

Sitzung des Bauausschusses
am
07.05.2025
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl

StR Marco Harrer

StR Marcus Köhler

(Vertretung für StR Snoppek)

StR Klaus Maier

(Vertretung für StR Wittmann)

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Elias Wimmer

(Vertr. für 2. Bürgermeisterin Kreitmeier)

von der Verwaltung:

Kurt Ebner

(zu TOP 1)

Thomas Hofer

(zu TOP 1)

Manuel Kastenhuber

(zu TOP 1)

Christoph Schuh, Schwimmmeister

(zu TOP 1)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Gast

Karin Freimoser

(zu TOP 1)

Tanja Huber, Architekturbüro Bubl

(zu TOP 2 und 3)

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Melanie Häringer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn:

17:00 Uhr

Sitzungsende:

18:30 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Termin
Besichtigung des städtischen Freibads
2. Bebauungsplan Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
3. Bebauungsplan Nr. 59 "Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 4.1. Errichtung einer Leichtbauhalle an der Aluminiumstraße 3 (BV-Nr. 2025/0016)
 - 4.2. Sanierung der Neuapostolischen Kirche an der Egerlandstraße 44 (BV-Nr. 2025/0017)
 - 4.3. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Höchfelden 2 b (BV-Nr. 2025/0019)
 - 4.4. Errichtung eines Wintergartens am Huber am Ort 4 (BV-Nr. 2025/0021)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung einer Gartenhütte Beim Weglehner 3 (BV-Nr. 2025/0018)
 - 5.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung einer DHL-Packstation an der Wolfgang-Leeb-Straße 9 (BV-Nr. 2025/0020)
6. Nachträge (entfällt)
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 8

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.

Thomas Hofer vom technischen Bauamt sowie Christoph Schuh, Manuel Kastenhuber und Kurt Ebner (alle drei Meister für Bäderbetriebe) begrüßen die Stadträte und den Ersten Bürgermeister und erläutern die abgeschlossenen und zukünftigen Arbeiten im Schwimmbad.

Am Ende besuchen die Stadträte und der Erste Bürgermeister noch die neue Pächterin des Freibadkioskes Karin Freimoser, die gerade den Kiosk für die Freibadsaison auf Vordermann bringt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Bebauungsplan Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Das Firmengelände der Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH in Töging a.Inn an der Cranachstraße 5 ist seit Firmengründung immer weitergewachsen. Das jetzt bestehende Firmengelände, welches von der Cranachstraße im Westen, der Pleiskirchener Straße im Osten, der Holbeinstraße im Norden bzw. der Traunsteiner Straße (Kreisstraße AÖ 35/frühere Bundesstraße 299 – B299) und im Süden von der Bundesautobahn 94 (BAB A94) begrenzt wird, liegt deshalb im Geltungsbereich von mehreren Bebauungsplänen. Insbesondere die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 12, 1. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ und Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ „zerschneiden“ das Firmengelände.

Es ist geplant ein Boardinghaus, ein Bäcker-Café-„Hof“-Laden und eine Selbstbedienungstankstelle zu errichten, weshalb ein Bebauungsplanänderungsverfahren angestrebt wird. Bei Beratungen und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting hat man sich darauf verständigt, einen komplett neuen Bebauungsplan aufzustellen und mit diesem das Firmengelände der Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH zu überplanen. Dies dient auch der Verwaltungsvereinfachung. Das Firmengelände liegt dann nur noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es gibt keine Geltungsbereichsüberschneidungen mehr. Dies macht es der Stadt, dem Landratsamt, aber auch den Architekten der Firmen leichter, die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu überprüfen bzw. Bauanträge einzureichen.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ in der Fassung vom 07.04.2025.

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

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 57.200 qm fest.

Somit scheidet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aus, weil die Grundfläche 20.000 qm überschreitet.

Für die Prüfung, ob die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgelegten Schwellenwerte eingehalten werden, ist auf die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO und damit auf die gesamte überbaubare Fläche abzustellen. Zulässige Grundfläche i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist nicht nur die durch die Planung erstmalig überbaubare Grundfläche (Nieders. OVG Urt. vom 4. März 2020 – 1 KN 23/18).

Es ist allerdings möglich, das beschleunigte Verfahren für „größere“ Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von weniger als 70.000 qm fest.

