

Sitzung des Bauausschusses
am
09.07.2025
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Brigitte Gruber

Vertretung für StR Neuberger

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Mona Weichselgartner

Gast

Alexander Bachmaier, Wohnbau Bachmaier GmbH

Maria Schade

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Josef Neuberger

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:50 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vorstellung Konzept Naturlehrpfad
2. Bebauungsplan Nr. 58 "Lesewohnen an der Kirchstraße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
3. Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9"
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)
4. Satzungsbeschluss zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) (Vorberatung)
5. Satzungsbeschluss zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS) (Vorberatung)
6. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)
Einziehung eines Teils der Ortsstraße Cranachstraße
7. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 7.1. Neubau zweier Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung an der Innstraße 75/77 (BV-Nr. 2025/0027)
 - 7.2. Nutzungsänderung von einem Jugendtreff in eine Wohnung im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes an der Innstraße 1 (BV-Nr. 2025/0031)
 - 7.3. Erweiterung des bestehenden Balkons an der Röntgenstraße 19 (BV-Nr. 2025/0034)
 - 7.4. Errichtung einer Carportanlage an der Sudetenstraße 1 (BV-Nr. 2025/0035)
 - 7.5. Errichtung eines Balkons an der Wöhlerstraße 12 (BV-Nr. 2025/0036)
 - 7.6. Nutzungsänderung eines Ladens in eine Arztpraxis an der Hauptstraße 47 b (BV-Nr. 2025/0039)
8. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Garagen- und Handwerkerparks mit Lagerräumen an der Alzstraße (BV-Nr. 2025/0033)
9. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 9.1. Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 2025/0032)
 - 9.2. Errichtung von Außenanlagen und eines Parkplatzes an der Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2025/0038)
10. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Landshuter Straße 5 (BV-Nr. 2025/0037)
11. Nachträge

12. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)|Vorfahrtsregelung am "Stachus"

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

Vorstellung Konzept Naturlehrpfad

Thomas Hofer stellt anhand einer Präsentation erste Überlegungen für die Wiederbelebung des Naturlehrpfads vor.

Die Mitglieder des Bauausschusses drücken nach der Präsentation ihre grundsätzliche Zustimmung aus.

Herr Albert Kasböck, ehemaliges Stadtratsmitglied, bittet darum, die vier großen Holztafeln, welche noch in einwandfreiem Zustand sind, nicht zu entfernen und in den geplanten Naturlehrpfad mit einzubeziehen. Diese habe er damals selbst gebaut.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

Bebauungsplan Nr. 58 "Lesewohnen an der Kirchstraße"
Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Die Verwaltung schlägt vor, für das Gebiet nördlich der Kirchstraße und südlich der Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach (Inn), ca. 155 m östlich der Erhartinger Straße und ca. 200 m westlich der Wolfgang-Leeb-Straße den Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst auch das Grundstück der städtischen Bücherei und des Heimatmuseums mit der Adresse Kirchstraße 6.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO fest. Geplant ist die Errichtung von zwei Wohnblöcken. Im nördlichen Baukörper mit maximal 29 Wohnungen, maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m. Im südlichen Baukörper mit maximal 18 Wohnungen, der städtischen Bücherei und Heimatmuseum, maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ in der Fassung vom 09.07.2025 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4.844 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 Bauträger Alexander Bachmaier und die Planerin der ing Traunreut GmbH, Maria Schade, stellen den Bebauungsplan vor und stellen sich den Fragen der Mitglieder des Bauausschusses.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 58 „Lese- wohnen an der Kirchstraße“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 9. Juli 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 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 8 Nein 2 Anwesend waren: 10

Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9"
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)

Der Stadtrat der Stadt Töging a.Inn hat in der Sitzung vom 24. Oktober 2024 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Töging a.Inn. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt direkt die Hauptstraße (alte Kreisstraße AÖ 1) und südlich direkt die Mariannenstraße an. Im Osten in etwa 150 m Entfernung befindet sich der Ortsteil Feichten sowie die Badstraße und im Westen in etwa 100 m Entfernung die Mariannenstraße.

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

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 12 Wohneinheiten. Die maximale Wandhöhe beträgt 9,25 m. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Gegenüber der letzten Behandlung im Stadtrat hat sich nichts geändert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die erneute Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von Dienstag, den 15. April 2025 bis Freitag, den 9. Mai 2025 (jeweils einschließlich) statt. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 8. April 2025 an der Amtstafel angebracht wurde, hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung von jeweils dem 24. Oktober 2024, lagen in diesen Zeitraum im Rathaus der Stadt Töging a.Inn öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 8. April 2025 bis einschließlich Freitag, den 9. Mai 2025 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt. Die unterstrichenen haben eine Stellungnahme abgegeben:

- LRA AÖ - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- LRA AÖ - Technisches Bauamt Hochbau

- LRA AÖ - Technisches Bauamt Tiefbau
- LRA AÖ - Landschaftspflege, Grünordnung, Gartenbau
- LRA AÖ - Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA AÖ - Stabstelle Bodenschutz
- LRA AÖ - Untere Naturschutzbehörde
- LRA AÖ - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalen Planungsverband Südostoberbayern
- Kreisbrandrat
- Stadt Töging a. Inn Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn Kommandant
- Stadt Töging a. Inn Verkehrsbehörde
- Stadt Töging a. Inn Herstellungsbeiträge
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflegeteam Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk AG - Netzcenter Eggenfelden
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co.KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Karl K.
- Norbert S. e.K.
- Energie Südbayern GmbH
- Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN)
- Deutschen Alpenverein e. V.
- Wanderverband Bayern
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesfischereiverband Bayern e. V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e. V.
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Verein zum Schutz der Bergwelt
- Verein Wildes Bayern e. V.
- Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e. V.
- Münchner Entomologische Gesellschaft e. V.
- Ökologischer Jagdverein Bayern e. V.
- Naturparkverband Bayern e. V.
- Verkehrsclub Deutschland (VCD)
- Landesverband Bayern e. V.
- Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Interkommunale Lärmschutz-Initiative e. V.
- Baum-Allianz Augsburg e. V.

- Gemeinschaft der Betroffenen und Gegner der Autobahntrasse Regensburg-Rosenheim (B15 neu) e.V.
- Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal Landesverband Bayern e. V.
- Schutzverband für das Ostufer des Starnberger Sees e. V.
- Schutzgemeinschaft Ebersberger Forst e. V.
- Bezirksverband Oberbayern für Gartenkultur und Landespflege
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Die Verwaltung hat folgenden Abwägungsvorschlag erstellt:

1. Regierung von Oberbayern
AZ. ROB-2-8314.24_01_AÖ-20-21-7
Vom 09.05.2025

Stellungnahme:

„die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 25.03.2024 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und den Belangen zur Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3, RP 18 B II 1 G) weitgehend Rechnung getragen wird. Die nun vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen lassen landesplanerische Belange unberührt, so dass dies weiterhin gilt. Unseren Hinweis, im Sinne des demographischen Wandels auch auf die Entstehung kleinerer Wohnungen hinzuwirken, möchten wir bekräftigen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich bei der höheren Landesplanungsbehörde für die positive Rückmeldung bezüglich der baulichen Nachverdichtung an der Mariannenstraße. Der Hinweis, dass im Zuge des demographischen Wandels auch auf die Entstehung kleinerer Wohnungen hinzuwirken ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
AZ. 11/II-1-20-72
Vom 12.05.2025

Stellungnahme:

„Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

3. Landratsamt Altötting - Brandschutzdienststelle
Vom 15.04.2025

Stellungnahme:

„vom Standpunkt des abwehrenden Brandschutzes gibt zum Bauleitplan „Mariannenstraße 9“ der Stadt Töging am Inn keine Einwände. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten, möglich sein müssen.

In Zuge dessen weisen wir auf die Verantwortung der Gemeinde, eine ausreichende Löschwasserversorgung aufzustellen, hin.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese sind auf dem Grundstück selbst, ggf. auch auf der öffentlichen Fläche (z.B. Straße) sicherzustellen.

Sollen Zufahrten auf das Grundstück mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränke, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden. Die Zufahrt zu dem Objekt ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gem. A 2.2.1.1 BayTB auszuführen.

Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090: 2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien, sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu kennzeichnen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt
Vom 10.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Stellungnahme:

„1) Planzeichnung - Maßstab:

Es wird empfohlen, für einen höheren Detaillierungsgrad, einen Maßstab von 1:250 für die Planzeichnung anzuwenden.

2) Einfriedungen:

Analog wie bei der Berechnung der Wandhöhe unter B 2.4 sollte auch für die Berechnung der Höhe der Einfriedungen (B 5.3) ein unterer Höhenbezugspunkt festgelegt werden.

3) Statischer Verweis auf Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung:

Ob die statischen Verweise in den Festsetzungen B5.6 und B5.7 auf die aktuell geltenden Satzungen der Stadt Töging auch nach dem 01.10.2025 noch Bestand haben ist zu prüfen.

Auf die aktuell vorliegenden Vollzugshinweise und den Fragen-Antworten-Katalog des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird verwiesen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt nachfolgende Änderungen am Bebauungsplan vor.

