

**Sitzung
des Bauausschusses
am
04.03.2015**

im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke	(bis TOP 1.1)
StR Stefan Grünfelder	
StRin Kathrin Hummelsberger	(Vertr. für 2. Bürgermeisterin Kreitmeier)
StR Karl Kaiser	
StR Josef Neuberger	
StR Werner Noske	(Vertretung für StRin Birgit Noske)
StR Gerhard Pfrombeck	
StR Markus Staller	

Niederschriftführer/in:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier
- StRin Birgit Noske
3. Bürgermeister Günter Zellner

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:35 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung
 - 1.1. Vor-Ort-Begehung zum Antrag auf isolierte Befreiung über die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2.00 m an der Rosenstraße 24
 - 1.2. Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m an der Rosenstraße 24 durch Nikolaus und Michaela Foss

2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 2.1. Werbestele 75" auf der Fl.-Nr. 448/2
 - 2.2. Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wohnung an der Dortmunder Straße 2

3. Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 47 "Paul-Ehrlich-Straße" (Vorberatung)

4. Nachträge - entfällt -

5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich) – entfällt –

Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.03.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Vor-Ort-Begehung zum Antrag auf isolierte Befreiung über die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2.00 m an der Rosenstraße 24

Die Mitglieder des Bauausschusses verschaffen sich vor Ort einen Eindruck über die beantragte Sichtschutzwand zwischen den Anwesen Rosenstraße 24 und 22.

Sowohl straßenseitig als auch direkt im Garten der Antragssteller wird die Situation in Augenschein genommen und sich konkret ein Eindruck über die Auswirkung des beantragten Sichtschutzzaunes auf die betroffene Nachbarschaft sowie die Notwendigkeit aus Sicht der Antragssteller verschafft.

Die Vor-Ort-Begehung dient den Mitgliedern des Bauausschusses als weitere Grundlage für die Entscheidungsfindung.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.03.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m an der Rosenstraße 24 durch Nikolaus und Michaela Foss

Nikolaus und Michaela Foss beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 583/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Rosenstraße 24 eine 2,00 m hohe Sichtschutzwand an der Südseite des Grundstücks, bestehend aus Granitsäulen und Holzpalisaden zu errichten.

Der Zaun erstreckt sich über die komplette Südseite des Grundstücks auf einer Länge von ca. 23,45 m. Nach 16,20 m geht die Sichtschutzwand die letzten 7,25 m sukzessiv in die bestehende Mauer über. Die Einfriedung geht bis zur Geländeoberfläche.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt nicht mit dessen Festsetzungen überein.

Eine zwei Meter hohe Einfriedung ist zwar grundsätzlich verfahrensfrei, da sie jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, ist eine isolierte Befreiung notwendig.

Einfriedungen sind als grüne Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Stakete- oder Haniichelzaun vor Säulen durchlaufend (keine Betonsäulen) einschließlich 10 cm Bodenfreiheit maximal 1,00 m zugelassen.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

Über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 BayBO).

Die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzung eines Bebauungsplanes ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen (Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, gilt dies entsprechend (Art. 63 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

In einer Diskussion werden die zu berücksichtigenden Belange für die Erteilung einer isolierten Befreiung mit folgendem Ergebnis abgewogen:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da im unbeplanten Innenbereich diese Art von Grenzmauer verfahrensfrei wäre und eben dort auch nicht zur Berührung der Grundzüge der Planung führt.
- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die beantragte Sichtschutzmauer speziell an dieser Stelle keine städtebauliche Beeinträchtigung noch weitgreifende Relevanz entwickelt, zumal das Grundstück des Antragstellers nach Westen und Norden offen gestaltet ist.
- Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da keine nachbarschützenden Vorschriften berührt sind. Insbesondere bleibt die Art der baulichen Nutzung, nämlich Wohnbebauung unverändert. Zudem soll die geplante Sichtschutzwand an der nördlichen Grenze des betroffenen Nachbarn errichtet werden und entwickelt daher weder eine Verschattung noch eine Sichtbeeinträchtigung, zumal an dieser Grenze eine über 2,00 m hohe Hainbuchenhecke vorhanden ist, welche dem Betroffenen gehört.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Kenntnis und genehmigt diesen mit 7 : 1 Stimmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.03.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Werbestele 75" auf der Fl.-Nr. 448/2

Hans Rüby beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 448/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Lechfeldstraße, eine 75" Werbestele zu errichten.

Insgesamt soll die Anlage 2,735 m x 1,139 m x 0,20 m (H x B x T) messen. Die Ansichtsfläche 1,651 m x 0,929 m. Die Entfernung zur Straße beträgt 1,00 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Anlage soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Polizeiinspektion Altötting hat nach einer Verkehrsschau sein Einverständnis zur Werbestele erteilt.

Laut Herrn Robert Brugger vom Landratsamt Altötting besteht auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Frau Rosemarie Urban, die für den Landkreis Altötting als Straßenbaulastträger spricht, hat ebenfalls grundsätzlich Einverständnis erteilt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Abstand zur Straße muss mindestens 1 m betragen.
- Die Stele muss standsicher und windfest sein.
- Mit Einwirkungen aus dem Straßenbetriebsdienst auf die Werbestele muss gerechnet werden.
- Von Haftungsansprüchen Dritter aufgrund der Werbestele wird der Landkreis freigestellt.

Dem Landratsamt Altötting wird als Genehmigungsbehörde das Sitzungsprotokoll mit den Bauakten übersandt. Es erhält somit Kenntnis von den Voraussetzungen des Straßenbaulastträgers und kann diese in den etwaigen Baugenehmigungsbescheid unter Beachtung des Gesetzes berücksichtigen.

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

In einer kurzen Diskussion wird klar, dass die Mehrheit der Bauausschussmitglieder den Standort befürworten. Es wird erwähnt, dass es im Ausfahrtsbereich der Weichselstraße eventuell zu Problemen bei langen LKW's kommen könnte, welche nach rechts in die Winhöringer Straße einfahren und durch den Radius auf die Grünanlage kommen könnten.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit 6 : 1 Stimmen.

Von den acht Stimmberechtigten waren zum Zeitpunkt der Abstimmung nur sieben anwesend.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.03.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wohnung an der Dortmunder Straße 2

Herr Norbert Kropacek beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 950/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Dortmunder Straße 2, die Nutzungsänderung einer Garage in eine Wohnung.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung, allgemeines Wohngebiet, ein.

Dem Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und es das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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.

In einer kurzen Diskussion wird angesprochen, ob die Nutzungsänderung auf den bestehenden Biergarten im angrenzenden Grundstück Auswirkungen hat, was verneint wird, da dieser bei der damaligen Genehmigung schon mit Auflagen seitens des LRA Altötting versehen wurde.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.03.2015

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

Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 47 "Paul-Ehrlich-Straße" (Vorberatung)

Der Stadtrat hat beschlossen, die Grundstücke Fl.-Nr. 990/163, Paul-Ehrlich-Straße 1, 3, 5, und Fl.-Nr. 990/163, Nähe Paul-Ehrlich-Straße zu erwerben und die Wohnblöcke sowie die Garagen abzubauen.

Um auf den Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.-Nrn.

- 990/165, Nähe Aventinstraße
- 990/215, Nähe Aventinstraße
- 990/137, Teilfläche, Paul-Ehrlich-Straße
- 990/208, Paul-Ehrlich-Straße
- 990/164, Nähe Paul-Ehrlich-Straße
- 990/183, Nähe Paul-Ehrlich-Straße und
- 990/163, Paul-Ehrlich-Straße 1, 3, 5.

Das Baugebiet befindet sich in der Mitte des Karrees Aventinstraße, Paracelsusstraße, Röntgenstraße und Ohmstraße (Reihenfolge Nord, Ost, Süd, West).

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit sechs Parzellen für Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt mit ca. 6.200 m² weniger als 20.000 m², womit eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sollte abgesehen werden.

Es wird kurz diskutiert, dass der Entwurf positiv sei, jedoch die Grundstücksgrößen relativ groß ausfallen.

Hierzu erklärt Herr Straßer von der Verwaltung, dass die vorgeschlagenen Grenzen nicht zwingend zu dieser Parzellierung führen müssen. Weiter wird die Bitte geäußert, in Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen, die Begrenzung von Solaranlagen auf Wohngebäude zu entfernen, so dass z. B. auch auf Garagen die Installation ermöglicht wird. Weiter wird die Breite der Straße mit 6,00 m angesprochen, wobei klargestellt wird, dass diese dann nicht in voller Breite zu asphaltieren ist und durchaus im Randbereich mit z. B. Magerrasen als Parkzonen gearbeitet werden kann.

Zur Diskussion kommt es weiter bei der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Gebiet der zukünftigen Erschließungsanlage. Hier sind einige Stimmen für die Ausweisung bzw. für den Erhalt der bereits bestehenden „Spielstraße“. Hierzu wird angesprochen, dass dies bei der Planung der Straße schon zu berücksichtigen sei, da diese Art von Verkehrsbereich gewisse Anforderungen an die Gestaltung habe, wie z. B., ausschließlich das Parken auf ausgewiesenen Parkplätzen. Dagegen wird argumentiert, dass die Straßenführung ein zu schnelles Fahren schon allein wegen der Kurven verhindere und kein Verkehrsteilnehmer ohne Anliegen diese Straße benutzen wird.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, den Entwurf zu billigen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und mit der formellen Auslegung zu beginnen.

4. Nachträge – entfällt –

**5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
– entfällt –**