

Sitzung des Bauausschusses
am
04.12.2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

(außer Top 2.5 wg. persönlicher Beteiligung)

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

(bis einschließlich TOP 2.3)

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

(Vorsitzende bei Top 2.5)

StR Klaus Maier

(Vertretung für StR Wittmann)

StR Josef Neuberger

StR Christian Snoppek

Stadträte (nicht stimmberechtigt):

StRin Brigitte Gruber

von der Verwaltung:

Johann Held

Christian Kammerbauer

(zu TOP 1)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

18:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Stadtpark: Vorstellung der Neugestaltung
2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Umbau und Nutzungsänderung von einem Laden in eine Wohnung sowie Errichtung von drei Garagen an der Dortmunder Straße 6 (BV-Nr. 2024/0060)
 - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Nebengebäudes am Ahamer Weg 5 (BV-Nr. 2024/0061)
 - 2.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung, Umbau und Nutzungsänderung der Lager- und Produktionshalle in eine Lagerhalle an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 2024/0062)
 - 2.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Ferdinand-Sauerbruch-Straße 3 (BV-Nr. 2024/0063)
 - 2.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines zweistöckigen Balkons an der Egerlandstraße 35 d (BV-Nr. 2024/0064)
 - 2.6. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Aventinstraße 30, 32 (BV-Nr. 2024/0065)
3. Nachträge (entfällt)
4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

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

Stadtpark: Vorstellung der Neugestaltung

Der Stadtpark soll neugestaltet bzw. aufgewertet werden. In der „Arbeitsgruppe – Stadtpark“ fand die Planung viel Zuspruch. Die Umsetzung des Projektes soll durch den Bauhof erfolgen. Die Kosten für die Umsetzung belaufen sich auf ca. 180.000,- Euro.

Um die Fertigstellung des Projektes im Jahr 2025 gewährleisten zu können, muss die Vergabe/Bestellung der benötigten Spiel-/Fitnessgeräte noch im Jahr 2024 erfolgen. Die Rechnung würde erst 2025 zur Zahlung fällig.

Der Bauhofleiter Christian Kammerbauer stellt dem Bauausschuss die Entwurfsplanung zur Neugestaltung des Stadtparks vor; die Planung findet grundsätzliche Zustimmung.

Im Südwesten des Stadtparks finden derzeit manchmal freie Gottesdienste statt. Nach dem jetzigen Plan können diese weiterhin stattfinden.

Aus dem Bauausschuss kommen ansonsten noch Vorschläge nach Möglichkeit eine Boccia-Bahn vorzusehen, den Stadtpark noch mit einer Inklusionswippe auszustatten sowie noch weitere Sitzgelegenheiten zu errichten.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss einstimmig das grundsätzliche Einverständnis zur Entwurfsplanung zum Projekt „Neugestaltung Stadtpark“ und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Detailplanung und anschließenden Umsetzung.

Es sind zusätzlich zur vorgestellten Planung eine „Inklusionswippe“ sowie Sitzgelegenheiten und nach Möglichkeit eine Boccia-Bahn zu berücksichtigen.

Die benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 200.000,- Euro sind im Haushalt von 2025 einzuplanen. Die Vergabe/Bestellung der Spiel-/Fitnessgeräte soll noch im Jahr 2024 erfolgen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Umbau und Nutzungsänderung von einem Laden in eine Wohnung sowie Errichtung von drei Garagen an der Dortmunder Straße 6 (BV-Nr. 2024/0060)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 950/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Dortmunder Straße 6, soll ein Laden in eine Wohnung umgebaut und umgenutzt werden. Des Weiteren sollen drei Garagen errichtet werden.

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

Derzeit befinden sich drei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Laden = 143,5 m²) auf dem Grundstück. Laut Antragsunterlagen befindet sich der Laden im Erdgeschoss. Eine Wohneinheit ist im 1. OG. Im 2. OG befinden sich zwei Wohneinheiten.

Geplant ist den Laden im Erdgeschoss in eine Wohneinheit umzunutzen. Im 1. OG bleibt weiterhin eine Wohneinheit bestehen. Die Wohneinheiten im 2. OG sollen zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden. Somit befinden sich nach dem Umbau drei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück.