1. Die Darstellung im Maßstab M. 1/500 ist für die Detailierung aus Sicht der Stadt Töging ausreichend.
2. Es war beabsichtigt, dass die Einfriedungshöhe - wie im Bauaufsichtsrecht üblich – von der in der Natur vorhandenen Geländeoberkante bis zur Oberkante der Mauer oder Einfriedung zu ermitteln ist (Busse/Kraus/Lechner/Busse, 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 57, beck-online). Zur Klarstellung wird dies so entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sollte der untere Bezugspunkt klar definiert sein.
- 3.. In der Festsetzung Nr. B 5.6 wird festgesetzt, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Ansonsten wird in der Festsetzung ausdrücklich auf die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn vom 29. Juli 2020 verwiesen. Es handelt sich somit um eine statische Verweisung und nicht um eine dynamische. Das wird durch das Landratsamt auch nicht in Abrede gestellt. Nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 BayBO n. F. (§ 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024, GVBl. S. 605), 2024) gelten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO (= kommunale Stellplatzsatzungen) in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind fort, wenn sie (...) durch Bebauungsplan (...) nach Art. 81 Abs. 2 BayBO erlassen worden sind. In dem Fragen und Antwortenkatalog des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023) Stand: 20.02.2025 wird auf die Frage 1 „In welchen Fällen gelten vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 bestehende Stellplatzsatzungen fort?“ geantwortet: „Die Stellplatzsatzung ist Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 n.F. BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stellplatzzahlen den Vorgaben der neuen Anlage zur GaStellV entsprechen oder nicht. In Fällen, in denen der Bebauungsplan einen Verweis auf das Stellplatzrecht der BayBO enthält, gilt Folgendes: Über einen statischen Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren Stellplatzzahlen, in Kraft. Ein dynamischer Verweis führt dazu, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten. Welche Art des Verweises vorliegt, muss im konkreten Einzelfall geklärt werden.“ In diesem Bebauungsplan werden 2 Stellplätze pro Wohnung sowie ein stati-

scher Verweis (wegen der Angabe des Datums der konkreten Stellplatzsatzung) auf die Stellplatzsatzung festgesetzt. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung sollte also auch nach dem 30.09.2025 noch Bestand haben.

In Anbetracht, dass eine vergleichbare Regelung über die Fortgeltung von bestehenden Kinderspielplatzsatzungen durch den Bayerischen Gesetzgeber in dem o. g. Gesetz nicht getroffen wurde und auch im Fragen und Antwortenkatalog hierzu nicht wirklich etwas zu finden ist, wird in der Festsetzung Nr. A 5.7 der statische Verweis auf die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn durch eine dynamische Verweisung auf die jeweils rechtskräftige Spielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn ersetzt.

Sollte sich herausstellen, dass die Verweise auf die o. g. Satzungen nach dem 30.09.2025 doch keinen Bestand hätten, würde der Bebauungsplan zu Stellplätzen und/oder Spielplätzen keine Regelungen treffen. Das würde dazu führen, dass aus Sicht der Stadt automatisch die „normalen“, also nicht mit einem Bebauungsplan verbundenen Satzungen gelten würden, sodass auch in einem solchen Fall keine Regelungslücke entstehen würde. In beiden Satzungsentwürfen (neue Stellplatz- und Spielplatzsatzung), die in der heutigen Bauausschusssitzung vorberaten werden, ist geregelt, dass Regelungen in Bebauungsplänen (...), die von den Regelungen dieser Satzungen abweichen Vorrang haben. Im Umkehrschluss bedeutet das, sollte in einem Bebauungsplan keine Regelung getroffen sein, gelten die Regelungen der jeweiligen Satzungen.

6. Landratsamt Altötting - SG 52 - Hochbau
Vom 16.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

7. Landratsamt Altötting - SG 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau
Vom 14.04.2025

Stellungnahme:

„Es bestehen weiterhin die Bedenken der 1. Stellungnahme. Der Versiegelungsgrad ist erheblich und die darauf resultierenden Freiflächen bieten kaum Platz für eine ausreichende Durchgrünung des Grundstücks. Eine Nachverdichtung ist verständlich, jedoch sollte diese auch ein Mindestmaß an Wohnqualität aufweisen. Gerade in der heutigen Zeit ist die Herstellung von Pflanzflächen notwendig. Diese dienen nicht nur als Schattenspender und Luftkühler, sondern auch als Sauerstofflieferant und Schadstofffilter. Gleichzeitig profitiert nicht nur das Siedlungsbild, sondern auch die umliegende Tierwelt davon.“

Sollte an einer Umsetzung festgehalten werden, wird eine Überarbeitung der Pflanzlisten empfohlen. Da nur ein begrenztes Platzangebot vorliegt, sollten kleinere Gehölze verwendet werden.

- Baumliste: Acer campestre, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Prunus padus, Obstgehölze mit starkwüchsiger Unterlage und regionaltypischer Sorte;

- Strauchliste: Berberis vulgaris, Clematis vitalba, Cytisus scoparius, Daphne mezereum, Ligustrum vulgare, Lonicera nigra, Rhamnus saxatilis, Ribes uva-crispa, Ribes alpinum, Rosa canina, Rubus caesius, Rubus idaeus, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus;

Eine weitere Möglichkeit für mehr „Grün“ im Geltungsbereich ist die Verwendung einer extensiven Begrünung in Kombination mit einem Flachdach. Auch die Fassadenbegrünung bietet sich

an, da man bei geringem Raum die vertikale Ebene zusätzlich ausschöpft. Beide Varianten benötigen aber besondere statische Voraussetzungen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging am Inn bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Gründen des Wohnraumbedarfs in der Stadt Töging am Inn und der beengten Möglichkeiten auf dem Grundstück wird bei der vorliegenden Planung mehr auf den gewonnenen Wohnraum als auf die grünordnerische Gestaltung Wert gelegt. Tatsächlich entfällt der festgesetzte zu pflanzende Laubbaum; II. Ordnung (siehe Festsetzung Nr. A 6.2) sowie die extensiv genutzte Wiesenfläche (Festsetzung Nr. A 6.1) im Norden des Geltungsbereichs, nördlich des festgesetzten Spielplatzes (Festsetzung Nr. A 4.1). Die Festsetzung des zu pflanzenden Laubbaums wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Sträuchern (Festsetzung Nr. A 6.3) und einer Zufahrt ersetzt. Die Zufahrt zur Garage des Anwesens Hauptstraße 72 erfolgt derzeit über die Fläche, auf der im Bebauungsplanentwurf der Laubbaum und die Wiesenfläche festgesetzt war. Diese Zufahrt wäre bei Pflanzung des Laubbaums und Anlegung der Wiese so nicht mehr möglich gewesen. Die Zufahrt soll aber durch öffentliche rechtliche Festsetzungen in einen Bebauungsplan nicht entfallen, sodass diese nun im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Entfall des Laubbaums und der Wiesenfläche erscheint allerdings vertretbar. Für den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz gilt die in dieser Sitzung vorberatende Spielplatzsatzung. Nach § 3 Abs. 3 dieser ist jeder Spielplatz mit ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten. Nach der Begründung zur Spielplatzsatzung sind u. a. Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher hierfür besonders geeignet. Eine ähnliche Festsetzung findet sich auch in § 2 Abs. 2 der jetzt gültigen Kinderspielplatzsatzung vom 6. Oktober 2022. Die festgesetzte Spielplatzfläche ist also bei der Betrachtung des „Grüns“ im Bebauungsplan eher als Grünfläche zu betrachten, anstatt einer (komplett) versiegelten Fläche.

8. Landratsamt Altötting - SG 52 - Tiefbau
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

9. Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde
Vom 14.04.2025

Stellungnahme:

„Auf die Stellungnahme vom 23.04.2024 wird verwiesen.“

Zudem wird es für sinnvoll erachtet die Textliche Festsetzung Nr. 5.5 hinsichtlich des insektenfreundlichen Lichtspektrums zu konkretisieren und hinsichtlich der Staubdichtigkeit (Eindringen von Insekten in die Leuchte) zu ergänzen beziehungsweise auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 in der jeweilig aktuellen Fassung zu verweisen.

Die zitierten Rechtsgrundlagen zum Hinweis Nr. 10 „Luftwärmepumpen“ sind zu streichen, da sich diese auf die komplette Stellungnahme vom 23.04.2024 beziehen. Einschlägig wären hier lediglich das BImSchG und die TA Lärm, welche bereits im Hinweis beinhaltet sind.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die nachfolgenden Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

1. Die Festsetzung Nr. 5.5 ist aus Sicht der Stadt Töging ausreichend.
2. Der Hinweis zu den Luft-Wärmepumpen wird überarbeitet.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
AELF-TO-L2.2-4612-22-28-11
Vom 29.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Einwände.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

11. Verwaltungsgemeinschaft Polling
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

12. Gemeinde Winhöring
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

13. Gemeinde Pleiskirchen
Vom 09.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

14. Wildes Bayern e. V.
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.04.2025 und die Möglichkeit, zum oben genannten Vorhaben Stellung zu nehmen. Grundsätzlich haben wir gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. Wir begrüßen ausdrücklich die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Umweltgüter – insbesondere die insektenfreundliche Beleuchtung, die Gebäudebegrünung sowie die Anlage artenreicher Blumenwiesen. Diese Schritte sind wichtige Elemente einer zeitgemäßen, ökologisch verantwortungsvollen Planung.

Um das Vorhaben aus wildtierökologischer Sicht weiter zu optimieren, möchten wir im Folgenden zusätzliche Hinweise und Empfehlungen zur naturnahen Außengestaltung geben, die aus unserer Sicht im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung finden sollten.

Biotopvernetzung und Trittsteinelemente

Zur Förderung der Biodiversität und ökologischen Durchlässigkeit empfehlen wir die Integration kleinteiliger, strukturreicher Elemente im Außenraum. Dazu zählen Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „wildes Eck“, Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Käferburgen sowie Biotopsteine. Solche Elemente bieten wichtige Rückzugs- und Nahrungsräume für Insekten, Amphibien, Kleinsäuger und bodenbrütende Vögel und tragen gleichzeitig zur funktionalen Biotopvernetzung innerhalb des Siedlungsraums bei.

Beleuchtung – Schutz für Insekten und Fledermäuse

Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan eine insektenfreundliche Beleuchtung vorsieht. Um die Wirkung dieser Maßnahme zu maximieren, empfehlen wir zusätzlich folgende Kriterien: eine geringe Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, ausschließlich warmweiße oder amberfarbene Lichtquellen (max. 2700 K), vollständig nach unten gerichtete, geschlossene Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 90° sowie der Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Begrenzung der nächtlichen Leuchtdauer. Dies dient dem Schutz empfindlicher nachtaktiver Arten wie Fledermäusen, Nachtfaltern oder Käfern, die durch künstliches Licht stark gestört werden können.

Vogelschlag verhindern – sichere Glasgestaltung

Großflächige Glasfassaden, insbesondere über Eck oder in Durchsicht-Situationen, stellen eine erhebliche Gefahr für Vögel dar. Um Vogelschlag effektiv zu vermeiden, sollte bereits in der Planung auf den Einsatz von geprüftem Vogelschutzglas mit flächendeckender, ausreichend dichter Markierung geachtet werden. Die Abstände zwischen den Markierungen sollten kleiner als eine Handbreit sein und sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Nicht empfehlenswert sind UV-Markierungen oder Silhouetten, da sie sich als weitgehend wirkungslos erwiesen haben. Zudem sollte in der unmittelbaren Umgebung großer Glasflächen auf dichte Vegetation oder Futterstellen verzichtet werden, um keine zusätzliche Anziehung für Vögel zu schaffen.

Wildtierdurchlässige Grundstücksgestaltung

Zur Förderung der Bewegungsfreiheit bodengebundener Wildtiere wie Igel oder Amphibien empfehlen wir, bei der Einfriedung von Grundstücken auf durchgehende Sockel, dichte Mauern oder vollständig geschlossene Gabionenzäune zu verzichten. Stattdessen sollten Zäune mit bodennahen Durchlässen versehen sein. Auch Wege und private Außenflächen sollten möglichst unversiegelt gestaltet werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten und gleichzeitig die Bodenfunktionen zu fördern.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Nachfolgende Hinweise werden berücksichtigt und im Bebauungsplan verankert.

1. Die grundlegende Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Töging am Inn sieht die Festsetzung hinsichtlich der wildtierökologischen Sicht als ausreichend an.

15. InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
AZ. KB 2024-17
Vom 12.03.2024

Stellungnahme:

„In Ihrer Spartenanfrage vom 11.03.2024 teilten Sie uns mit, dass in der Gemeinde Töging, ein Grundstück in der Mariannenstraße bebaut werden soll.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihr Bauvorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 700 m östlich Ihrer geplanten Baumaßnahme.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Sollten außerhalb Ihres angegebenen Bereichs Erdarbeiten nötig sein, z. B. Für Kanal-, oder Kabelverlegung, bitten wir Sie, uns frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

16. Strotög GmbH
Vom 08.04.2025

Stellungnahme:

*„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (...)
Umlegungen von Versorgungsleitungen.“*

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging nimmt den Plan der Versorgungsleitungen zur Kenntnis, bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

17. Kommunale Energienetze Inn-Salzach
Vom 23.05.2025

Stellungnahme:

„Keine Äußerung.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

18. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG; Mühldorf
Vom 08.04.2025

Stellungnahme:

„Keine Einwände seitens der KEN-IS GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Mühldorf am Inn GmbH & Co. KG.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

19. Verbund Innkraftwerke GmbH
Vom 22.04.2025

Stellungnahme:

„Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Seitens unserer Gesellschaft bestehen gegen Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

20. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
S01427621
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

21. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
S01427637
Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

(...)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

(...)“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Töging bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

1. Anwohner (Privat)
Vom 29.04.2025

Stellungnahme:

„Bereits seit mehreren Jahren ereignet sich im Windfang und im Hausgang des Anwesens (...) der Gemarkung Töging a. Inn, (...) eine Geruchsbelästigung. Diese Geruchsbelästigung erfolgt durch den Abwasserkanal und dem dazugehörigen Deckel an der Mariannenstraße. Der Deckel befindet sich direkt vor dem o. g. Grundstück. Die Fa. (...) hat auch schon mehrmals den Kanal gesäubert. Es tritt allerdings immer wieder eine Geruchsbelästigung auf. Durch das geplante Bauvorhaben besteht die Befürchtung, dass sich die Situation eventuell noch verschlimmert.“

Abwägungsvorschlag:

Nach Prüfung des Sachverhalts und Einholung von Erkundigungen hat sich ergeben, dass die Ursache der Geruchsbelästigung wohl nicht der öffentliche Kanal war. Wurzeleinwuchs bei der privaten Entwässerungsanlage führten zu der Geruchsbelästigung. Eine Prüfung durch den Tiefbautechniker der Stadt Töging a. Inn hat ergeben, dass der Kanal für das Bauvorhaben des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert und errichtet ist. Der Kanal hat einen Durchmesser von DN 300 und im Bereich des Bebauungsplanes ein Gefälle von 1,39 o/oo und in dem Bereich des in der Stellungnahme erwähnten Anwesens 4,07 o/oo. Dies wird aus Sicht der Stadt als ausreichend angesehen. Eine Verschlechterung der Situation durch das Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt nicht zu befürchten.

2. Anwohner / RA Christoph Wamsler
Vom 02.05.2025

Stellungnahme:

„in oben bezeichneter Angelegenheit zeige ich unter Vorlage der mir erteilten Vollmacht an, dass ich (...) 84513 Töging a. Inn anwaltlich vertrete.

I.

Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem von ihm selbst bewohnten Wohnhaus bebauten Grundstücks (...) in Töging a. Inn.

Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich zu dem derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ wie folgt Stellung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll für das Grundstück Mariannenstraße 9 eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 12 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Vorhabenfläche liegt in einem Siedlungsgebiet, dass durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. kleineren Reihenhäusern geprägt ist. In dem geltenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Planungsumgriff der geplanten Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauN-VO dargestellt.

Für das Vorhabengrundstück, die östlich und westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke sowie die südlich der Mariannenstraße gelegenen Grundstücke gibt es bislang noch keinen Bebauungsplan.

Es handelt sich daher um einen unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB, der durch reine Wohnbebauung geprägt ist und daher vom Gebietscharakter her als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO einzustufen ist.

II.

Gegen den derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen konkret folgende Einwendungen:

1) Der Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ in Form des derzeit ausliegenden Planentwurfs muss aufgestellt werden, um die Realisierung eines einzelnen Bauvorhabens zu ermöglichen, das ohne einen entsprechenden Bebauungsplan unzulässig wäre.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ nur der Realisierung eines einzelnen Bauvorhabens dienen soll, handelt es sich hier eigentlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da es darum geht, ein bereits präzise umrissenes Objekt eines Vorhabenträgers zu realisieren.

Ohne die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans würde das Vorhabengrundstück derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen.

Das geplante Bauvorhaben könnte nicht genehmigt werden, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Umgebungsbebauung, die zu der Beurteilung der Frage heranzuziehen ist, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einige wenige Reihenhäuser geprägt, die in der Regel über ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder maximal 2 Vollgeschosse verfügen.

Das nun geplante Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gesamtlänge von deutlich über 30 m und 3 Vollgeschossen fügt sich sowohl, was die Länge und Höhe des Gebäudes, die Anzahl der in dem Gebäude geplanten Wohneinheiten, aber auch die Anzahl der Stellplätze und den Grad der Oberflächenversiegelung des Grundstücks angeht, auch nicht ansatzweise in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs kann entnommen werden, dass die Stadt Töging a. Inn gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen liegt und als Einzelgemeinde ein Raum mit besonderem Handlungsbedarf ist.

Die von der Stadt Töging a. Inn geplante Nachverdichtung, die auch der Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht wird, ist grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar.

Eine entsprechende Nachverdichtung könnte im vorliegenden Fall aber auch in einem gebietsverträglichen Umfang erfolgen, z. B. durch die Bebauung des Vorhabengrundstücks mit mehreren Doppelhäusern oder einer Reihenhausbauung, ohne dass es hierzu der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfte.

Sofern die Stadt Töging a. Inn grundsätzlich eine Nachverdichtung in bereits bebauten, derzeit noch unbeplanten Innenbereichen des Stadtgebiets beabsichtigt, was durchaus nachvollziehbar wäre, stellt sich die Frage, warum dann in einem größeren, derzeit noch überwiegend unbeplanten Wohngebiet nur ein Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück aufgestellt wird, um ein einzelnes Bauvorhaben zu ermöglichen, und nicht ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet.

Ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet würde durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) im gesamten Gebiet eine entsprechende, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

2) Aufgrund der ländlichen Struktur der Stadt Töging a. Inn und der mäßigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist man in der Regel darauf angewiesen, den eigenen Pkw zu nutzen, um zur Arbeit zu gelangen und sämtliche Fahrten im privaten Bereich (Einkäufe, Arztbesuch etc.) durchführen zu können

Angesichts der derzeit geplanten Größe der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche zwischen 70 m² und 100 m² ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen vorrangig von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen pro Wohnung wird daher spätestens ab Eintritt der Volljährigkeit der Kinder erfahrungsgemäß nicht ausreichen, wenn man zudem berücksichtigt, dass nach der maßgeblichen Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn bei Mehrfamilienhäusern 40 % der Stellplätze für Besucher freizuhalten sind.

Hinzu kommt, dass die derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Garagen entfallen werden, sodass auch die Bewohner der Häuser Mariannenstraße 13, 15 und 17 künftig dazu gezwungen sein werden, ihre Pkw auf öffentlichem Straßengrund abzustellen, da es aufgrund der schmalen Zufahrt zu diesen Häusern nicht möglich ist, die Pkw unmittelbar vor den Häusern zu parken.

Insoweit darf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die Abbildung 1 auf Seite 2 des Schreibens der Anlieger vom 14.03.2024 verwiesen werden, mit dem bereits Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht worden sind.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird unter Ziffer „VI. Erschließung, Ver- und Entsorgung“ unter der Ziffer „VI.1. Verkehrserschließung“ wörtlich folgendes ausgeführt:

„Es werden zusätzliche Belastungen durch die entstehenden Wohneinheiten erwartet, welche aber durch die Lage in einem Siedlungsgebiet nicht als näher beachtenswert bewertet werden.“

Eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den von den Anliegern bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Verkehrssituation ist hier nicht erkennbar.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass man sich mit den bereits vorgebrachten, sehr konkreten Einwendungen der Anlieger insbesondere zu den bereits jetzt bestehenden, sehr eingeschränkten Park- und Wendemöglichkeiten im gesamten Gebiet auseinandergesetzt hat.

Auch insoweit darf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die sehr anschauliche Darstellung in der Abbildung 2 auf Seite 3 des Schreibens der Anlieger vom 14.03.2024 verwiesen werden.

3) In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird in Ziffer „VII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens“ ausgeführt, dass bei Durchführung des Vorhabens ein neues Mehrfamilienhaus entstehe, das sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Wohngebietsflächen zum Teil widerspiegele.

Diese unzutreffende Behauptung kann angesichts des sich aus der Planung ergebenden, extrem hohen Grades der Oberflächenversiegelung auf dem Vorhabengrundstück mit dem großen Mehrfamilienhaus, den Zufahrtsflächen und den Stellplätzen nicht nachvollzogen werden.

4) Der aktuell ausliegende Bebauungsplanentwurf leidet unter erheblichen Mängeln im Abwägungsvorgang, die sich aus dem Plan und der Begründung ergeben und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat zum Abwägungsgebot in seinem Urteil vom 18.01.2016 wörtlich folgendes ausgeführt:

„Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Bauleitplanung. Es betrifft mit seinen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Es umfasst dabei insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - UPR 2003, 143; BVerwG, U.v. 16.4.1971 - IV V 66.67 - DVBl 1971, 756/750).“

5) Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt nicht erkennen, dass er den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht wird.

Er verstößt aus den oben aufgeführten Gründen gegen das der Bauleitplanung innewohnende Gebot der Konfliktbewältigung.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1) Es ist richtig, dass das geplante Bauvorhaben sich nach § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde und somit ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig wäre. Die Anzahl der Wohneinheiten, die Anzahl der Stellplätze und der Grad der Oberflächenversiegelung sind allerdings keine Einfügekriterien im Sinne des § 34 BauGB.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen soll hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Ziel ist es auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Es wäre grundsätzlich auch eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern denkbar. Reihen- und Doppelhäuser sprechen jedoch ein finanziell stärkeres Klientel an. Üblicherweise handelt es sich bei Reihen- und Doppelhäusern eher um Kauf- als um Mietobjekte. Wie in der Stellungnahme geschrieben steht, gibt es in dem Gebiet bereits Ein- und Zweifamilienhäuser mit Reihenhäusern. Um die Versorgung mit Wohnraum auch für diejenigen Bürger sichern zu können, die sich kein Wohnhaus leisten können oder aus anderen Überlegungen der Lebensplanung nicht leisten wollen, wird hier eine Wohnblockbebauung vorgesehen. Selbst wenn die Wohnungen in dem Wohnblock verkauft und nicht vermietet werden würden, würde hier eine andere Interessentengruppe angesprochen werden.

Es kann und soll nicht Ziel der Städtebaupolitik der Stadt Töging a.Inn sein, dass nur für die Personen Wohnraum geschaffen wird, die sich den Grundstückskauf und die Errichtung von eigenen Wohnhäusern leisten können und dies auch wollen.

Im Optimalfall wäre es sogar so, dass beides erreicht wird. Personen, die nicht mehr in einem eigenen Wohnhaus leben wollen – beispielsweise, weil sie von der Pflege des Gebäudes oder der Instandhaltungskosten überfordert sind – ziehen in die Wohnungen und veräußern ihr Wohnhaus an eine junge Familie. So werden am Wohnungsmarkt Alternativen geschaffen, was am Ende allen zu Gute kommt.

Zudem ist der Heizenergieverbrauch des 12-Wohneinheiten-Gebäudes geringer als der Heizenergieverbrauch für die entsprechende Anzahl an Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser. Das 12-Wohneinheiten-Gebäude hat ein besseres Verhältnis von Volumen zu Außenflächen.

Die Stadt hat die Planungshoheit und kann darüber entscheiden ob und wie Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Stadt hat die Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei vorliegendem Bebauungsplan

liegt eine unbebaute Fläche vor, die möglichst zeitgemäß nachverdichtet werden soll. So soll Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Zudem lag der Stadt ein konkretes Baugesuch vor, welches die Zustimmung des Stadtrates findet. Aus diesem Grund war es aus Sicht der Stadt für die städtebauliche Entwicklung erforderlich den Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um einen projektorientierten Bebauungsplan. Das übrige Gebiet ist bebaut und der Stadt liegen hier keine Baugesuche vor, die eine Bauleitplanung erforderlich machen würden. Einen Bebauungsplan für ein bebautes Gebiet aufzustellen, für welches derzeit kein Baugesuch vorliegt und deshalb eine städtebauliche Entwicklung die durch einen Bebauungsplan gesteuert werden müsste nicht absehbar ist, ist aus Sicht der Stadt eben nicht erforderlich. Sollten sich in der Zukunft in dem Gebiet die Möglichkeiten in Bezug auf eine Nachverdichtung ergeben, steht die Stadt einem Bauleitplanverfahren grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber.

Zu 2). In Bezug auf den Einwand, dass zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu wenig seien, weisen wir darauf hin, dass die derzeit geltende Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayerns (GaStellV) lediglich einen Stellplatz pro Wohnung vorschreibt. Die Stadt setzt den Stellplatzbedarf also bereits jetzt doppelt so hoch an, wie der Freistaat Bayern. Ab 1. Oktober 2025 könnten aufgrund des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, mit dem auch die Bayerische Bauordnung geändert wird, sowieso nur maximal zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt stellt die Forderung von zwei Stellplätzen pro Wohnung einen ausreichenden Kompromiss zwischen den Baukosten und somit der Bereitstellung von günstigerem Wohnraum, der Oberflächenversiegelung und einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dar.

Es werden zusätzliche Belastungen durch die entstehenden Wohneinheiten erwartet, welche aber im Verhältnis zu der bereits bestehenden Bebauung und den vorhandenen Verkehr und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Erschließungssituation als verhältnismäßig angesehen werden. Das städtebauliche Ziel die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen wird höher gewichtet, als die o. g. zusätzliche Belastung durch den neu entstehenden Verkehr.

Zu 3) Hier handelt es um den Verweis, auch auf umliegende Bebauungspläne im Stadtgebiet in denen derartige Gebäude errichtet wurden. Diese decken den Wohnraumbedarf und sorgen somit für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Gegensatz zu freistehenden Einfamilienhäusern mit z.T. nur 2 Bewohnern auf annähernd gleicher Grundfläche. Auch eine soziale Durchmischung wird angestrebt um elitäre Wohngebiete zu vermeiden.

Zu 4) Die Stadt hat eine Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen und dies hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergeben.

Zu 5) Das sieht die Stadt anders. Wie bereits ausgeführt wird hier das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung verfolgt.

3. Anwohner (Privat)

Vom 08.05.2025

Stellungnahme:

„1. Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung mit 12 Wohneinheiten in einem Baukörper fügt sich in die bestehende umgebende Bebauung nicht ein und stellt sich als massiver Fremdkörper dar:

Begründung:

Die Bebauung dieses Grundstückes wäre der klassische Fall für Paragraph 34 der Bayer. Bauordnung gewesen, doch die Genehmigungsbehörde lehnte das sich nicht in die Umgebung einfügende Gebäude dieser Größenordnung ab. Dies beweist, dass baurechtlich gesehen erhebliche Einwände bestanden. Ob dies nur durch ein neues baurechtliches Verfahren einfach so

abgetan werden kann, obwohl sich dadurch qualitativ nichts ändert, lässt große Zweifel bei den Anliegern aufkommen.

Die Wandhöhe mit 9,25 Metern und die Firsthöhe mit 12,25 Metern überragt bei weitem die umliegende Bebauung und dominiert mit dem massiven Baukörper die nähere Umgebung.

Unverständlich ist, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden darf. Dies zeigt, dass das Grundstück die Anzahl von 12 Wohnungen mit Nebenanlagenflächen eigentlich nicht hergibt.

Die gebotene Rücksicht auf die vorhandene Bebauung fehlt (Harmoniegebot). Das Einfügungsgebot und die Homogenität werden grob verletzt.

Zudem sollte ein baulicher Lückenschluss in einer organischen Siedlungsstruktur den Baubestand hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung aufgreifen.

Deshalb hat dieser Bebauungsplan die berechtigten Belange der Anlieger gegen die öffentlichen Interessen nicht sorgfältig abgewogen.

2. Der fußläufige Verbindungsweg (2m breit) zur Hauptstraße wurde gestrichen:

Begründung:

Um einen Kinderspielplatz darstellen zu können, wurde der sinnvolle Verbindungsweg nachträglich geopfert und zudem wird die eh schon dürrtge Begrünung mit Sträuchern in diesem Bereich beseitigt.

Für die Entsorgung von Restmüll-, Papiertonne und Gelber Tonne sind keine entsprechenden Flächen.

Dies zeigt, dass die überbaute Fläche und die Nebenanlagenflächen auf diesem Grundstück eigentlich nicht hinreichend dargestellt werden können.



Aktuelle Situation von Norden und Süden



3. Auf die bestehende Grenzbebauung (Garagenanlage) im Norden des Grundstückes wird keine Rücksicht genommen:

Begründung:

Die bestehende Garagenanlage für die Wohnungen in der Hauptstr. 76 ist ca. 19 Meter lang und entspricht damit nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Höchstlänge von 9 Metern für Nebengebäude als Grenzbebauung. Zudem haben alle Garagen ein Fenster zur Grundstücksseite nach Süden hin. Grenzwandfenster sind nach den heutigen baurechtlichen Regelungen grundsätzlich unzulässig. Deshalb sollte für die Garagenbesitzer Bestandschutz gelten.

Das Fensterrecht gilt auch gegenüber Hofflächen. Die Garagenbesitzer wollen auf keinen Fall auf ihr Fensterrecht verzichten und fordern, dass ev. erforderliche bauliche Anforderungen an der Südseite der Garagen (ev. Brandschutz, Sichtschutz) nicht zu ihren Lasten vorgenommen werden können. Der Eigentümer des neu zu bebauenden Grundstückes kann kein Fensterabwehrrecht geltend machen.

Diesbezüglich sollte die Rechtslage bereits im Rahmen der Bauleitplanung abgeklärt werden.



4. Mangelnde Berücksichtigung von Umweltbelangen und Artenschutzrecht:

Begründung:

Die Durchgrünung mit CO₂-absorbierenden Anpflanzungen mit 6 Bäumen und 6 Sträuchern ersetzt in keiner Weise die vorher bestehende Durchgrünung und den Baumbestand. Auf der

bestehenden Wiese waren bislang viele Insektenarten u. a. auch Maulwurfgrillen zu beobachten. Die CO₂-Belastung wird durch den Verlust an Grünflächen und Baumbestand nicht ausgeglichen und für Wiesenbewohner wurden keine Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

Gesamtbeurteilung:

Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus dieser Größe steht im großen Gegensatz zu den bestehenden Häusern in der Nachbarschaft. Das derzeit harmonisch wirkende Siedlungsgebiet wird durch die massive Bebauung zerstört und ist aus städtebaulicher Sicht ein Fehler. Das Gebot der Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung ist nicht gewahrt. Aus diesem Grunde kann der Bebauungsplan mit der Wandhöhe von 9,25 Meter, der Firsthöhe von 12,25 Meter und der 3-fachen Baumassenzahl im Vergleich zur Umgebung nicht befürwortet werden.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1) Es stimmt, dass sich das Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, weswegen ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Im Rahmen der Abwägung wurde das städtebauliche Ziel der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet, als die Einfügung in die nähere Umgebung und die strikte Einhaltung der Grundflächenzahl in § 17 BauNVO. Die Werte in § 17 BauNVO sind seit 23.06.2021 auch „nur“ noch Orientierungswerte und keine Obergrenzen – wie zuvor - mehr. Diese Orientierungswerte der BauNVO können also durch Festsetzungen im Bebauungsplan überschritten werden. Zudem muss das Hauptgebäude nach dem Bebauungsplanentwurf den Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO einhalten. Nur die Überschreitung der sog. Grundflächenzahl II (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

Auszug aus der Gesetzesbegründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (Bundestag Drucksache 19/24838)

„Zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland sollen in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.“

„Darüber hinaus soll im Interesse der Flexibilisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen werden. Die bisher geltenden Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO sollen als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist.“

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Töging a.Inn Gebrauch um die Nachverdichtung für Wohnraum zu schaffen.

Zu 2) Für die Entwicklung der Kinder ist ein nahegelegener Spielplatz wichtig. Der Spielplatz sollte für die Kinder selbstständig erreichbar sein. So wird die Eigenständigkeit der Kinder gefördert. Der Verbindungsweg hätte sich auf einem Privatgrundstück befunden. Ein öffentlich gewidmeter Weg, der dann durch das Privatgrundstück geführt hätte, ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig bzw. steht hinter dem Bedürfnis eines Spielplatzes zurück. Spielplätze sind mit Schatten spendenden Elementen wie bspw. Bäumen und Sträuchern auszustatten. Ein Spielplatz an und für sich stellt grundsätzlich keine komplett versiegelte Fläche dar.

Flächen für die Entsorgung von Abfall sind nicht zwingend im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte in einem Bauantrag eine entsprechende bauliche Anlage (sog. Mülltonnenhäuschen) vor-

gesehen werden, hat sich diese grundsätzlich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten. Hierfür sind außerhalb der Baugrenzen maximal 15 qm Fläche zulässig.

Zu 3) Sollte die bestehende Garagenanlage rechtmäßig errichtet worden sein, besteht ein Bestandsschutz. Die Garagenanlage wurde mit Baugenehmigung vom 30. April 1957 mittels des Tekturplans vom 26. April 1957 genehmigt. Es handelt sich um die Genehmigung einer 6,48 m x 18,365 m langen Garagenanlage mit 6 Garageneinheiten. Die sechs Fenster im Süden sind im Grundriss der Planzeichnung enthalten. Die danach durchgeführten privatrechtlichen Grundstücksteilungen und –veräußerungen ändern an der o. g. Baugenehmigung grundsätzlich nichts, lagen jedoch in der Entscheidungsgewalt der damaligen Grundstückseigentümer. Der Bestandsschutz wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben, geändert oder eingeschränkt. Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schon heute grundsätzlich bebaubar und mit Gebäuden (Garagenanlage) bebaut. Der Bebauungsplan setzt vor den Fenstern der o. g. Garage eine Fläche für Stellplätze fest. Es ist keine Baugrenze und somit keine überbaubare Grundstücksfläche an den Fenstern der Garagenanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte das Fensterrecht für den Grundstückseigentümer bestehen, gilt dies mit oder ohne Bebauungsplan, sodass durch diesen keine Rechtsänderung in dieser Hinsicht eintritt. Zudem handelt es sich bei dem Fensterrecht nach Art. 43 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) um Privatrecht. Er lautet: *„Sind Fenster weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks entfernt, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, so müssen sie auf Verlangen des Eigentümers dieses Grundstücks so eingerichtet werden, daß bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist.“* Die Fenster müssten also nicht entfernt, sondern nur entsprechend angepasst werden. Da das Grundstück aber – wie oben erwähnt – auch ohne Bebauungsplan mit Gebäuden bebaubar ist (und sogar bebaut ist; siehe oben) ändert der Bebauungsplan an einem Fensterrecht nach Art. 43 AGBGB nichts.

Zu 4) Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, also in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht zu leisten. Dass bei einer Nachverdichtung die Durchgrünung leidet liegt in der Natur der Sache. Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und der geringen Grundstücksgröße von 1.840 qm, die bereits jetzt schon durch Zufahrten und Gebäude zu etwa 1/3 (ca. 625 qm) versiegelt ist (1.215 qm Wiesenfläche) erscheint der Eingriff in die Natur zur Schaffung von Wohnraum als angemessen.

Die Maulwurfsgrille (*Gryllotalpa gryllotalpa*) befindet sich auf der Roten Liste Naturschutz und Biologische Vielfalt, NaBiV Heft 170/7: Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken und Fangschrecken (Orthoptera et Mantodea) Deutschlands des Bundesamts für Naturschutz (2024, ISBN 978-3-7843-9248-6, DOI 10.19217/r1707). Die Maulwurfsgrille ist in der Rote-Liste-Kategorie 3 eingestuft (= gefährdet). In der aktuellen Bestandssituation ist die Maulwurfsgrille als mäßig häufig (mh) eingestuft. In den Kommentaren der o. g. Liste auf Seite 29 sieht u. a., dass wichtige Habitate für die Maulwurfsgrille u. a. Niedermoore, Sümpfe, Feuchtwiesen und Ufer von Kleingewässern sind. Auch Gemüsegärten werden gerne von Maulwurfsgrillen besiedelt, wenn lockeres und feuchtes Substrat vorhanden ist.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Niedermoore, Sümpfe, Feuchtwiesen oder Ufer von Kleingewässern, sodass kein wichtiges Habitat für die Maulwurfsgrille im Gel-

tungsberiech vorliegt. Auch befinden sich keine Gemüsegärten auf dem Grundstück. In Anbetracht dieser Feststellungen kann davon ausgegangen werden, dass – wenn überhaupt – nur von einem äußerst geringen Maulwurfsgrillenbestand ausgegangen werden kann. Die gewachsene Siedlungsstruktur und dessen Bebauung enden in ca. 35 m Luftlinie nach Osten, sodass eine natürliche Umsiedlung der etwaig vorhandenen Insekten und Maulwurfsgrillen wahrscheinlich ist.



Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, da der Entwurf nach Auslegung nur in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahmen hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Der Anwohner, welcher die Stellungnahme Nr. 1 der Anwohner abgegeben hat, gibt an, dass zusammen mit der Firma Oberreiter nochmal der Kanal begutachtet wurde. Im Zuge dessen ist aufgekommen, dass das Gefälle zu niedrig sei, was höchstwahrscheinlich zu den Geruchsbelästigungen führe. Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erwidert, dass man sich das nochmal anschauen werde.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 8 : 2 Stimmen, auf eine erneute Auslegung und Beteiligung zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 8 : 2 Stimmen, den Abwägungsvorschlag der Verwaltung inklusive der Abwägung aus der Bauausschusssitzung vom 8. Oktober 2024 und des Stadtrates vom 24. Oktober 2024 zu billigen und den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ in der Fassung vom 9. Juli 2025 als Satzung zu beschließen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Satzungsbeschluss zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) (Vorberatung)

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (GVBl. S. 605 ff., 24/2024) wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Die bisherige Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn tritt auf Grund der o. g. Novelle mit Ablauf des 30. September 2025 kraft Gesetzes außer Kraft. Wenn die Stadt Töging a. Inn also bis dahin keine neue Stellplatzsatzung erlassen sollte, müssten ab 1. Oktober bei neuen Bauvorhaben gar keine Stellplätze mehr geschaffen werden (!).

Aus diesem Grund ist eine neue Stellplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn notwendig, die a) überhaupt eine Pflicht zur Herstellung anordnet und b) wie diese Pflicht erfüllt werden muss – erforderlich sind also Regelungen zum „Ob“ und „Wie“ der Stellplatzpflicht.

Zum „Ob“ der Stellplatzpflicht ist in der neuen BayBO geregelt, dass es Ausnahmen gibt von der Pflicht, Stellplätze herzustellen: so müssen keine Stellplätze errichtet werden bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, oder bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen (inklusive Dachgauben) und der Aufstockung von Wohngebäuden. Ziel des Gesetzgebers ist, Nachverdichtungen einfacher und preiswerter zu machen. Dass es ggf. zu Stellplatzproblemen kommen kann bei Nachverdichtungen, wird bewusst in Kauf genommen. Der Gesetzgeber setzt auch auf die Gesetze des freien Marktes: Wohnungen ohne Stellplatz sind schlechter verkäuflich, daher wird jeder Bauträger ein Eigeninteresse haben, ausreichend Stellplätze zu schaffen.

Dem gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 (Rundschreiben 23/2025 des Bayerischen Gemeindetags vom 14.04.2025) war ein Satzungsmuster beigefügt, welches ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr besprochen worden ist. Auf Grundlage dieses Satzungsmusters hat die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn untenstehenden Satzungsentwurf erstellt.

Die Bayerische Staatsregierung hat darüber am 29.04.2025 ein sog. „Drittes Modernisierungsgesetz Bayern“ (Drucksache 19/6494) in den Bayerischen Landtag eingebracht. Dieses wird aber (aller Voraussicht nach) keine Auswirkungen auf Musterstellplatzsatzung haben.

Der Satzungsentwurf der Stadtverwaltung wurde im Gegensatz zum Satzungsmuster „bewehrt“ (§ 6 der StS).

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig nachfolgende Satzung zu beschließen:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS)

Vom _____

Die Stadt Töging a.Inn erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. ²Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) ¹Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. ²Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) ¹Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. ²Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) ¹Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. ²Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) ¹Die nach § 2 dieser Satzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden,

wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

- (3) ¹Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt abgelöst werden (Ablösevertrag). ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt. ³Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. ⁴Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 4.000,00 Euro.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) ¹Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. ²Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 5

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Abs. 1 keine Stellplätze herstellt, entgegen § 2 Abs. 2 nicht genügend notwendige Stellplätze herstellt und wer entgegen § 3 Abs. 1 Satz 2 die Benutzung des Grundstücks rechtlich nicht sichert.

§ 7

Schlussbestimmungen

¹Diese Satzung tritt zum 1. Oktober 2025 in Kraft. ²Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 29. Juli 2020 außer Kraft.

Töging a.Inn, den _____

Stadt Töging a.Inn

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Satzungsbeschluss zur Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS) (Vorberatung)

Mit Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (GVBl. S. 605 ff., 24/2024) wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen.

Die bisherige Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn tritt auf Grund der o. g. Novelle mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Aus diesem Grund ist eine neue Spielplatzsatzung der Stadt Töging a.Inn notwendig, die a) die Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung anordnet und b) wie diese Pflicht erfüllt werden muss – also das „Ob“ und das „Wie“ der Spielplatzpflicht.

Verfahrensfreie Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben fallen nicht unter den Anwendungsbereich der Spielplatzsatzung (Art. 81 Abs. 5 BayBO).

Die Bayerische Staatsregierung hat am 29.04.2025 in den Bayerischen Landtag als Gesetzesentwurf das Dritte Modernisierungsgesetz Bayern (Drucksache 19/6494) eingebracht. Die Verbände wurden über das Gesetz angehört, die Beratung in den Ausschüssen oder dem Plenum ist noch nicht erfolgt.

Es ist durch das Dritte Modernisierungsgesetz Bayern angedacht, dass im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude verfahrensfrei ist (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO neue Fassung). Da verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO örtliche Bauvorschriften – wie beispielsweise eine Spielplatzsatzung – nicht mehr entgegengehalten werden kann, müssen auch für diese keine Spielplätze mehr nachgewiesen werden (Art. 81 Abs. 5 BayBO).

Aus der Begründung zum Gesetzesentwurf:

„Zudem wird der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude, also z. B. die Aufteilung einer Fünf-Zimmer-Wohnung in zwei kleinere Wohnungen, künftig verfahrensfrei gestellt. Die Verfahrensfreiheit ist auf Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich zu begrenzen, da hier, anders als in überplanten Gebieten, die Anzahl der Wohneinheiten keine bauplanungsrechtliche Relevanz hat. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Anzeigepflicht (...) allerdings sichergestellt, dass die Gemeinden von diesen Umbauten Kenntnis erlangen. Die Formulierung „weiterer“ macht klar, dass im Gebäude schon mindestens eine Wohnung vorhanden sein muss. Der Einbau von Wohnungen in bisher ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden bleibt weiterhin verfahrenspflichtig.“

Bei dem Ganzen ist aber auch das „Strucksche Gesetz“ analog anzuwenden, dass kein Gesetz den Bayerischen Landtag so verlässt, wie es eingebracht worden ist.

Dem gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 (Rundschreiben 23/2025 des Bayerischen Gemeindetags vom 14.04.2025) war ein Satzungsmuster beigefügt, welches ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr besprochen worden ist. Auf Grundlage dieses Satzungsmusters hat die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn untenstehenden Satzungsentwurf erstellt.

Der Satzungsentwurf der Stadtverwaltung wurde im Gegensatz zum Satzungsmuster „bewehrt“ (§ 7 der SpS).

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig nachfolgende Satzung zu beschließen:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpS)

Vom _____

Die Stadt Töging a.Inn erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz zu errichten, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) ¹Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². ²Die Spielplatzfläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) ¹Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. ²Der Spielplatz muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Spielplatzfläche ist der Spielplatz mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

- (4) Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 4

Errichtung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) ¹Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. ²Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. ³Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. ⁴Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) ¹Die Pflicht zur Errichtung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt abgelöst werden (Ablösevertrag). ²Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt. ³Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich errichtet werden kann. ⁴Der Ablösungsbetrag beträgt je m² Spielplatzfläche 180,00 Euro. ⁵Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. ⁶Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5

Unterhaltung

- ¹Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. ²Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 keinen Spielplatz errichtet, oder den Spielplatz nicht ausstattet oder unterhält, entgegen § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht genügend Spielplatzfläche nachweist, entgegen § 3 Abs. 1 Satz 2 eine Spielplatzfläche nachweist, die für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren nicht geeignet oder ausgestattet ist, entgegen § 3 Abs. 2 Satz 2 den Spielplatz nicht entsprechend abschirmt, entgegen § 3 Abs. 3 den Spielplatz nicht entsprechend ausstattet, entgegen § 4 Abs. 1 Satz 3 einen Spielplatz nachweist, der nicht fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen ist, wer entgegen § 4 Abs. 1 Satz 4 die Benutzung des Grundstücks rechtlich nicht sichert und entgegen § 5 Satz 1 den Spielplatz nicht in benutzbaren Zustand erhält.

§ 8

Schlussbestimmungen

- ¹Diese Satzung tritt zum 1. Oktober 2025 in Kraft. ²Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Kinderspielplatzsatzung vom 6. Oktober 2022 außer Kraft.

Töging a.Inn, den _____

Stadt Töging a.Inn

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)
Einziehung eines Teils der Ortsstraße Cranachstraße**

Mit Kaufvertrag URNr. H 1366/2025 vom 05.06.2025 des Notars Michael Habel hat die Stadt Töging a. Inn eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1943 der Gemarkung Töging a. Inn, Cranachstraße, veräußert.

Die Cranachstraße, Fl.-Nr. 1943 der Gemarkung Töging a. Inn, ist als Gemeindestraße und hier als Ortsstraße nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmet.

Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1943 der Gemarkung Töging a. Inn soll laut Kaufvertrag mit Grundstück Fl.-Nr. 1943/4 der Gemarkung Töging a. Inn verschmolzen werden. Die Vermessung wurde bereits beim Vermessungsamt Mühldorf a. Inn beantragt. Diese wird, laut E-Mail vom 12.06.2025, voraussichtlich in den nächsten 2 – 4 Monaten stattfinden.

Die verkaufte Teilfläche verliert durch den Kaufvertrag allerdings jede Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Sie ist daher nach Art. 8 BayStrWG einzuziehen:

Bezeichnung der Straße	Cranachstraße
Anfangspunkt	nörtl. Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1943/4
Endpunkt	südl. Gebäudeabschlusswand Anwesen Cranachstraße 1 (Fl.-Nr. 1944/4)
Länge	0,036 km
Straßenklasse	Ortsstraße
Flurnummer	1943 (Teilfläche) der Gemarkung Töging a. Inn
Widmungsbeschränkung	---
Träger der Straßenbaulast	Stadt Töging a. Inn
Gemeinde	Stadt Töging a. Inn
Landkreis	Altötting
Regierungsbezirk	Oberbayern

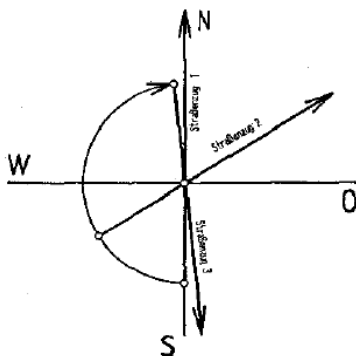
Das Straßenbestandsverzeichnis der Ortsstraßen, Blatt 89 Cranachstraße wird wie folgt berichtigt:

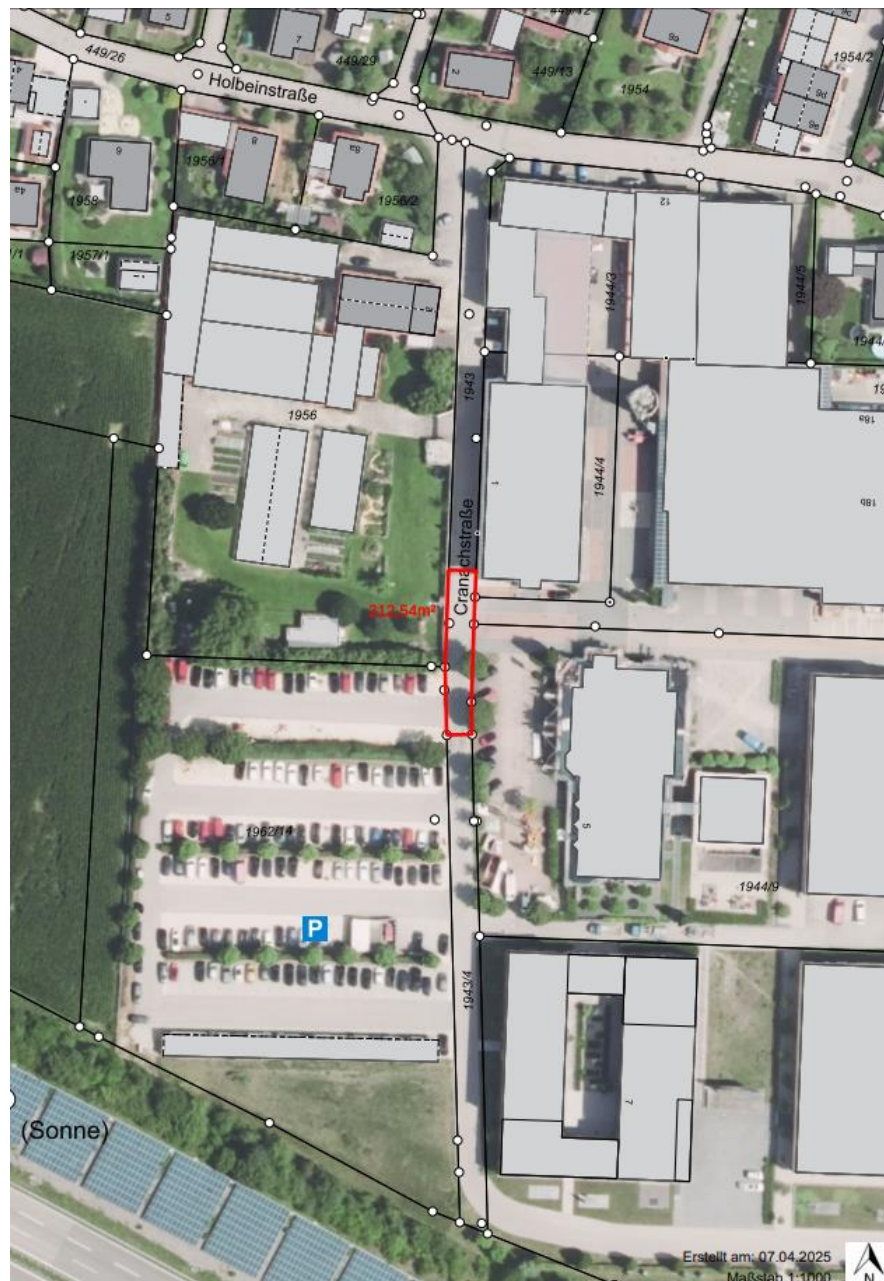
- Anfangspunkt: nörtl. Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1943/4, innerbetriebliche Verkehrsfläche
- Endpunkt: südl. Grundstücksgrenze der Holbeinstraße
- Länge: 0,094 km

Nach § 10 der Verordnung über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse vom 21. August 1958 (BayRS V S. 746) BayRS 91-1-1-I gilt für die Benennung des Anfangs- und Endpunktes im

Straßenbestandsverzeichnis folgendes:

Verläuft der Straßenzug rein von Süd nach Nord (Anlage 9, Straßenzug 1), so ist als Anfangspunkt der südliche und als Endpunkt der nördliche Punkt zu wählen (§ 6 Abs. 1 Satz 3). Verläuft der Straßenzug in anderer Richtung (Anlage 9, Straßenzüge 2 und 3) so ist als Anfang der westliche und als Ende der östlich gelegene Punkt zu wählen. Maßgebend ist die vorherrschende Richtung des Straßenzugs; wie die Kilometrierung läuft, ist ohne Belang.





Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die o. g. Einziehung der Teilfläche der Cranachstraße.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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 09.07.2025

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

Neubau zweier Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung an der Innstraße 75/77 (BV-Nr. 2025/0027)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Mitterwerth, sollen zwei Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Derzeit wird für dieses Grundstück der Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwerth“ aufgestellt.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 4 muss durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Zu 1.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden noch nicht durchgeführt. Die formelle Auslegung ist noch nicht gestartet. Somit liegt die Planreife des Bebauungsplanes nicht vor.

Zu 2.

Laut Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.

Laut Eingabeplan sollen vier Betriebsleiterwohnungen errichtet werden. Eine Betriebsbeschreibung, in welcher ersichtlich ist warum vier Betriebsleiterwohnungen benötigt werden, liegt nicht vor. Diese wurde vom Landratsamt Altötting bereits angefordert.

Als Dacheindeckung sind bei allen geneigten Dächern nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Laut Eingabeplan ist das Dach mit Blechsandwichelementen geplant. Allerdings ist die Dachfarbe nicht ersichtlich.

Zu 4.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Es ist eine Grunddienstbarkeit sowie eine Verzichtserklärung gegenüber dem Landratsamt Altötting hierfür notwendig.

Da nicht alle Voraussetzungen des § 33 BauGB eingehalten werden, befindet sich das Bauvorhaben noch im Außenbereich und muss somit nach § 35 BauGB beurteilt werden.

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 derzeit noch eine Fläche für die Landwirtschaft 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 den Darstellungen des Flächennutzungsplans (...) widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Da das geplante Bauvorhaben nicht unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 – 6 BauGB fällt, ist es nicht genehmigungsfähig nach § 35 BauGB.

Mit Schreiben vom 06.06.2025 hat das Landratsamt Altötting den Bauherrn bereits darauf hingewiesen, dass für die weitere Bearbeitung noch zusätzliche Unterlagen vorgelegt werden müssen. Bei Nichtvorlage der angeforderten Unterlagen bis spätestens 16.07.2025 gilt der Antrag wegen Unvollständigkeit gem. Art. 65 Abs. 1 i. V. m. 64 Abs. 2 BayBO als zurückgenommen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting hat der Bauherr noch keine weiteren Unterlagen vorgelegt.

Gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden.

Der Bauantrag ist bereits am 19.05.2025 bei der Stadt Töging a. Inn eingegangen.

Somit muss der Bauantrag in der heutigen Bauausschusssitzung behandelt werden, da sonst das gemeindliche Einvernehmen automatisch erteilt wird.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10 pers. beteiligt 1

Nutzungsänderung von einem Jugendtreff in eine Wohnung im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes an der Innstraße 1 (BV-Nr. 2025/0031)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 675/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 1, soll ein Jugendtreff in eine Wohnung im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. zur Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn sind bei Einfamilienhäuser, freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses, je Wohnung zwei Stellplätze erforderlich.

Somit sind für die geplante Wohnung zwei Stellplätze erforderlich.

Gem. Nr. 8.6 Anlage der GaStellV sind bei Jugendfreizeitheimen je 15 Besucherplätze 1 Stellplatz notwendig.

Laut damaligen Eingabeplan sind in dem Jugendtreff mindestens 16 Besucherplätze vorhanden.

Somit wurden für den Jugendtreff zwei Stellplätze benötigt, welche jetzt der Wohnung gutgeschrieben werden.

Es sind keine neuen Stellplätze zu errichten.

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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

StR Wittmann hat aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

Erweiterung des bestehenden Balkons an der Röntgenstraße 19 (BV-Nr. 2025/0034)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/133 der Gemarkung Töging a. Inn, Röntgenstraße 19, soll ein bestehender Balkon verlängert 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 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 geplante Bauvorhaben benötigt Abstandsflächen, welche u. a. auf das Grundstück Fl.-Nr. 990/134 der Gemarkung Töging a. Inn, Röntgenstraße 17, fallen.

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 990/134 der Gemarkung Töging a. Inn, Röntgenstraße 17, hat zur Abstandsflächenübernahme auf seinem Grundstück die Zustimmung erteilt.

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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

Errichtung einer Carportanlage an der Sudetenstraße 1 (BV-Nr. 2025/0035)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Sudetenstraße 1, soll eine Carportanlage errichtet werden.

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

Die Anlage weist eine Fläche von ca. 238 m² (43,37 m x 5,51 m) auf und ist somit nicht verkehrsfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO.

Die geplante Carportanlage 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 geplanten offenen Garagen überschreiten die Baugrenzen für Garagen, da aber für das bestehende Mehrfamilienhaus keine Garagen vorhanden sind, sollen 12 Garagenstellplätze und ein Abstellraum errichtet werden. Negative Auswirkungen können aufgrund der Baugrenzenüberschreitung nicht festgestellt werden.“

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.

Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist hier nicht einschlägig, da die Grundstücksgrenzbebauung 9 m überschreitet (insg. 43,37 m).

Somit gehen von der geplanten Carportanlage Abstandsflächen aus. Diese benötigten Abstandsflächen fallen auf die Grundstücke Fl.-Nr. 812/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 16, und Fl.-Nr. 812/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 18. Es liegen von beiden Grundstücken keine Abstandsflächenübernahme vor.

Die Zuständigkeit für die Einhaltung der Abstandsflächen liegt allerdings beim Landratsamt Altötting.

Zu der Berechnung der Grundflächenzahl sowie der max. zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO unter Anwendung des Abs. 4 BauNVO wurde die aktuelle BauNVO herangezogen.

Hier muss allerdings die BauNVO aus dem Jahr 1962 angewendet werden.

Nach einer überschlägigen Berechnung Seitens der Verwaltung wird die GRZ auch nach Berechnung der BauNVO 1962 eingehalten.

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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

Errichtung eines Balkons an der Wöhlerstraße 12 (BV-Nr. 2025/0036)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1160/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Wöhlerstraße 12, soll ein Balkon 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 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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.: 7.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Nutzungsänderung eines Ladens in eine Arztpraxis an der Hauptstraße 47 b (BV-Nr. 2025/0039)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 47 b, soll ein Laden in eine Arztpraxis umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gebiet zwischen Haupt-, Kirch- und Wolfgang-Leeb-Straße“.

Laut Nr. 3.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) werden bei Läden je 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 3 Stellplätze benötigt.

Der bestehende Laden weist eine Nutzfläche von 193 m² auf. Somit sind für den Laden 5 Stellplätze vorhanden.

Laut 2.2 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) werden bei Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, mindestens 3 Stellplätze benötigt.

Die geplante Arztpraxis weist eine unveränderte Nutzfläche von 193 m² auf. Somit werden hier insgesamt 6 Stellplätze benötigt.

Da bereits 5 Stellplätze des Ladens vorhanden sind, muss 1 Stellplatz noch zusätzlich hergestellt werden.

Der Bauausschuss ist sich einig, dass die Ansiedlung eines weiteren Hausarztes in Töging auch aus Gründen der Daseinsvorsorge sehr zu begrüßen ist. Daher soll aus politischen Gründen ausnahmsweise auf eine Stellplatzabläse verzichtet werden. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt.

Gem. § 6 Satz 1 der Stellplatzsatzung können nach Art. 63 BayBO von den Vorschriften dieser Satzungen Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlicher geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

Der Bauausschuss erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Garagen- und Handwerkerparks mit Lagerräumen an der Alzstraße (BV-Nr. 2025/0033)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1962/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Alzstraße 4, soll ein Garagen- und Handwerkerpark mit Lagerräumen errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Im Norden des Grundstückes setzt der Bebauungsplan eine anbaufreie Zone fest. Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise innerhalb der anbaufreien Zone.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Zusätzlich setzt Nr. 6 a) des Bebauungsplanes folgendes fest:

- Absatz 4: Die Baukörper sind mind. alle 30 m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m bzw. durch Fassadenbegrünung zu gliedern.
- Absatz 5: Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- Absatz 12: Als Dachform sind Flach-, Pult-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15 bis max. 25°

Die Gebäude sind mit einem Satteldach mit 7° Dachneigung geplant

- Absatz 14: Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Laut Eingabeplan sind die Gebäude mit hellgrauen ISO-Paneelen geplant.

Nr. 9 des Bebauungsplanes setzt weiterhin folgendes fest:

- Absatz 1: Lagerplätze und Stellplätze für PKW und LKW sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- Absatz 2: Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungstreifen darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist eine Grüngliederung mit Baumpflanzung in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden.

Den notwendigen Befreiungen kann 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.

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 Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:9 - 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 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:9.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 2025/0032)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Lenbachstraße 4, soll eine Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus angebaut werden.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO.

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

Baugrenzen:

Nr. 9 a) des Bebauungsplanes setzt fest, dass die Baugrundrissform durch die Festsetzungen der Baugrenzen geregelt wird.

Die geplante Terrassenüberdachung soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Bauherr begründet dies wie folgt:

„Im Bebauungsplan von 1979 ist durch die Baugrenze nur ein Baufenster für das Wohnhaus vorgegeben. Für eine Terrassenüberdachung sind im Bebauungsplan kein Bauraum bzw. keine Baugrenzen vorgesehen worden. Die geplante Terrassenüberdachung hält die baurechtlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück ein.“

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.

Dachform und Dachneigung:

Nr. 9 b) des Bebauungsplanes setzt fest, dass Haupt- und Nebengebäude mit festgesetzter Firstrichtung als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° – 23° aufweisen müssen.

Laut Eingabeplan ist die Terrassenüberdachung mit einem Flachdach geplant.

Auch hierfür 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 ver-

tretenbar 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 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:9.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Errichtung von Außenanlagen und eines Parkplatzes an der Franz-Marc-Straße 1 (BV-Nr. 2025/0038)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1945/14 der Gemarkung Töging a. Inn, Franz-Marc-Straße 1, sollen Außenanlagen und ein Parkplatz errichtet werden.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO sind nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten, außer im Außenbereich, verkehrsfrei.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a) BayBO sind Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung (...) verkehrsfrei.

Laut E-Mail vom 07.07.2025 soll das geplante Firmenschild 2,50 m hoch und 1,50 m breit sein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging – Unterhart“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Nr. 10 des Bebauungsplanes setzt an dieser Stelle des Grundstückes eine öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün sowie zu pflanzende Bäume auf öffentlichen Grund fest.

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.

Das Bauvorhaben soll weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auch hierfür 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.

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 09.07.2025

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Landshuter Straße 5 (BV-Nr. 2025/0037)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 945/34 der Gemarkung Töging a. Inn, Landshuter Straße 5, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² verfahrensfrei.

Die geplante Terrassenüberdachung weist eine Fläche von ca. 20,15 m² auf.

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

Die geplante Terrassenüberdachung soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Des Weiteren beantrage ich die „Isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 4-3 „Nördlich der Ludwig-der Bayer-Straße“. Nach diesem Bebauungsplan muss die Terrassenüberdachung auch im Bereich der ausgewiesenen Baugrenzen liegen. Das bestehende Gebäude hat eine Länge von 11m, laut Bebauungsplan ist auf diesem Grundstück die relevante Baulinie mit einer Länge von 13.50 m zulässig. Es wäre damit eine Terrassenüberdachung von mit einer max. Tiefe von 2.50 m zulässig, geplant ist die Überdachung mit einer Tiefe von 4.00 m um in diesen Bereich neben der Sitzgruppe ebenfalls eine Aufbewahrungsmöglichkeit für diverse Terrassenutensilien zu schaffen. Ich bitte hiermit auch diesem Antrag entsprechend stattzugeben.“

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.

Nach Nr. 9 b) des Bebauungsplanes ist als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 23° vorgeschrieben. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Das bestehende Hauptgebäude weist ein Satteldach auf. Die Terrassenüberdachung ist mit einem Pultdach geplant. Die Dachneigung beträgt laut überschlägiger Berechnung ca. 4°.

Auch hierfür ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwen-

dig.

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.

Gem. § 1 der Satzung der Stadt Töging a. Inn über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ kann im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 BauGB (...) bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsam mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachte Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die maximale Wandhöhe des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola an der Grundstücksgrenze darf 3.00 m im Mittel nicht überschreiten
2. Die maximale Tiefe (Länge an der o.g. Grundstücksgrenze) des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola darf 4.00 m nicht überschreiten
3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen.
4. Die Bauform, ist der des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola auf dem angrenzenden Grundstück, anzupassen.
5. Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen.

Laut Unterlagen hält die geplante Terrassenüberdachung die Voraussetzung Nr. 5 der Satzung nicht ein. Es soll keine Wand errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Der Bauherr begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„In der Satzung der Stadt Töging zu Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ wird in §1 aufgeführt: Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete...kann bei Doppelhäusern ... an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten ... die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden ...“ Als Voraussetzung wird in § 1 Abs. 5 aufgeführt: „Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen“ Nach Rücksprache mit Herrn Rasp, Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 für Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, wird in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Bayer. Bauordnung BayBO) - Häufig gestellte Fragen vom November 2023 verwiesen. Demnach brauchen nach 3.1.12 „...Terrassenüberdachungen, die seitlich bis zur Grundstücksgrenze geführt werden ...“ keine Brandwand, da dies nach Art. 28 Abs. 10 nur für solche Vorbauten zutrifft, die Wände haben (wie z.B. Erker), (siehe hierzu auch den Mailverkehr vom 04.06.2025 als Anlage) Ich beantrage demnach meinen Antrag auf „Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften“, in diesem Fall der Abweichung von § 1 Abs. 5 der genannten Satzung stattzugeben. Damit könnte die Terrassenüberdachung auch ohne Brandwand ausgeführt werden. Die Brandwand mit einer Höhe von über 2,30 m und einer Länge von über 3 m würden meinem Nachbarn in der Landshuter Straße 4 die direkte Sonneneinstrahlung aus Südwest- und Westseite stark einschränken was eine erhebliche Minderung seiner Wohnqualität darstellt.“

Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2 (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

Die Isolierte Abweichung kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 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.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

StR Franzl hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:11 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Nachträge

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.07.2025

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:12 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)|Vorfahrtsregelung am "Stachus"

StR Wittmann möchte wissen, wer denn am „Stachus“ an der Kreuzung Wöhlerstraße/Innstraße Vorfahrt habe. Hier ereigneten sich in der Vergangenheit viele Unfälle. Da ausschließlich eine Bodenmarkierung, aber keine Beschilderung angebracht sei, sei die Regelung an dieser Stelle nicht klar erkennbar.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst gibt an, dass die Problematik begutachtet und evtl. in die nächste Verkehrsschau mit aufgenommen wird.

(Anm.: nach der Sitzung, aber vor Protokollfertigstellung hat StR Wittmann telefonisch mitgeteilt, dass doch eine Beschilderung vorhanden sei. Nachdem der Anwohner die Hecke geschnitten habe, sei dies auch wieder gut sichtbar.)

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 05.11.25

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Mona Weichselgartner