

**Sitzung  
des Bauausschusses  
am  
03.06.2020**

im Sitzungssaal des Rathauses

---

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke  
StR Stefan Franzl  
StR Stefan Grünfelder  
StRin Melanie Häringer  
StR Marco Harrer  
2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier  
StR Josef Neuberger  
StR Gerhard Pfrombeck  
StR Alexander Wittmann

Von der Verwaltung:

Christian Kammerbauer (Top 1.1)  
Bernd Lehner (Tope 10, 12 und 13)

Niederschriftführerin:

Michaela Dietzinger

Gast

Hans Rüby (Top 5.3)

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:40 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Besichtigung der Einfriedungswand an der Erhartinger Straße am Kindergarten St. Josef
  - 1.2. Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle
2. Beschluss zur Sanierung der Einfriedungswand und Überdachung am Kindergarten St. Josef
3. Bestimmung der zu entsendenden Verbandsräte aufgrund der Mitgliedschaft beim Straßen- und Wasserzweckverband von Gemeinden des Landkreises Altötting (Vorberatung)
4. Aufhebung der Ausbaubeitragsatzung (ABS) (Vorberatung)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 5.1. Errichtung einer Maschinenhalle mit einem Carport an der Traunsteiner Straße 65
  - 5.2. Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Schweppermannstraße 14
  - 5.3. Errichtung einer LED-Werbeanlage an der Hauptstraße Ecke Weichselstraße
6. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Nutzungsänderung einer Betriebsleiterwohnung sowie von Gewerberäumen in eine Monteurwohnung an der Aluminiumstraße 2
7. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Erstellung einer Lagerfläche für Gartenmöbel an der Loisachstraße 30
8. Nachträge (entfällt)
9. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 9.1. Baufreihaltung der Grundstücke in der Töginger Au
  - 9.2. Gemeindeflächentausch südlich des Inns
  - 9.3. Übersicht über städtische Grundstücke
  - 9.4. Missachtung Verkehrsschild "Radweg endet" beim Rottweg

## Nicht öffentlicher Teil

...

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Besichtigung der Einfriedungswand an der Erhartinger Straße am Kindergarten St. Josef**

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigen die Einfriedungswand an der Erhartinger Straße am Kindergarten St. Josef.

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst erklärt das Vorhaben. Die genaue Ausführung erläutert Bauhofleiter Christian Kammerbauer.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Besichtigung des städtischen Freibads Hubmühle**

Bei einer Vor-Ort-Besichtigung werden den Mitgliedern des Bauausschusses die erfolgten Umbaumaßnahmen erläutert.

Ebenso werden die wegen Corona notwendigen umgesetzten Maßnahmen angesprochen und besichtigt.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Beschluss zur Sanierung der Einfriedungswand und Überdachung am Kindergarten St. Josef**

Die Einfriedungswand am Kindergarten St. Josef zur Erhartinger Straße soll saniert werden und optisch wieder ansprechend gestaltet werden.

Der Verwaltung liegt ein Angebot der Firma Kreamsreiter vor, in welchem die Kosten auf ca. 80.000,00 € geschätzt werden.

Der Bauhof schätzt, dass die Wand mit den eigenen Arbeitern für einen substantiell geringeren Betrag saniert werden kann.

Die Granitabdeckung, welche auf der Einfriedung verläuft, soll entfernt und ersetzt werden.

Die bestehenden Säulen sollen rückgebaut werden. Die gleiche Blechabdeckung, die auf der Wand im Turnhallenbereich aufgebracht ist, soll auch für die Säulen auf der Mauer verwendet werden. Die Oberkante der Säulen ist höhengleich mit der bestehenden Betonmauer an der Kinderkrippe, was einer Höhe von ca. 2,10 m entspricht.

Zwischen den Säulen und auf der Einfriedung sollen Fassadenplatten von Fundermax verbaut werden. Es ist geplant, zwischen zwei Säulen zwei Fassadenplatten einzubauen, welche in der Mitte durch ein Stahlrohr geteilt werden.

Die Fassadenplatten sollen abwechselnd in den Farben grün und gelb/orange gestaltet sein. Die grünen Fassadenplatten wurden ausgewählt, um eine einheitliche Gestaltung mit der Turnhallenfassade zu schaffen.

Aus den Fassadenplatten sollen verschiedene Tiermotive ausgeschnitten werden. Die ausgeschnittenen Tiermotive sollen anschließend als Verzierung an die Wand des Kindergartens angebracht werden.

Die Oberkante der Fundamentplatten soll nicht Plan verlaufen, sondern eine Wellenform erhalten, welche von der einen zur anderen Seite harmonisch durchlaufen soll.

Die Feuerwehrezufahrt soll durch den Einbau eines Schiebetores realisiert werden. Das Schiebetor soll – um eine einheitliche Gestaltung zum Rest der Einfriedung zu gewährleisten – ebenfalls mit den Fassadenplatten bestückt werden.

Die Überdachung im Innenbereich wird ebenfalls erneuert und im Zuge dessen vergrößert. Für den Kellerabgang und den Bereich über dem Ausgang aus dem neuem Gruppenraum ist auch eine Überdachung mit Trapezblech vorgesehen.

Um den Bereich unter der o. g. Überdachung zu belichten, soll in die bestehende Mauer an der Ecke Erhartinger Straße/Harter Weg ein rundes Fenster sowie ein Lichtband eingebaut werden.

Auf der bereits erneuerten Wand im Krippenbereich soll zur Erhartinger Straße hin eine Fassadeplatte mit ausgeschnittener Sportler-Silhouette angebracht werden.

Die Gestaltung der Wand durch die Künstlerfirma, welche auch die Trafostationen im Stadtbereich für die Strotög verziert hat, erwies sich als sehr kostenintensiv.

**Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Einfriedung gemäß dem Vorschlag der Verwaltung durch den städtischen Bauhof zu sanieren.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Bestimmung der zu entsendenden Verbandsräte aufgrund der Mitgliedschaft beim Straßen- und Wasserzweckverband von Gemeinden des Landkreises Altötting (Vorberatung)**

Der Stadtrat beschloss Im Juni 2017 den Beitritt der Stadt Töging a. Inn zum Straßen- und Wasserzweckverband von Gemeinden des Landkreises Altötting. Dessen Verbandsversammlung besteht aus dem Vorsitzenden und den je Mitgliedsgemeinde entsandten zwei Verbandsräten.

Aufgrund der Bürgermeister- und Gemeinderatswahlen müssen nach Art. 31. KommZG die Verbandsräte und ihre Stellvertreter neu bestellt werden.

Kraft seines Amtes ist der Erste Bürgermeister einer der zwei Verbandsräte, seine Stellvertretung obliegt dem 2. Bürgermeister.

Die Verwaltung schlägt vor, wie in der letzten Wahlperiode, den zum Bau-Referenten berufenen Stadtrat mit dem weiteren Verbandsratssitz zu bekleiden, seine Stellvertretung durch einen Techniker vom Bauamt.

Konkret stellt sich dies wie folgt dar:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Verbandsratssitz<br>Stellvertretung | Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst<br>2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier |
| 2. Verbandsratssitz<br>Stellvertretung | Stadtrat Josef Neuberger<br>Bernd Lehner (technischer Angestellter)               |

Mit Ablauf des kommunalen Wahlamtes endet auch das Amt zum Verbandsrat, entsprechendes gilt auch für ihre Stellvertreter.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, Ersten Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst und als Stellvertretung 2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier in das Amt des Verbandsrates des Straßen- und Wasserzweckverband von Gemeinden des Landkreises Altötting zu berufen.**

**Zudem wird für das Amt des weiteren Verbandsrates einstimmig dem Stadtrat empfohlen, Bau-Referent und Stadtrat Josef Neuberger und als Stellvertretung Bernd Lehner vom Bauamt zu berufen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

### **Aufhebung der Ausbaubeitragssatzung (ABS) (Vorberatung)**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. S. 449) hat der Bayerische Landtag beschlossen, dass für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinden stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragssatzung) keine Beiträge mehr erhoben werden können (§ 1 Nr. 2 a; Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG i. d. n. F.).

Dieses Änderungsgesetz tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in Kraft (§ 2).

Die Stadt Töging a.Inn hat eine Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen, Grünanlagen und Kinderspielplätzen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 23. Juli 2004, welche am 4. August 2004 (eine Woche nach ihrer Bekanntmachung) in Kraft trat.

Diese Ausbaubeitragssatzung wurde durch die Satzung der Stadt Töging a.Inn zur Änderung der Ausbaubeitragssatzung vom 4. Oktober 2006 geändert. Aus der Überschrift wurden Kinderspielplätze gestrichen. Diese wurden aus dem Geltungsbereich der Ausbaubeitragssatzung genommen.

Diese Satzung hat für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von selbstständigen Plätzen, selbstständigen Parkplätzen und selbstständigen Grünanlagen immer noch Bedeutung.

Der Landtag hat die Beitragserhebung nur für Straßen abgeschafft.

Die Verwaltung schlägt vor die Satzung ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2018 aufzuheben.

Beiträge für selbstständige Plätze, Parkplätze und Grünanlagen sind in der Praxis nahezu nicht oder nur sehr schwer zu erheben. Der Kreis der Beitragspflichtigen – also diejenigen, die durch die Anlage (Platz, Parkplatz, Grünanlage) einen Vorteil haben – ist bei Plätzen und Parkplätzen nahezu unbestimmbar. Bei Grünanlagen wird empfohlen einen 200 m Radius um die Grünanlage zu ziehen. Alle Grundstücke in diesem Radius haben einen Vorteil von der Grünanlage.

Die Abgrenzung wann eine Anlage selbstständig und wann sie Bestandteil einer Straße ist, ist ebenfalls in der Praxis nicht immer eindeutig.

Das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hat Erläuterungen zum Vollzug des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. S. 449), IMS vom 10.12.2018 (Az. B4-1523-4-81) herausgegeben. Hierzu heißt es

### **II. Neufassung des Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG**

## **1) Umgang mit Satzungen betreffend die Erhebung einmaliger Straßenausbaubeiträge bzw. wiederkehrender Beiträge**

### **b) Nichtigkeit bestehender Beitragssatzungen**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2018 sind bestehende Beitragssatzungen (teil-) unwirksam geworden, soweit sie gegen Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 KAG n. F. verstoßen (vgl. Gesetzesbegründung, LT-Drs. 17/21586 vom 11.04.2018, S. 7).

Insoweit sind diese Satzungen nicht mehr mit höherrangigem Recht vereinbar.

Davon unberührt bleibt, dass diese Satzungen nach Maßgabe des Art. 19 Abs. 7 Satz 1 (i.V.m. Satz 5) KAG weiterhin Grundlage der bis 31.12.2017 erlassenen Beitrags- und Vorauszahlungsbescheide bleiben (siehe IV. 1)).

Zur Klarstellung können die Gemeinden Beitragssatzungen, soweit sie dem seit dem 1. Januar 2018 geltenden gesetzlichen Erhebungsverbot widersprechen, grundsätzlich mit Wirkung zum 01.01.2018 aufheben (vgl. hierzu BVerwG v. 21.11.1986 – 4 C 22.83; BVerwG 75, 142, 144 ff. = NJW 1987, 1344; BVerwG Beschl. v. 12.12.1990 – 4 B 143.90, NVwZ-RR 1991, 524; BVerwG Ur. v. 11.2.1993 – 4 C 25.91, BVerwGE 92, 66, 69 = NVwZ 1994, 265; BVerwG Ur. v. 31.1.2001 – 6 CN 2.00, BVerwGE 112, 373, 381 = NVwZ 2001, 1035).

Die Erstattung nach Art. 19 Abs. 9 KAG bleibt nach dem Willen des Gesetzgebers von einer solchen (deklaratorischen) Aufhebung einer ohnehin unwirksam gewordenen Satzung für die Zukunft unberührt (siehe dazu VI. 1) b) i)).

Ist eine Satzung im Zeitraum 01.01.2018 bis 11.04.2018 erstmals erlassen worden, wird im Hinblick auf das Erstattungsverfahren nach Art. 19 Abs. 9 KAG eine Aufhebung für die Zeit vor dem 12.04.2018 nicht empfohlen.

Bei Bedarf steht es den Gemeinden jederzeit frei, eine neue Beitragssatzung betreffend andere öffentliche Einrichtungen zu erlassen.

Unschädlich für den Erstattungsanspruch ist es, wenn eine Gemeinde eine rechtzeitig erlassene Satzung nach nunmehr erfolgter Abschaffung des Straßenausbaubeitragsrechts aus Gründen der Rechtsklarheit für die Zukunft wieder aufhebt (siehe dazu oben II. 1) b)).

Die Erstattung nach Art. 19 Abs. 9 Satz 1 KAG bleibt von einer solchen deklaratorischen Aufhebung einer ohnehin unwirksam gewordenen Satzung für die Zukunft unberührt.

Für die Zwecke des Erstattungsverfahrens wird nach dem Willen des Gesetzgebers die Weitergeltung des Kommunalabgabengesetzes in der bis zum 31.12.2017 geltenden Fassung und der zu diesem Zeitpunkt geltenden bzw. noch bis spätestens 11.04.2018 erlassenen gemeindlichen Beitragssatzung fingiert (vgl. etwa Art. 19 Abs. 9 Satz 2 KAG).

Die Verwaltung hat folgende Aufhebungssatzung entworfen:

„Satzung zur Aufhebung Ausbaubeitragssatzung (ABS) der Stadt Töging a.Inn  
vom \_\_\_\_\_

Die Stadt Töging a.Inn erlässt aufgrund von Art. 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 7 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), folgende Satzung:

## § 1

Die Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen, Grünanlagen und Kinderspielflächen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 23. Juli 2004, geändert durch Satzung vom 4. Oktober 2006, wird aufgehoben.

## § 2

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft.“

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Satzung der Stadt Töging a.Inn über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen, Grünanlagen und Kinderspielflächen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 23. Juli 2004, geändert durch Satzung vom 4. Oktober 2006 zum 1. Januar 2018 aufzuheben und den vorstehenden Satzungsentwurf als Satzung zu beschließen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung einer Maschinenhalle mit einem Carport an der Traunsteiner Straße 65**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 86/3 der Gemarkung Töging a.Inn, Traunsteiner Straße 65 soll eine Maschinenhalle mit einem Carport errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 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. Das Grundstück ist nicht an die städtische Wasserversorgung oder Kanalisation angeschlossen. Das Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Straße.

Der Bauherr hat einen Auszug aus einer notariellen Urkunde (URNr. H 1142/2015 vom 19. Juni 2015 des Notariats Altötting – Markus Pflieger, Notarassessor als Vertreter von Michael Habel) beigelegt, aus der hervorgeht, dass auf den Grundstücken Fl.-Nr. 86 und 86/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Traunsteiner Straße 59,61 und 59 ein Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten des Baugrundstücks besteht. Die Erschließung ist daher gesichert.

Ein Anschlussbedarf an die städtische Wasserversorgung besteht laut Bauherr nicht. Eine Entwässerung ist laut Bauherr für das Gebäude nicht erforderlich. Niederschlagswässer werden über eine bestehende Oberflächenwasser Versitzung entsorgt. Dies wurde der Verwaltung mit E-Mail vom 27. April 2020 mitgeteilt.

Die öffentlichen Belange sind beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Fläche wird im Flächennutzungsplan als Wald und als Fläche für Abgrabung dargestellt. Westlich, nördlich und östlich des Grundstück stellt der Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche dar. Westlich grenzt das Sondergebiet Wertstoffsammelstelle und eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Dem Vorhaben kann aber nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Es handelt sich um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb (Baggerbetrieb) und die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus den o. g. Gründen erteilt werden. Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Schweppermannstraße 14**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/78 der Gemarkung Töging a.Inn, Schweppermannstraße 14 soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (§ 4 BauNVO – WA – allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Da das Bauvorhaben die Abstandsfläche nicht einhalten kann, ist eine Ausnahme nach der Satzung der Stadt Töging a.Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ notwendig.

Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und im Innenbereich nach § 34 BauGB kann bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß 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. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Es handelt sich – wie oben erläutert – um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Weiter handelt es sich um eine Doppelhaushälfte bzw. mit der Doppelhaushälfte Schweppermannstraße 12 um ein Doppelhaus.

Die Terrassenüberdachung soll an die gemeinsame mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze und an das Wohnhaus errichtet werden.

Die mittlere Wandhöhe der Terrassenüberdachung liegt mit 2,815 m auch unter der maximal zulässigen Wandhöhe von 3 m.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Tiefe von 4,00 m geplant und soll als Pultdach ausgeführt werden.

Der Bauherr hat eine Bestätigung vom 26. Mai 2020 unterschrieben, nach der die Bauform der beantragten Terrassenüberdachung an die Bauform des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola/Terrassenüberdachung auf dem angrenzenden Grundstück Schweppermannstraße 12 angepasst ist.

Laut Bauplan soll an die Grundstücksgrenze eine neue Wand errichtet werden. Laut Baubeschreibung unter 2. Vorhaben, wird für Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden folgende Baustoffe, Bauteile und Bauarten verwendet: „Gemäß Art. 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BayBO „Wand anstelle von Brandwänden“ von innen nach außen mind. feuerhemmend, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile aufweisen.“

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

**Der Bauausschuss erteilt einstimmig die Ausnahme von der Satzung der Stadt Töging a.Inn über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 10 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**  
**Errichtung einer LED-Werbeanlage an der Hauptstraße Ecke Weichselstraße**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 448/2 der Gemarkung Töging a.Inn, Nähe Lechfeldstraße soll eine LED-Werbeanlage errichtet werden. Das Grundstück befindet sich nördlich der Hauptstraße zwischen der Weichselstraße und der Wilhelm-Fulda-Straße.

Die momentan auf dem Grundstück errichtete 75“ Werbestele (BV-Nr. F2015/0183) soll abgebaut werden und durch die hier beantragte LED-Werbeanlage ersetzt werden. Der Bauherr beschreibt das Bauvorhaben wie folgt: „Werbe LED Anlage als Ersatz für die bisherige Werbestele am gleichen Grundstück“.

Einem gleichlautenden Bauantrag wurde in der Bauausschusssitzung am 15.04.2020 (BV-Nr. 20/20), TOP 4.4 „Errichtung einer LED-Werbeanlage an der Hauptstraße (Fl.-Nr. 448/2) der Gemarkung Töging a.Inn“ das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Dieser Bauantrag wurde vom Bauherren per E-Mail vom 16.04.2020 zurückgenommen und dieser Bauantrag neu eingereicht.

Vergleich der Bauanträge (Standort unverändert)

	<b>Vorheriger Bauantrag</b>	<b>Neuer Bauantrag</b>
<b>Höhe</b>	5,66 m, davon 2,50 m Standfuß	4,60 m, kein Standfuß
<b>Breite</b>	2,20 m	1,66 m
<b>Tiefe</b>	0,30 m	0,16 m
<b>Ansichtsfläche</b>	5,53 m <sup>2</sup> (2,88 m x 1,92 m)	3,75 m <sup>2</sup> (2,50 m x 1,50 m)

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „für das Gebiet Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

Ein Anschluss an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation ist nicht notwendig.

Der Bauherr hat eine Rückbauverpflichtung der bestehenden 75“ Werbestele innerhalb eines Monats nach Abschluss der Bauarbeiten an der neuen Werbestele unterschrieben und der Verwaltung übersandt.

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst teilt mit, dass nachbarliche Bedenken per E-Mail gegen das Bauvorhaben vorgebracht wurden und liest diese vor.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Nutzungsänderung einer Betriebsleiterwohnung sowie von Gewerberäumen in eine Monteurwohnung an der Aluminiumstraße 2**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1600/22 der Gemarkung Töging a.Inn, Aluminiumstraße 2, soll eine Monteurwohnung eingebaut werden und die bestehende Nutzung geändert werden. Der Bauherr stellt einen Antrag auf Vorbescheid gem. Art. 71 BayBO.

Der Antragsteller bezeichnet das Bauvorhaben wie folgt:

„Das Gebäude besteht aus einer Betriebsleiterwohnung sowie Gewerberäumen. Der Großteil der gewerblichen Flächen ist an die Caritas vermietet, die restlichen Flächen stehen seit 2014 leer. Diese sind räumlich klar getrennt und verfügen über eine separate Eingangstür auf der Nordseite des Gebäudes. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen und sollen künftig als Monteurwohnung genutzt werden. Für dieses Vorhaben sind kleinere Bauvorhaben (u. a. Mauern einziehen, Duschen) notwendig. Ist die geplante Art der Nutzung hier zulässig?“

Der Flächennutzungsplan stellt das Baugrundstück als Industriegebiet – GI – (§ 9 BauNVO) dar.

In einem Industriegebiet ist Wohnen nicht zulässig.

Aus der Zweckbestimmung des Industriegebiets i. S. d. § 9 Abs. 1 BauNVO (ausschließliche Unterbringung von Gewerbebetrieben) ergeben sich auch Beschränkungen für die Wohnnutzung. Wohngebäude und Wohnungen sind im Industriegebiet – wie im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) – grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist auf bestimmte Betriebsbezogene Wohnungen beschränkt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO); dabei handelt es sich aber nicht um die allgemeine Wohnnutzung, sondern um eine solche, die einem bestimmtem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm untergeordnet ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Es sind daher Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen, die keinen Bezug zu einem Industriebetrieb (wie in Fällen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) haben, von vornherein gebietsunverträglich.

Wohnnutzungen mit einem Bezug zu einem Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Auch Beherbergungsbetriebe in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden sind im Industriegebiet von vornherein unzulässig, weil sie dem Gebietscharakter des Industriegebiets, in dem das Wohnen nicht vorgesehen ist, nicht entsprechen. Darauf, dass diese Betriebe mangels selbstständiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises nicht als Wohngebäude gelten, kommt es nicht an (BVerwG Urt. V. 29.4.1992 – 4 C 43.89).

Wohnheime, auch wenn sie gewerblich betrieben werden, sind unzulässig (BVerwG Urt. V. 25.11.1983 – 4 C 21.83).

Die o. g. Urteile beziehen sich zwar auf Gewerbegebiete, aber soweit in Gewerbegebieten bestimmte Unterkünfte und wohnähnliche Nutzungen wegen Widerspruchs zum Gebietscharakter ausgeschlossen sind, sind sie erst recht in Industriegebieten ausgeschlossen. Insofern können die Ausführungen entsprechend herangezogen werden; zu berücksichtigen ist, dass Beherbergungsbetriebe in Industriegebieten nicht vorgesehen sind und daher von vornherein für wohnähnliche Nutzungen ausscheiden (EZBK/Söfker, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 9 Rn. 9a).

Die Monteurwohnung ist eine Wohnnutzung. Selbst wenn Sie als Beherbergungsbetrieb angesehen würde, würde sich keine andere Rechtslage ergeben, da es sich um eine wohnähnliche Nutzung handelt. In einer typischen Monteurwohnung wird gewohnt bzw. diese zumindest wohnähnlich genutzt. Die Bewohner müssen selbst kochen, waschen, Bettwäsche abziehen etc., was hotelähnliche Leistungen sind. Da dies von den Bewohnern selbst erledigt werden muss, spricht mehr für die wohnähnliche Nutzung. Im Übrigen sind Beherbergungsbetriebe in Industriegebieten nicht vorgesehen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Erstellung einer Lagerfläche für Gartenmöbel an der Loisachstraße 30**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1965/31 der Gemarkung Töging a.Inn, Loisachstraße 30, soll eine überdachte Lagerfläche für Gartenmöbel errichtet werden.

Das Vorhaben stellt ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von unter 75 m<sup>3</sup> dar. Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mangfallstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Es soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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 Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Nachträge**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Baufreihaltung der Grundstücke in der Töginger Au**

Aufgrund verschiedener Bauanfragen für diverse Grundstücke in der Töginger Au in den letzten Jahren sollte grundsätzlich entschieden werden, ob die Töginger Au weiterhin von jeglicher Bebauung frei bleiben soll, so Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst.

StR Harrer bittet darum, dass die Töginger Au frei bleibt. Die sei auch die Meinung der gesamten SPD.

Die Töginger Au sei auch bekannt als kleines Wander- und Fahrradgebiet, meint StR Grünfelder. Auch sollte bedacht werden, dass bei privaten Baumaßnahmen ein Ausgleich für die Natur geschaffen werden muss. Dies sei in der Töginger Au möglich.

Von StR Neuberger wird angemerkt, dass zwar die Schaffung erneuerbare Energien gefördert werden solle, aber es sei auch wichtig, die Natur zu erhalten. Für Photovoltaikanlagen müssten auch meistens erst die Anschlussmöglichkeiten geschaffen werden.

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst schlägt vor, in einer der nächsten Stadtratssitzungen einen Grundsatzbeschluss über die Baufreihaltung der Grundstücke in der Töginger Au zu fassen.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020**

---

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Gemeindeflächentausch südlich des Inns**

StR Neuberger regt an, die Grundstücke der Töginger Au südlich des Inns der Stadt Töging und die Grundstücke nördlich des Inns mit der Gemeinde Teising zu tauschen.

Es habe bereits in der Vergangenheit immer wieder Gespräche mit der angrenzenden Gemeinde Polling gegeben. Diese war jedoch bis jetzt nicht bereit dazu, so Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst.



**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:9.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Übersicht über städtische Grundstücke**

StR Neuberger fragt an, ob die Stadträte einen Plan erhalten könnten über die städtischen Grundstücke.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.06.2020

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:9.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen**

**Missachtung Verkehrsschild "Radweg endet" beim Rottweg**

StR Grünfelder moniert, dass die Radfahrer beim Rottweg, in Richtung Wolfgang-Leeb-Straße fahrend, das Verkehrsschild „Radweg endet“ missachten. Um hier eine Verbesserung zu schaffen, sollte eine Verkehrsschau durchgeführt werden.

Vor kurzem sei auf dem Rottweg ein Bus durchgefahren. Ist dies überhaupt aufgrund der Enge erlaubt, fragt 2. Bürgermeisterin Kreitmeier an.

**Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.**