Bei diesen „größeren“ Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, ist aber eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Erst wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), ist das beschleunigte Verfahren zulässig.

Ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch den Bebauungsplan begründet wird, befindet sich derzeit noch in Klärung mit dem Landratsamt Altötting.

Laut Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist grundsätzlich für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige baulichen Anlagen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG notwendig (Nr. 18.7.2 i. V. m. Nr. 18.8). Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG ist eventuell neben der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die maßgebliche Nummer 18.7 „Städtebauprojekt“ dient als „Auffangnorm“, sodass der Bebauungsplan bzw. das Firmengelände unter diese Nummer fällt. Zudem lässt der Bebauungsplan 57.200 qm Grundfläche zu, sodass der entsprechende Schwellenwert von 20.000 qm überschritten wird.

Die alleinige Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG führt noch nicht dazu, dass ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorliegt. Sollte die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ergeben, dass keine UVP-Pflicht vorliegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Sollte die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ergeben, dass das Vorhaben UVP-pflichtig ist, kann kein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, sodass das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verwenden ist.

Bei dem Bau handelt es sich nicht um ein Neuvorhaben, sondern um ein Änderungsvorhaben. Unter anderem deshalb wird derzeit noch eruiert, ob eine allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchgeführt werden muss.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete), genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht (Seveso-III-Richtlinie). Das einzige Seveso-III-Störfallgebiet befindet weit außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn im Industriegebiet Inntal.

Bei einem „großen“ Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt grundsätzlich ist ein Ausgleich der Eingriffe erforderlich und Ausgleichsflächen werden grundsätzlich benötigt bzw. es ist zu prüfen, ob überhaupt ein Eingriff mit Ausgleichsbedarf vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 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.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Dabei handelt sich – bezogen auf die Umweltbelange - um eine Art frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die „reguläre“ frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Es muss wie oben beschrieben und bezogen nur auf die Umweltbelange, sowieso eine Art frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu verzichten. Wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so muss ortsüblich bekannt gemacht werden, 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.

Das ähnelt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Flächennutzungsplan sollte im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der nördliche Teil des derzeit noch festgesetzten Gewerbegebiets wird in ein Mischgebiet umgewandelt.

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

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07. April 2025 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten

nigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 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.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen, sollte die Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder die etwaig durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG eine UVP-Pflicht ergeben und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen ist.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Bebauungsplan Nr. 59 "Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung schlägt vor, für das Gebiet nördlich der Paul-Ehrlich-Straße und südlich der Aventinstraße einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 40 m westlich der Paracelsusstraße und ca. 130 m östlich der Ohmstraße und wird im Norden von der Aventinstraße sowie im Süden von der Paul-Ehrlich-Straße begrenzt. Im Geltungsbereich befinden sich die bestehenden Anwesen Aventinstraße 30 und 32.

Der Bebauungsplan setzt nur das flächige – sozusagen zweidimensionale – Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind u. a. mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es gelten statisch die aktuellen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Im Übrigen – also insbesondere hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Art der baulichen Nutzung – richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, also nach der Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Das Vorhaben muss sich u. a. diesbezüglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Vorhaben kann innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung errichtet werden, weil es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB und nicht um einen qualifizierten nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“ in der Fassung vom 28.04.2025 liegt vor. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Ziel der Nachverdichtung hat.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1.544 qm, sodass denklogisch weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete), genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht (Seveso-III-Richtlinie). Das einzige Seveso-III-Störfallgebiet befindet sich weit außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn im Industriegebiet Inntal.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 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.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Die Verwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu verzichten. Wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so muss ortsüblich bekannt gemacht werden, 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. Das ähnelt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

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

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. April 2025 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 07.05.2025

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 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Errichtung einer Leichtbauhalle an der Aluminiumstraße 3 (BV-Nr. 2025/0016)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/8 der Gemarkung Töging a. Inn, Aluminiumstraße 3, soll eine Leichtbauhalle errichtet werden.

Das Grundstück 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).

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 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Sanierung der Neuapostolischen Kirche an der Egerlandstraße 44 (BV-Nr. 2025/0017)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 815/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 44, soll die Neuapostolische Kirche in Töging saniert werden.

Der bestehende Carport im Nordwesten des Grundstückes soll abgebrochen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bundesbahn-Weichselstraße-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 Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Überschreitung der Baugrenze kann aus Sicht des Entwurfsverfassers vertreten werden, da:

- die Überschreitung durch ein untergeordnetes Bauteil (Rollstuhlrampe) erfolgt und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden*
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist*
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“*

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.

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 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Höchfelden 2 b (BV-Nr. 2025/0019)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Höchfelden 2 b, soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Der Bauherr stellte bereits einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 07.02.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich 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 Zufahrt erfolgt über die Grundstücke Fl.-Nr. 555/0 und 553/1 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn. Mit Urkunde H 0794/2025 vom 07.04.2025 ist das entsprechende Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Mit der Dienstbarkeitsbestellung Urkunde H 0795/2025 ist festgehalten, dass die Fl.-Nr. 553/6 der Gemarkung Töging a. Inn sich an die bestehende Wasserleitung an Fl.-Nr. 553/1 der Gemarkung Töging a. Inn und an die Abwasserleitung an Fl.-Nr. 553/9 der Gemarkung Töging a. Inn schließt.

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 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Errichtung eines Wintergartens am Huber am Ort 4 (BV-Nr. 2025/0021)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 768/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Huber am Ort 4, soll ein Wintergarten an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Huber am Ort“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Der geplante Wintergarten soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die im Bebauungsplan angezeigte Baugrenze beinhaltet den bereits bestehenden Bestandsbau. Der Anbau des Wintergartens überschreitet diese demnach in vollem Umfang. Eine Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, insbesondere, weil sich die Vorderkante des geplanten Anbaus an der Vorderkante des bereits bestehenden Wintergartens am benachbarten Reihenendhaus (Huber am Ort 1) orientiert.“

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.

Nr. 7.2 des Bebauungsplanes setzt Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° fest. Alle Satteldächer und Quergiebel der Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten Tondachschindeln bzw. Betondachschindeln einzudecken. Glasdächer und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Dachfläche stehen.

Der Wintergarten ist mit einem Pultdach mit 5° Dachneigung und einem Glasdach geplant. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„In Anlehnung an den bereits bestehenden Wintergarten am benachbarten Reihenendhaus wird die Überdachung des Wintergartens in Dachform, Dachneigung und Materialität angepasst. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“

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.

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 07.05.2025

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

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung einer Gartenhütte Beim Weglehner 3 (BV-Nr. 2025/0018)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/33 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 3, soll eine Gartenhütte errichtet werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO.

Die Gartenhütte soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Des Weiteren soll die Gartenhütte in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung errichtet werden.

Gem. Nr. 5.1 des Bebauungsplanes sind bei allen Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 28° bis 35° festgesetzt. Als Dachform ist bei der Gartenhütte ein Pultdach ausgeführt.

Nach Nr. 5.2 des Bebauungsplanes sind Gebäude in verputztem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können bei der Außenwand auch andere Materialien zugelassen werden. Senkrechte Holzverkleidungen sind möglich.

Das geplante Bauvorhaben ist mit einer waagrechten Holzverkleidung geplant.

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

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Gartenhütte besteht in Kubatur und Lage seit ca. 25 Jahren und wurde bereits von den vorherigen Eigentümern errichtet. Der jetzige Eigentümer hatte keinerlei Kenntnis über die fehlende Genehmigung.“

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 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 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung einer DHL-Packstation an der Wolfgang-Leeb-Straße 9 (BV-Nr. 2025/0020)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 902/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 9, soll eine DHL-Packstation errichtet werden.

Bereits im Jahr 2022 wurde eine Isolierte Befreiung für die Errichtung einer DHL-Packstation auf dem o. g. Grundstück eingereicht. Diese wurde allerdings wieder vom Bauherrn zurückgezogen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gebiet zwischen Haupt-, Kirch- und Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe c) BayBO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe b) BayBO. Die DHL-Packstation soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die geplante Packstation soll außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Außerdem dient die Packstation nicht der Bank und ist somit keine Nebenanlage, sondern eine Hauptanlage. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, werden die Voraussetzungen für eine Genehmigung der beantragten Befreiung als gegeben erachtet.“

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 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 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 8

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.05.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 8

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 02.06.25

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg