

Sitzung des Bauausschusses
am
10.04.2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(bis einschließlich TOP 14)

3. Bürgermeister Werner Noske

(Vertretung für StR Harrer)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

von der Verwaltung:

Johann Held

Thomas Hofer

(zu TOP 2)

Christian Hutterer

(zu TOP 3)

Manuel Kastenhuber

(zu TOP 2)

Christoph Schuh, Schwimmmeister

(zu TOP 2)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Stefan Höllbauer

(zu TOP 1)

Oskar Männer

(zu TOP 1)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StRin Melanie Häring

StR Marco Harrer

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

19:50 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Termin
Fällung von sieben Bäumen in der Tennisanlage des TC Töging in Hubmühle 7 wegen der Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen
2. Vor-Ort-Termin
Besichtigung des städtischen Freibads
3. Vor-Ort Termin
Besichtigung des neuen Blockheizkraftwerkes in der Kläranlage
4. Bericht über den Baumbestand im Stadtgebiet
5. Bericht über die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
6. Neubau eines Trinkwasserbrunnen auf dem Rathausplatz
7. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
- 7.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport an der Asamstraße (BV-Nr. 2024/0010)
- 7.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Anbau von Balkonen im 1. UG des bestehenden MFH an der Hauptstraße 22 (BV-Nr. 2024/0013)
- 7.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung eines Ladens in eine Rechtsanwaltskanzlei an der Wolfgang-Leeb-Straße 18 (BV-Nr. 2024/0014)
- 7.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0015)
- 7.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport an der Paracelsusstraße 18 (BV-Nr. 2024/0016)
8. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten an der Berliner Straße 13 (BV-Nr. 2024/0017)
9. Informationen über Bauangelegenheiten
10. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Nutzungsänderung für etwaige PKW-Verkaufsstelle in der Aluminiumstraße 5

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Vor-Ort-Termin

Fällung von sieben Bäumen in der Tennisanlage des TC Töging in Hubmühle 7 wegen der Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen

Der Bauausschuss der Stadt Töging a.Inn hat dem Bauantrag über die Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1671/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hubmühle 7, in der Sitzung am 06.03.2024 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 1671/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hubmühle 7, befindet sich im Eigentum der Stadt Töging a.Inn. Das Grundstück ist seit dem 1. Juni 1981 an den Turn- und Sportverein TuS Töging u. a. zur Anlage und zum Betrieb eines Tennisplatzes mit mehreren Tennisfeldern verpachtet.

Bauherr der beiden Padel-Tennis-Plätze ist weder der TuS Töging noch der TC Töging, sondern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

Im Zuge der Detailplanungen wurde dem Bauherren klar, dass der nördliche Padel-Tennis-Platz nur errichtet werden kann, wenn sieben Bäume an der Badstraße gefällt werden. Durch das Fundament des Padel-Tennis-Platzes werden die Wurzeln der Bäume beschädigt, sodass diese nicht weiter lebensfähig wären.

Lediglich die Birke in der nordöstlichen Grundstücksecke kann erhalten werden.

Momentan ist die Neupflanzung von zwei Wildapfelbäumen und zwei Echten Mehlbeeren geplant.

Die Anordnung der beiden Padel-Tennis-Plätze ändert sich auch geringfügig gegenüber der im Bauausschuss vom 06.03.2024 behandelten Variante. Die Plätze sollen nun in einem Abstand von 5 m anstatt von 4 m von der nördlichen Grundstücksgrenze (= Badstraße) entfernt errichtet werden. Dafür rücken die beiden Padel-Tennis-Plätze weiter nach Westen, also von dem Schwimmbadparkplatz weg.

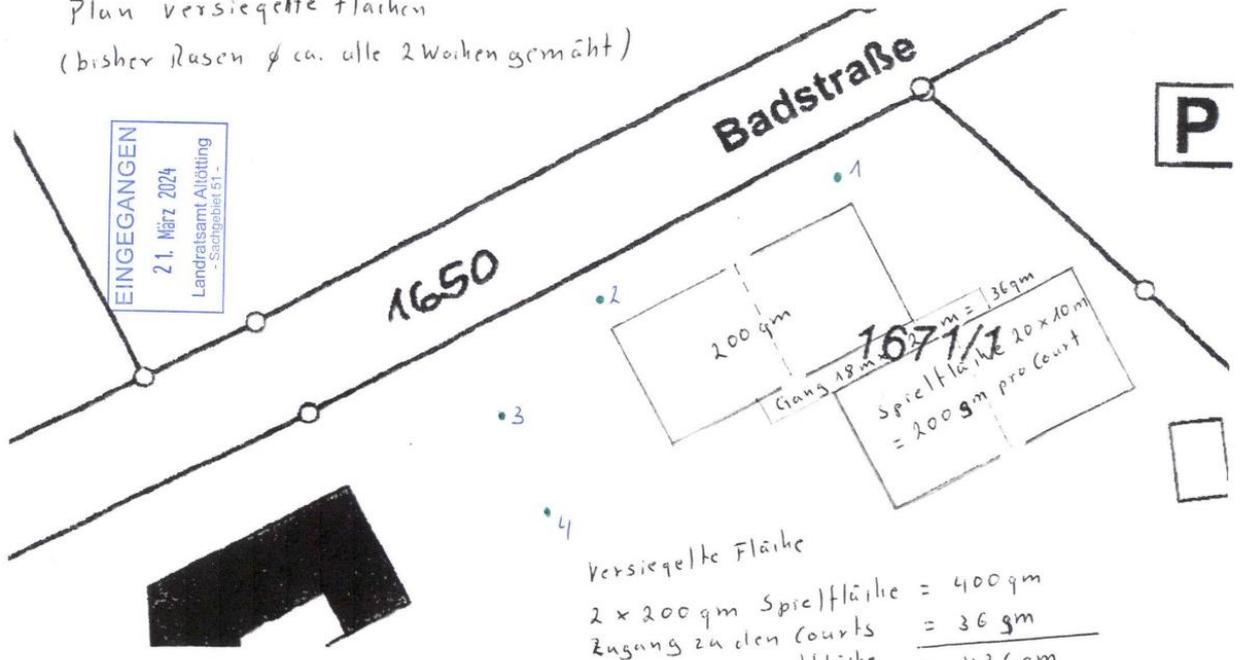
Bei der Frage, ob die Bäume gefällt werden dürfen oder nicht, handelt es sich nicht um eine baurechtliche Frage. Hier entscheidet der Bauausschuss auf Grundlage des Privatrechts als Grundstückseigentümer/Verpächter des Baugrundstücks.

In etwa: Rot zu fällende Baume und blau zu erhaltender Baum



Plan versiegelte Flächen

Plan versiegelte Flächen
(bisher Rasen & ca. alle 2 Wochen gemäht)

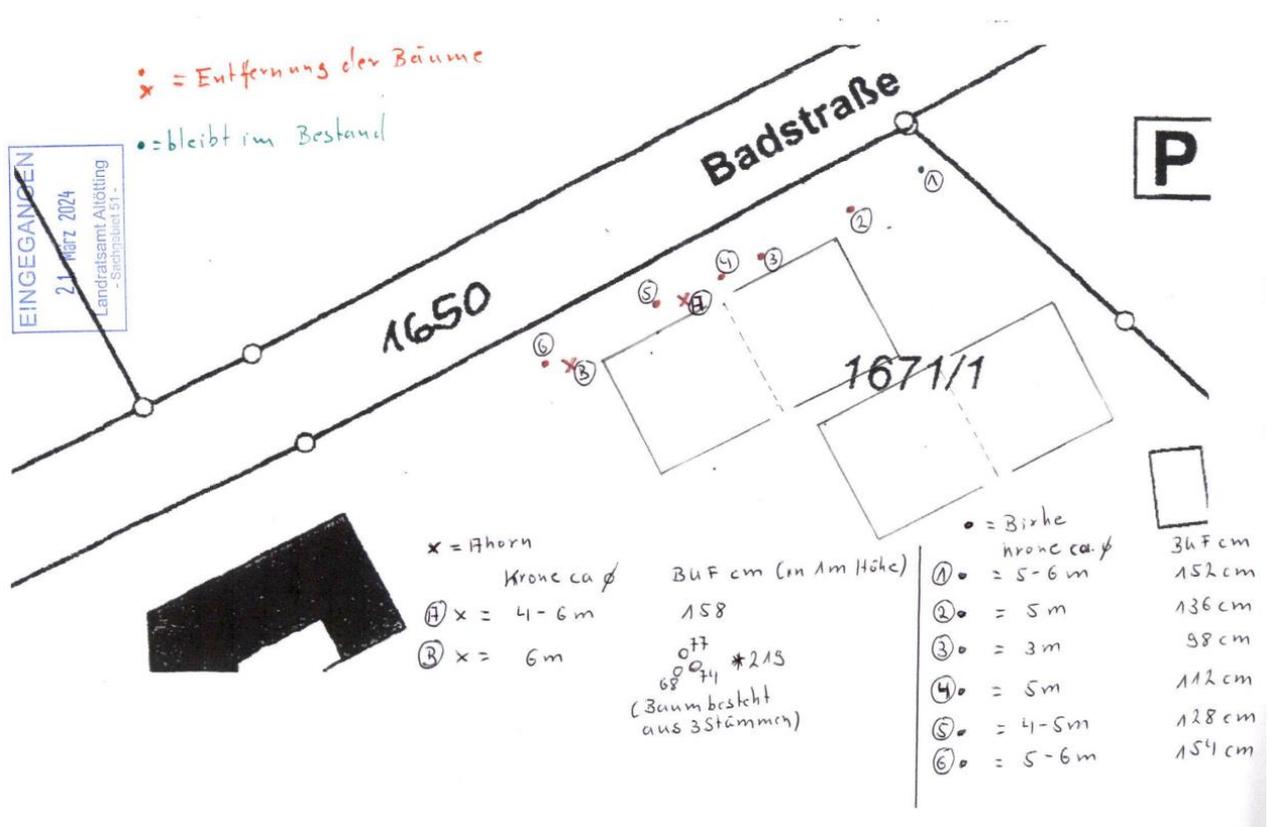


Versiegelte Fläche
 2 x 200 qm Spielfläche = 400 qm
 Zugang zu den Courts = 36 qm
 versiegelte Gesamtfläche = 436 qm

1 + 2 = Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 3 + 4 = echte Holunderbeere (*Sorbus aria*)

Plan Entfernung Bäume/verbleiben im Bestand

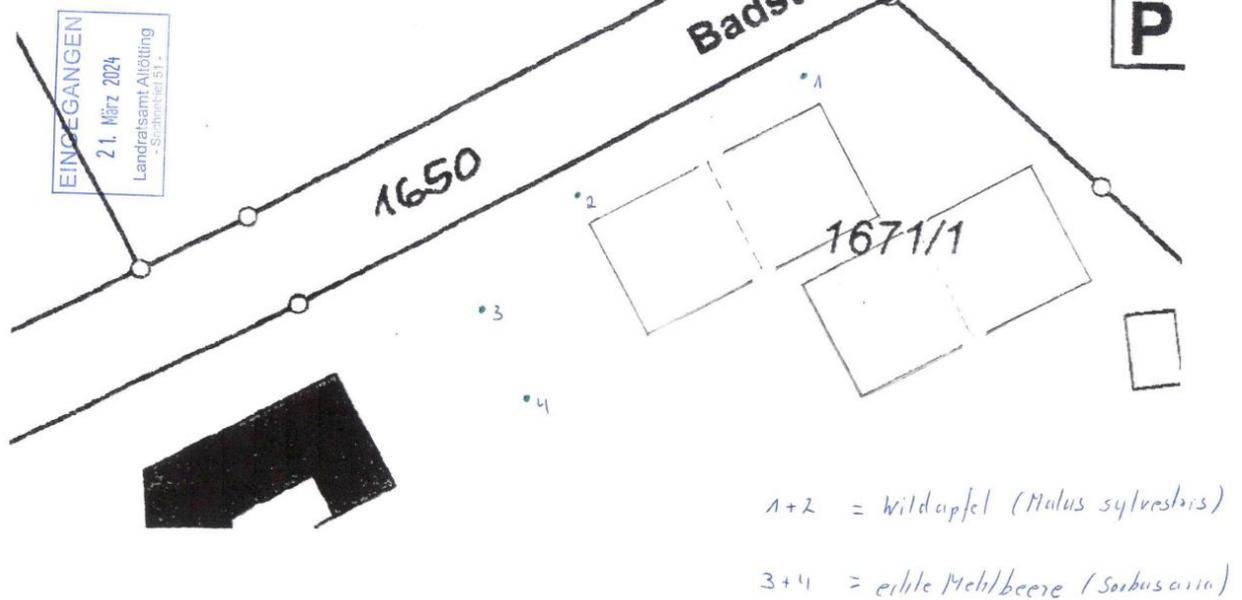
Baugenehmigung Töging - OneDrive



Plan für Neupflanzungen

Baugenehmigung Töging – OneDrive

Plan für Neupflanzung
(Ausgleich für gefällte Bäume)



Herr Oskar Männer und Herr Stefan Höllbauer – beide Vertreter des Bauherren – erläutern den Grund für die Baumfällung und die geplante Kompensation durch die Ersatzpflanzungen der Bäume sowie eine notwendige Heckenpflanzung entlang der Badstraße.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dass die Bäume gefällt werden dürfen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Vor-Ort-Termin
Besichtigung des städtischen Freibads

Die Freibadsaison 2024 steht vor der Tür!

Die Begehung, vor der Freibaderöffnung, soll den Mitgliedern des Bauausschusses einen Überblick über die noch anstehenden, aber auch schon erledigten Reparaturen/Ausbesserungsarbeiten, am Freibad, verschaffen.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert dem Bauausschuss, dass bei dem Mehrzweckbecken in den nächsten Jahren wohl ein teurer Neubau anstehen wird. Das Mehrzweckbecken ist gefliest, was jedes Jahr nach dem Winter zu Ausbesserungsarbeiten durch den Tausch von kaputten Fliesen und dementsprechend zu hohen Kosten führt. In den nächsten Jahren soll das geflieste Mehrzweckbecken durch ein Edelstahlbecken ausgetauscht werden, was wohl einen siebenstelligen Betrag kosten wird.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst führt als Beispiel die Edelstahlrutsche auf. Diese wurde 1996 errichtet und war zwar teuer, aber dafür ist diese im Unterhalt billiger und robuster.

Der Bademeister Herr Christoph Schuh, der Schwimmbadmitarbeiter Herr Manuel Kastenhuber und der zuständige Techniker Herr Thomas Hofer beantworten die Fragen der Bauausschussmitglieder.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Vor-Ort Termin

Besichtigung des neuen Blockheizkraftwerkes in der Kläranlage

Das neue BHKW und das Rührwerk im Faulturm sind nun in Betrieb und können vom Gremium besichtigt werden.

Der Klärwerksmeister Herr Hutterer erläutert den Bauausschussmitgliedern die Funktionsweise des neuen BHKW.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Bericht über den Baumbestand im Stadtgebiet

Der Bericht umfasst das Jahr 2023.

Die Baumkontrolle ist derzeit an Herrn Bellemann aus Kastl vergeben. Aufgrund des Vertragsablaufes wird Ende des Jahres wieder für eine Laufzeit von 3 Jahren neu ausgeschrieben.

1.342 Bäume sind im gesamten Stadtgebiet aufgenommen und nummeriert. Einmal im Jahr wird bei jedem Baum die Kontrolle durchgeführt. Dies geschieht im Wechsel im belaubten bzw. unbelaubten Zustand.

Aufgrund des Schneebruches Anfang Dezember 2023, Trockenstress sowie Windwurf mussten einige Bäume gefällt werden bzw. sind von selber umgefallen.

Comeniusschule	2 Ebereschen und 1 Ahorn
Freibad	1 Linde und 1 Erle
Mehrzweckhalle	2 Ahorn
Gründerzentrum	2 Hainbuchen
Friedhof	2 Birken
Brunnenweg	1 Birke
Wälder/Auen	ca. 200 Festmeter

Eine Aufforstung erfolgte im Sollerholz mit der Pflanzung von:

100 St. Esskastanien

25 St. Vogelkirschen

50 St. Hainbuchen

25 St. Eberesche

Dies wird mit dem Waldförderungsprogramm mit 736 € bezuschusst.

Neupflanzungen fanden zudem im Neubaugebiet „Prälat-Friemel Straße“ mit 2 Linden sowie am Bahnhof mit 1 Linde statt.

Über die erfolgten Ersatzpflanzungen im Jahr 2024 wird dann wieder im Frühjahr 2025 berichtet.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024**

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

Bericht über die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED

Seit 2012 wird die Straßenbeleuchtungen auf LED umgestellt. Dies führt kontinuierlich zu erheblichen Einsparungen im Gesamtstromverbrauch.

Die Gesamtanzahl der Beleuchtungen der StroTög beträgt aktuell 1.371 St. Nördlich der Autobahn ist das Bayernwerk zuständig. Hier ist ein Wartungsvertrag für 63 Straßenleuchten abgeschlossen.

StroTög – Bereich südlich der A 94

	Mast- leuchten	Pilz- leuchten	Verbrauch kWh	Strom- kosten	
2001				39.000 €	
2003				43.000 €	
2008				68.000 €	
2009				75.000 €	
2010				87.000 €	
2011				98.000 €	
2012	161	247	422.000	94.000 €	geförderte Maßnahme im ges. Stadtbereich
2013	6	17	310.000	61.000 €	
2014	1	9	295.000	70.000 €	
2015	2	12	297.000	67.000 €	
2016	3	7	299.000	70.000 €	
2017	0	12	296.000	74.000 €	
2018	3	72	295.000	67.000 €	u.a. Innstraße
2019	14	31	281.000	65.000 €	u.a. Weichselstraße
2020	16	8	269.000	64.000 €	u.a. Weichsel-/Mühldorfer Straße
2021	20	16	273.000	67.000 €	u.a. Innstraße
2022	34	20	269.000	65.000 €	u.a. Weichselstraße
2023	0	79	258.000	64.000 €	u.a. Weichsel-/Mühldorfer Straße

Neuerschließungen, beheizte Verkehrsspiegel, Weihnachtsbeleuchtung, Strompreisschwankungen, Umbuchungen, usw. verfälschen die Jahresvergleiche...

Mit heutigem Stand wurden 790 St. Beleuchtungskörper auf LED umgestellt.

E.on / Bayernwerk – Bereich nördlich der A 94

Seit Januar 2022 sind alle 63 Leuchten in Unterhart und Aresing vom Bayernwerk auf LED umgerüstet worden. Der Stromverbrauch hat sich von durchschnittlich 27.000 kWh auf 4.885 kWh reduziert.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Neubau eines Trinkwasserbrunnen auf dem Rathausplatz

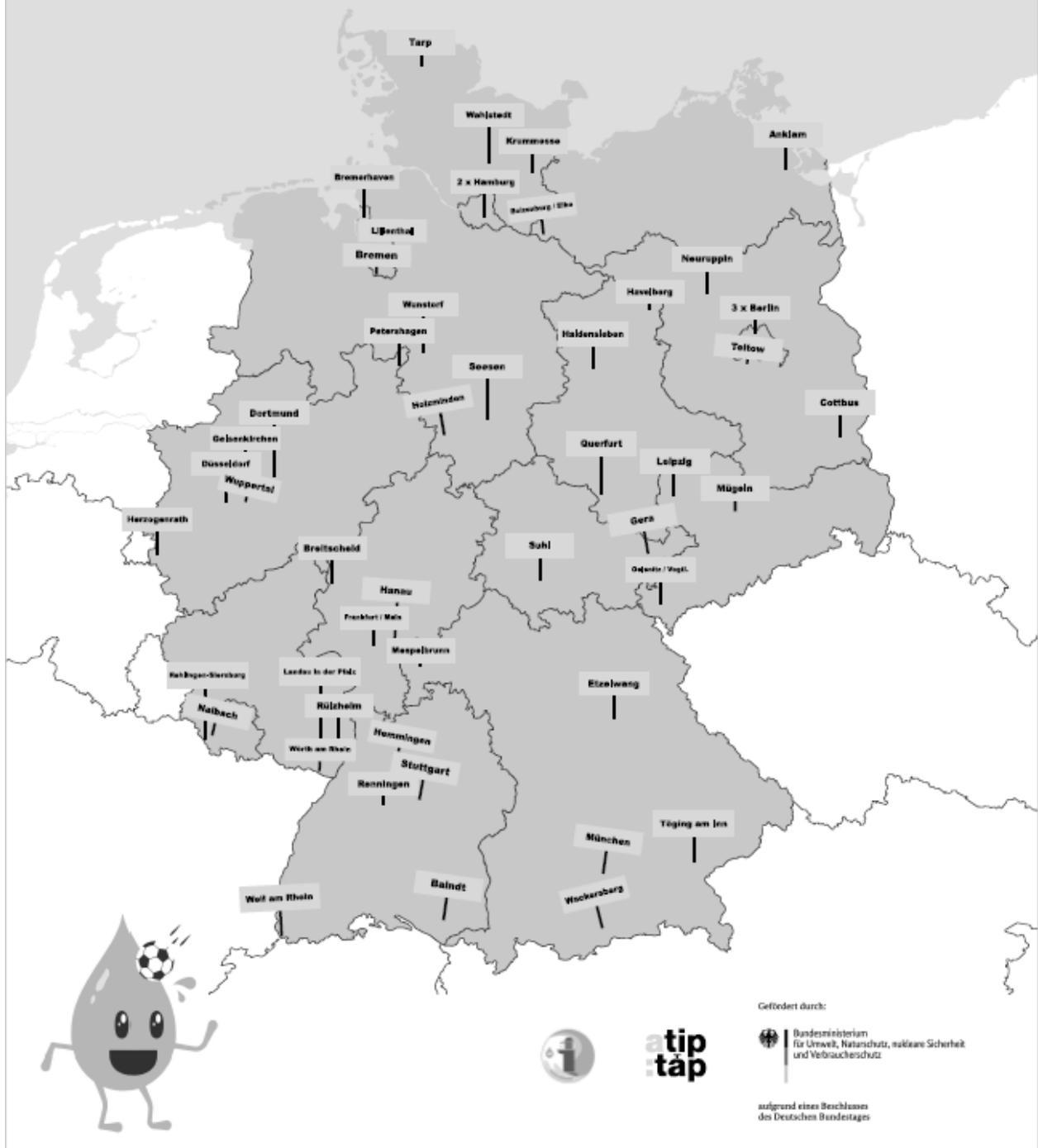
Aus Anlass der Fußball - Europameisterschaft 2024 in Deutschland wird eine Trinkwasser-Kampagne in Kooperation mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und der Allianz der öffentlichen Wasserwirtschaft durchgeführt.

Vom Bundesumweltministerium werden 51 Trinkbrunnen landesweit gefördert. Die 10 Gastgeberstädte der EURO erhalten automatisch einen Trinkbrunnen. Die restlichen 41 Brunnen wurden gemäß der Bevölkerungsanzahl auf die 16 Bundesländer aufgeteilt.

Hierfür wurden unter 700 Bewerbungen die Gewinner gezogen.

EIN SPIEL – EIN TRINKBRUNNEN

51 Trinkbrunnen zur EURO 2024



Die Stadt Töging a. Inn hat als eine von 4 bayerischen Kommunen einen Brunnen gewonnen. Pauschal werden 15.000 € für die Anschaffung, Bau, Wartung und mind. 5-jährigen Betrieb gefördert. Die Auszahlung erfolgt im Haushaltsjahr 2024.

Mit der Projektorganisation atip:tap ist ein Weiterleitungsvertrag einschließlich Finanzierungsplan abzuschließen. Die Aufstell- und Anschlussarbeiten können durch das Wasserwerkspersonal abgewickelt werden.

Mit der Förderung von 15.000 EUR sind auch die Einbau- und die Betriebskosten abgedeckt.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, einen Trinkwasserbrunnen aufgrund des gewonnenen Preisgeldes i. H. v. 15.000 EUR am Rathausplatz aufzustellen und das entsprechende Verfahren mit der Förderstelle abzuwickeln. Die außerplanmäßigen Ausgaben, die durch die Maßnahme entstehen, sind sowohl im Verwaltungs-, als auch im Vermögenshaushalt über das Preisgeld gedeckt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport an der Asamstraße (BV-Nr. 2024/0010)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 868/26 und 894/18 der Gemarkung Töging a. Inn, Asamstraße, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid.

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

Das geplante Bauvorhaben soll größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und widerspricht somit Nr. 9 a) des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Baugrenzen werden überschritten, da sich diese über zwei Grundstück (Fl.-Nr. 868/22 und Fl.-Nr. 894/18) unterschiedlicher Eigentümer erstrecken. Veräußert wurde nur das größere, südlich gelegen der beiden Grundstücke und die Zufahrt (Fl.-Nr. 868/26).“

Gem. Nr. 9 b) des Bebauungsplanes muss die Dachneigung der Nebengebäude der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Laut Eingabeplan beträgt die Dachneigung des Wohnhauses und der Garage jeweils 21°. Allerdings ist der Carport im Norden des Grundstückes mit einem Flachdach und 3° Dachneigung geplant. Auch hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die zulässige Dachneigung ist von 18° - 23° festgesetzt, ebenso sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig. Im Bereich der Baugrenzen ist die Firstrichtung festgelegt und die Anpassung der Dächer in Dachform und Dachneigung gefordert. Der Carport ist nicht mit den übrigen Gebäuden verbunden und soll möglichst zurückhaltend wirken. Bei einer Ausführung mit Satteldach 21° (entsprechend Hauptgebäude), wäre der Carport entsprechend höher. Daher soll der Carport als Flachdach ausgeführt werden.“

Laut Nr. 9 c) des Bebauungsplanes ist bei den Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und Kniestock ein Kniestock, gemessen ab OK der obersten Geschossdecke, zwingend mit einer Mindesthöhe 0,50 m und Höchstwert 1,00 m, festgesetzt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist ein 1,45 m hoher Kniestock geplant. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die maximal zulässige Kniestockhöhe ist laut den Festsetzungen des Bebauungsplans 1,00 m von OK Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

Um bei der festgesetzten Dachneigung von 18°-23° das Obergeschoss besser nutzbar zu machen, soll der Kniestock eine maximale Höhe von 1,45 m erhalten. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Gebäude die von der maximal festgesetzten Kniestockhöhe abweichen oder durch Änderungen des Bebauungsplanes andere Festsetzungen erhalten haben.“

Den notwendigen Befreiungen 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 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Anbau von Balkonen im 1. UG des bestehenden MFH an der Hauptstraße 22 (BV-Nr. 2024/0013)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 742 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 22, sollen Balkone im 1. Untergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses angebaut werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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).

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 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 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung eines Ladens in eine Rechtsanwaltskanzlei an der Wolfgang-Leeb-
Straße 18 (BV-Nr. 2024/0014)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 18 soll ein Laden in eine Rechtsanwaltskanzlei umgenutzt werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen überein.

Da es sich bei der „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und von zwölf Garagen“ um einen Bauantrag mit dem AZ 1391/64 handelte, ist für die Nutzungsänderung ebenfalls ein Bauantrag erforderlich.

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 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0015)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/186 und 523/187 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße, sollen drei Reihenhäuser errichtet werden.

Der Bauherr stellte bereits einen Antrag auf Vorbescheid, allerdings mit der Absicht ein Mehrfamilienhaus mit 5 WE zu errichten. Dieser wurde jeweils in der Bauausschusssitzung am 06.12.2023 und 07.02.2024 behandelt und abgelehnt.

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).

Der Vorbescheid wurde abgelehnt, da sich der geplante Wohnhauskomplex mit einer Bruttogrundfläche von 239,53 m² bzw. 227,70 m² nicht in die Umgebungsbebauung einfügte.

Zum Vergleich:

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Goethestraße 1, hat mit 192,2 m² in der Umgebungsbebauung die größte Grundfläche.

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der Reihenhäuser (ohne Terrassen) 193,59 m² (20,25 m x 9,56 m) und ist somit nur ca. 1,5 m² größer, als die Goethestraße 1. Die Wandhöhe beträgt 6,09 m. Westlich der Reihenhäuser wird ein 16,19 m² großes Gebäude für Fahrräder und Mülltonnen errichtet.

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

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben 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.

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.

Auf dem Grundstück bzw. auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 523/186 werden die erforderli-

chen sechs Stellplätze westlich der geplanten Reihenhäuser errichtet.

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 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport an der Paracelsusstraße 18 (BV-Nr. 2024/0016)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/100 der Gemarkung Töging a. Inn, Paracelsusstraße 18, soll ein Einfamilienhaus mit Carport errichtet werden.

Die Teilung des Grundstückes ist vorgesehen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Alle Nebengebäude östlich des bestehenden Wohnhauses sollen abgebrochen 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 Wohnhaus ist mit einer Grundfläche von 101,795 m², einer Wandhöhe von 6,29 m, einer Firsthöhe von 8,74 m und einer Dachneigung von 30° geplant.

Südlich des geplanten Einfamilienhauses soll ein 30,84 m² großer Carport errichtet werden.

Zum Vergleich:

Das bereits bestehende Wohngebäude an der Paracelsusstraße 18 weist eine Wandhöhe von 6,25 m und eine Firsthöhe von 8,92 m auf (Daten aus dem GIS-Programm).

Bereits im Jahr 2019 wurde in der Paracelsusstraße zur Nachverdichtung ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/241 der Gemarkung Töging a. Inn, Paracelsusstraße 24 a, errichtet.

Grundfläche: 96,74 m² (11,74 m x 8,24 m)

Dachneigung: 28°

Wandhöhe: 5,152 m

Firsthöhe: 7,344 m

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.

Gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (StS) müssen bei Einfamilienhäuser je Wohnung zwei Stellplätze errichtet werden.

Auf dem neu geschaffenen Grundstück Fl.-Nr. 990/245 der Gemarkung Töging a. Inn werden die benötigten zwei Stellplätze nachgewiesen.

Für das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/100 der Gemarkung Töging a. Inn, wird ein Stellplatz im Osten des Grundstückes nachgewiesen.

Das Grundstück ist nicht an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Nach Rücksprache mit der Planerin, wird die Dienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht, für das Leitungsrecht sowie die Verpflichtungserklärung nach dem Erhalt noch nachgereicht.

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, unter der Bedingung, dass die benötigten Dienstbarkeiten noch nachgereicht werden.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:8 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten an der Berliner Straße
13 (BV-Nr. 2024/0017)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, sollen zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nachfolgenden Festsetzungen, für welche jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist:

I. Nr. 6 – Wohneinheiten

Auf allen Grundstücken (mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2 und 3) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

Da jede Doppelhaushälfte mit je zwei Wohnungen geplant ist, werden auf dem Grundstück vier Wohneinheiten errichtet.

II. Nr. 9 b) Satz 3 - Dachüberstand

Als Dachüberstände sind bei 1- und 2- geschossigen Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mind. 0,30 m und höchstens 0,50 m vorgeschrieben.

Das Doppelhaus ist an den Giebelseiten mit je 1 m Dachüberstand geplant.

III. 9 d) - Dachfuß

Der Dachfuß darf 0,25 m nicht überschreiten.

Laut Unterlagen des Bauherrn ist eine Dachfußerrhöhung auf 60 cm vorgesehen.

IV. Nr. 9 b) Satz 5 – Terrassen

Die Flachdächer der erdgeschossigen Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht als Balkone oder Terrassen im 1. OG genutzt werden.

Der Bauherr plant je Doppelhaushälfte die Errichtung einer Dachterrasse auf der hausseitigen Garage für die Wohneinheit im Obergeschoss.

V. Nr. 9 a) - Baugrenzen

Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Baugrundrissformen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben soll außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden

VI. Nr. 9 b) Satz 2 – Dachneigung

Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Das Doppelhaus ist mit einer Dachneigung von 32° geplant. Die Garagen mit einem Flachdach.

Sollte eine Teilung des Baugrundstückes erfolgen, dann ist für I. keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Sollte keine Teilung des Baugrundstückes erfolgen, dann ist für I. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Hierfür kann allerdings das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Der Bauherr hat allerdings im Rahmen des Vorbescheides angegeben, dass eine Teilung des Grundstückes vorgesehen ist.

Die Teilung des Baugrundstückes muss allerdings bereits erfolgt sein, wenn der Antrag auf Baugenehmigung beim Landratsamt Altötting eingereicht wird.

Für II., III. und IV. 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.

Zusätzlich ist auch für V. und VI. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen. Hierfür kann aller Voraussicht nach 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 Baugrundstück ist durch das Grundstück Fl.-Nr. 954/68 der Gemarkung Töging a. Inn von der Berliner Straße vollständig abgetrennt.

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 10.04.2024

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

Informationen über Bauangelegenheiten

Folgendes Genehmigungsfreistellungsverfahren wurde von der Stadt Töging a. Inn erteilt:

- Neubau einer Gewerbehalle (Gewerbehalle 2) an der Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2024/0011)

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

- Nutzungsänderung einer Betriebshalle mit Büros in eine Fitnesshalle (CrossFit) an der Holbeinstraße 17 (BV-Nr. 20214/0002)

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 10.04.2024

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

Nutzungsänderung für etwaige PKW-Verkaufsstelle in der Aluminiumstraße 5

StR Neuberger erkundigt sich, ob die abgestellten PKW in der Aluminiumstraße 5 keinen Bauantrag auf Nutzungsänderung benötigen. Es sieht so aus, als würden diese dort zum Verkauf oder Vermietung angeboten werden. Die Situation ähnelt der Wohnwagenvermietung in der Erhartinger Straße 63 a.

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst sagt, dass die Verwaltung der Sache nachgehen wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 07.05.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg