

Sitzung des Bauausschusses
am
07.10.2020
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

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

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Gast

Christian Kammerbauer

Alexander Urich

Hr. Kammerbauer, Hr. Wenk (Fa. Wenk) und
Hr. Strietzel zu TOP 2
Herr Urich zu TOP 1

Entschuldigt fehlen:

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:50 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigung zur Neugestaltung der Grünanlage vom Parkplatz der Mehrzweckhalle angrenzend zur Ludwig-der-Bayer-Straße
2. Ersatzbeschaffung für den Bauhoftraktor Fendt - Besichtigung
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 3.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Entenstalles in Höchfelden 3a (BV-Nr. 69/20)
 - 3.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung des Norma-Marktes an der Wolfgang-Leeb-Straße 38 (BV-Nr. 70/20)
 - 3.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Tektur zum Umbau und Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen Gewerbegebäude in Westerham 5 (BV-Nr. 71/20)
 - 3.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung zur Wiederinbetriebnahme der vorhandenen Lagerhallen der früheren ALSA-Süd GmbH mit Wegfall der Produktion an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 68/20)
4. Nachträge
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 5.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Ansiedlung Firma Schmid Kunstholzbau, Pleiskirchen - Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet
 - 5.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Benutzungsschild Spielplatz Rosenstraße

Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

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

Ortsbesichtigung zur Neugestaltung der Grünanlage vom Parkplatz der Mehrzweckhalle angrenzend zur Ludwig-der-Bayer-Straße

Sachverhalt:

Wie bereits in der Bauausschusssitzung am 05.06.2019 mitgeteilt, befinden sich am nördlichen Parkplatz der Mehrzweckhalle in den Grünanlagen entlang der Ludwig-der-Bayer-Straße 10 Ahornbäume. Über die Jahre hin hat sich durch Verrottung von Grüngut Humus angehäuft, was dazu geführt hat, dass die Bäume stammaufwärts Wurzeln gebildet haben, welche mittlerweile teilweise frei liegen und kurz- bis mittelfristig die Standsicherheit gefährden. Weiter ist der Pflegeaufwand sehr aufwendig.

In der Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2019 wurde die Einfassung der vier Grünanlagen mit Gabionen mit einer Gesamtsumme von 20.000,00 € beschlossen. Nach Rücksprache mit Firmen müsste die Gabionenmauer fixiert werden. Durch die Fixierung ist eine massive Schädigung des Wurzelwerks zu befürchten und damit ein Absterben der Bäume nicht ausgeschlossen. Eine nachträgliche Neubepflanzung wäre aufgrund der Gabionen dann sehr schwierig und aufwendig. Angebote liegen vor in Höhe von ca. 30.000 €.

Die Möglichkeit die Grünflächen mit Stahlplatten einzufassen wurde geprüft und ein Muster für die Vor-Ort-Besichtigung bereitgestellt.

Alternativ zur Einfassung mit Gabionen bzw. Stahlblech schlägt die Verwaltung vor, das Erdreich eben abzutragen, Ersatzbäume zu pflanzen und eine Rasenfläche anzulegen. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf ca.

Bauhofkosten (Maschinen- / Personaleinsatz)	7.000,00 €
Wurzelfräser	3.000,00 €
Neupflanzung 13 Bäume á 600,00 €	8.000,00 €
Gesamtkosten	ca. 18.000,00 €

Bedingt durch COVID19 wurde die Maßnahme Errichtung von Gabionen in Höhe von 20.000,00 € aus dem Haushalt 2020 gestrichen und für das Jahr 2021 vorgemerkt.

Erster Bürgermeister erläutert die einzelnen Varianten und favorisiert die Alternative der Verwaltung, wobei das Erdreich eben abgetragen, Ersatzbäume gepflanzt und eine Rasenfläche angelegt werden soll. Herr Alexander Urich, Mitarbeiter im Bauhof, erklärt die Umsetzung dieser Maßnahme. Anschließend werden noch vereinzelt Fragen von den Stadträten/innen gestellt und beantwortet.

Beschluss:

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschließt der Bauausschuss in Abänderung des Beschlusses vom 05.06.2019 mit 9 : 1 Stimmen, die Grünanlagen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung, das Erdreich eben abzutragen, Ersatzbäume zu pflanzen und eine Rasenfläche anzulegen, durchzuführen. Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 18.000 €.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

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

Ersatzbeschaffung für den Bauhoftraktor Fendt - Besichtigung

Erster Bürgermeister teilt mit, dass der Bauhoftraktor, der Marke Fendt, durch den Winterdienst sehr stark beansprucht wurde. Ebenso ist aufgrund der 6000 Betriebsstunden zu erwarten, dass in naher Zukunft Reparaturkosten von mindestens 20.000,00 € anfallen werden. Es müsse mit einem Getriebebeschaden zwischen 5000-8000 Betriebsstunden gerechnet werden.

Herr Wenk der gleichnamigen Firma Wenk, erläutert den Traktor.

Anschließend werden von den Herren Kammerbauer und Strietzel die Vorzüge des Kubota gegenüber eines Fendt's für den Bauhof erläutert.

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und eines Entenstalles in Höchfelden 3a (BV-Nr. 69/20)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551 der Gemarkung Töging a.Inn, Höchfelden 3a, soll eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und ein Entenstall errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Die Erschließung ist über Mühldorfer Straße gesichert. Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dar.

Im Flächennutzungsplan ist auch die Weiterführung der Enzianstraße nach Osten bis zum Zusammenschluss mit der Höchfeldener Straße dargestellt, welche aber noch nicht realisiert werden konnte. Das Bauvorhaben soll ca. 13 m – 15 m nördlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Straße errichtet werden.

Das Bauvorhaben soll auch ca. 13 m – 15 m nördlich von der bestehenden städtischen Wasserleitung errichtet werden. Die Wasserleitung verläuft innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Straßentrasse der weitergeführten Enzianstraße.

Aus diesem Grund wird das Bauvorhaben als im Außenbereich liegend bewertet, obwohl der Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Planung des allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan ist noch nicht durch einen Bebauungsplan rechtlich umgesetzt worden.

Somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, weil das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Dies kann dem Bauvorhaben aber nicht entgegengehalten werden, da es sich um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB.

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.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung des Norma-Marktes an der Wolfgang-Leeb-Straße 38 (BV-Nr. 70/20)**

Der bestehende Norma-Markt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 851/6 der Gemarkung Töging a.Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 38, soll erweitert werden.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO.

Hierbei handelt es sich um Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben. Aus diesem Grund wäre ein Bauantrag zu stellen, auch wenn das Bauvorhaben komplett mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen würde, da für Sonderbauten eine Genehmigungsfreistellung nicht möglich ist.

Für das Bauvorhaben wurde vor kurzem der Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ zum 3. Mal geändert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Hierzu der Gegenstand der Befreiung sowie die Begründung des Planers:

„Die Erweiterung des Norma-Marktes wird als Flachdachanbau mit einer Folienabdichtung in gedeckten Grautönen statt mit einem Trapezblech in gedeckten Grautönen ausgeführt.

Für einen optimalen Anschluss der Erweiterung an das Bestandsgebäude, ohne die Bestandsdachfläche mit Photovoltaikanlage demontieren zu müssen und die Deckenhöhe des Marktes einhalten zu können, muss die Dachkonstruktion mit einem möglichst geringem Aufbau ausgeführt werden. Die Dachkonstruktion wird aus technischen Gründen mit einer Folienabdichtung ausgeführt.“

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.

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.

Stellplätze sind gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) nachzuweisen. Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

StR Neuberger nicht beteiligt an der Beratung und Beschlussfassung.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Tektur zum Umbau und Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen Ge-
werbegebäude in Westerham 5 (BV-Nr. 71/20)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 59 der Gemarkung Töging a.Inn, Westerham 5, wird für den Bauantrag (BV-Nr. 23/17) über den Umbau und die Nutzungsänderung von Hallen- zu Büroflächen im vorherigen Gewerbegebäude und zum Tekturantrag (BV-Nr. 62/19) wiederum ein Tekturantrag eingereicht.

Der Bau liegt im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben zu beurteilen.

Da laut Flächennutzungsplan Westerham als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, widerspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan und beeinträchtigt somit öffentliche Belange.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aber erteilt werden, da dies dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, da das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist und es sich um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die Erschließung (Wasser, Kanal, Verkehr) ist gesichert.

Das Grundstück liegt innerhalb der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westerham.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Die Anzahl der Stellplätze sind gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) nachzuweisen.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung zur Wiederinbetriebnahme der vorhandenen Lagerhallen der früheren
ALSA-Süd GmbH mit Wegfall der Produktion an der Söderbergstraße 10 (BV-Nr. 68/20)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/20 der Gemarkung Töging a.Inn, Söderbergstraße 10, sollen die vorhandenen Lagerhallen der früheren ALSA-Süd GmbH wieder in Betrieb genommen werden. Hierfür wird eine Nutzungsänderung beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Industriegebiet – GI) 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.

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.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

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

Nachträge

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Ansiedlung Firma Schmid Kunstholzbau, Pleiskirchen - Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet**

StR Grünfelder sieht die Ansiedlung der Firma Schmid Kunstholzbau aus Pleiskirchen positiv. Er regt an, nach einer Möglichkeit zu suchen, wie die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet verwirklicht werden könnte, da die Anwohner des Toerring-Hofes derzeit schon sehr stark durch den hohen LKW-Verkehr, zurzeit ca. 120 LKW's/Tag, belastet sind. Bei einer Ansiedlung der Firma Schmid werden wahrscheinlich nochmals um die 30 LKW's zusätzlich pro Tag erwartet.

Zustimmend erwidert StR Wittmann, dass der Verkehr auch mit dem Neubau von 65 Wohnungen an der Innstraße zunehmen wird. Hier sei eventuell mit 100-150 Autos pro Tag zu rechnen.

Dies sei bereits Thema der letzten 20 Jahre gewesen, so Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst. Er zeigt die möglichen Varianten auf und erläutert die diversen Probleme, die bis jetzt die Zufahrtsstraße verhinderten.

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2020

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Benutzungsschild Spielplatz Rosenstraße**

StR Grünfelder teilt mit, dass am Spielplatz in der Rosenstraße ein altes Benutzungsschild, mit einer Öffnungszeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr geschlossen, angebracht sei. Die sollte ausgetauscht werden, damit auf allen Spielplätzen einheitliche Regelungen gelten.

Dies werde überprüft und gegebenenfalls das Schild ausgetauscht, so Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst.

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 02.11.20

Vorsitzender:

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Michaela Dietzinger