Eine Garage soll südlich des bestehenden Wohnhauses errichtet werden. Die beiden anderen Garagen sind im Südwesten des Grundstückes geplant.

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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Nebengebäudes am Ahamer Weg 5 (BV-Nr. 2024/0061)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1287/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Ahamer Weg 5, soll ein Nebengebäude mit Garagen und ein Pool errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Das bestehende Nebengebäude im Osten des Grundstücks soll abgebrochen werden. Des Weiteren werden die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1287/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Ahamer Weg 3, abgebrochen.

Die bestehenden Grundstücke Fl.-Nr. 1287/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Ahamer Weg 5, und Fl.-Nr. 1287/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Ahamer Weg 3, sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden. Das Grundstück Fl.-Nr. 1287/6 wird dem Grundstück Fl.-Nr. 1287/2 als Bestandteil zugeschrieben.

An dem Bauort befindet sich das Bodendenkmal: „Straßenstation, Siedlung und Brandgräberfeld der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-1-7741-0004.

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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung, Umbau und Nutzungsänderung der Lager- und Produktionshalle in eine
Lagerhalle an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 2024/0062)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Söderbergstraße 10, soll eine Lager- und Produktionshalle in eine Lagerhalle umgenutzt sowie erweitert und umgebaut 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).

Der Anbau erfolgt im Westen des bereits bestehenden Gebäudes. Die benötigten sechs Stellplätze werden im Südosten des Grundstückes errichtet.

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.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Ferdinand-Sauerbruch-Straße 3 (BV-Nr. 2024/0063)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 970/128 der Gemarkung Töging a. Inn, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 3, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei.

Die geplante Terrassenüberdachung weist 36,24 m² (4,00 m x 9,06 m) auf. Die Tiefe der Terrassenüberdachung beträgt 4,00 m. Somit ist die Terrassenüberdachung nicht mehr verkehrsfrei und es ist ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig.

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 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 7 Nein 0 pers. beteiligt 1 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines zweistöckigen Balkons an der Egerlandstraße 35 d (BV-Nr. 2024/0064)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 815/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 35 d, soll ein zweistöckiger Balkon an ein bestehendes Wohngebäude errichtet werden.

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

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der 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.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

Der Erste Bürgermeister Dr. Windhorst hat wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen. Für den Tagesordnungspunkt hat die 2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier den Vorsitz des Bauausschusses übernommen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Aventinstraße 30, 32 (BV-Nr. 2024/0065)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 990/115 und 990/116 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Aventinstraße 30 und 32, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Die Wohnhäuser Aventinstraße 30 und 32 sollen weiterhin auf getrennten Flurstücken bestehen bleiben. Durch eine neue Grundstücksgrenze südlich der bestehenden Wohnhäuser sollen die Flurstücke 990/115 und 990/116 verkleinert werden.

Südlich der neu geplanten Grundstücksgrenze sollen die Flurstücke verschmolzen werden.

Das geplante Bauvorhaben weist eine Brutto-Grundfläche von 543 m² und eine Wohnfläche von ca. 463 m² auf.

Die Wandhöhe entspricht 6,59 m und die Firsthöhe 7,54 m. Das Einfamilienhaus ist mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 12° und einer Brutto-Grundfläche von 543 m² geplant.

Zum Vergleich:

Paul-Ehrlich-Straße 17:

Wandhöhe: 4,21 m
Firsthöhe: 6,51 m
Dachneigung: 30° (Satteldach)
Brutto-Grundfläche: 493,21 m²

Paul-Ehrlich-Straße 15:

Wandhöhe: 6,01 m
Firsthöhe: 7,74 m
Dachneigung: 20° (Walmdach)
Brutto-Grundfläche: 239,34 m²

Paul-Ehrlich-Straße 13:

Wandhöhe: 5,45 m
Firsthöhe: 7,47 m
Dachneigung: 18° (Satteldach)

Brutto-Grundfläche: 338,63 m²

Paul-Ehrlich-Straße 11:

Wandhöhe: 6,00 m

Firshöhe: 7,97 m

Dachneigung: 22° (Walmdach)

Brutto-Grundfläche: 221,4 m²

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.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 8

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 8

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 23.12.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg