vorzugehen:

In einem 1. Schritt ist der Bedarf festzustellen, also wieviel Plätze sind in Töging erforderlich: hierzu erstellt das Landratsamt Altötting derzeit landkreisweit, aber gemeindescharf mittels eines externen Gutachters eine Bedarfsanalyse. Die Ergebnisse sollen im Frühjahr vorliegen.

Aufgrund dieser Bedarfsanalyse ist dann im 1. Schritt festzulegen, wie viele Kindergartenplätze in Töging a.Inn in den nächsten Jahren benötigt werden.

In einem 2. Schritt ist dann zu entscheiden, wo die erforderlichen Plätze errichtet werden.

Das Ergebnis des 1. Schrittes ist zunächst abzuwarten.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.03.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Sachbeschädigung des öffentlichen WCs in der Hauptstraße**

StR Franzl erkundigt sich, wieso kein Pressebericht erschien, bezüglich der Sachbeschädigung des öffentlichen WCs in der Hauptstraße. Das WC wurde von Unbekannten mit Nazi-Parolen und Hakenkreuzen beschmiert.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst teilt mit, dass eine Strafanzeige gestellt wurde. Auf einen Pressebericht wird von der Polizei in solchen Fällen verzichtet, um Nachahmer nicht zu animieren. Das ist aber eine Entscheidung der Polizei.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 26.03.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg