

**Sitzung
des Bauausschusses
am
02.12.2015**
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Werner Noske

(Vertretung für StR Staller)

StR Gerhard Pfrombeck

3. Bürgermeister Günter Zellner

(Vertretung für StRin Noske)

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

StRin Birgit Noske

StR Markus Staller

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:05 Uhr

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

INHALT

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 1.1. Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln am Harter Weg 11d
 - 1.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Enzianstraße 17a
 - 1.3. Nutzungsänderung eines Modegeschäfts in eine Arztpraxis an der Hauptstraße 47a

2. Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens - keine

3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen auf Vorbescheid: Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines überdachten Stellplatzes in Aresing 15

4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 4.1. Uhr in der Mehrzweckhalle
 - 4.2. Parkplatz an der AÖ35

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln am Harter Weg 11d**

Die SCHWARZ-Außenwerbung GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/41 der Gemarkung Töging a. Inn, Harter Weg 11 d, zwei Plakatwerbetafeln nachträglich genehmigen zu lassen.

Die Werbeanlagen messen 2,80 m x 3,80 m und sind in Richtung Parkplatz errichtet. Die Tafel befindet sich auf 1,50 m hohen Ständern und ist somit insgesamt 4,30 m hoch. Die Breite beträgt inklusive Ständer 18,2 cm. Die Ansichtsfläche beträgt 2,60 m x 3,60 m, also 9,36 m².

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Einkaufen am Harter Weg“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Laut Bebauungsplan ist je Geschäft eine beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlage zulässig. Diese darf ausschließlich ihre Wirkung nach innen zu den Parkplätzen ausstrahlen, muss an die Fassade angebracht sein und darf die Traufhöhe nicht überragen. Eine Ansichtsfläche von 15 m² darf nicht überschritten werden.

Die Lechertshuber & Wimmer GmbH, welche den EDEKA betreibt, hat einen Pachtvertrag mit der SCHWARZ-Außenwerbung GmbH über die Errichtung und Bewirtschaftung der zwei Plakat- tafeln geschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Junisitzung bereits Werbeanlagen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurden.

Dieser Bauantrag ist jedoch noch nicht genehmigt und liegt derzeit noch beim Landratsamt Altötting zur Bearbeitung. Der Bauherr muss noch Unterlagen nachreichen. Sollte er diese Unterlagen nachreichen, würden die Chancen für eine Genehmigung und Erteilung der notwendigen Befreiungen, nach Auskunft des Landratsamtes Altötting gut stehen.

Die geplanten Werbeanlagen haben keinen direkten Zusammenhang mit den Geschäften, es sollen aber aller Voraussicht nach Produkte beworben werden, welche im EDEKA-Markt zu kaufen sind. Dies stellt zwar noch keine Werbung für den EDEKA-Markt oder die Backstube dar, kann aber durchaus damit in Verbindung gebracht werden. Da die Werbeanlage, nicht wie im Bebauungsplan gefordert, an die Fassade des Geschäfts angebracht wird, bedarf es zur Genehmigung auch dahingehend einer Befreiung.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

In einer kurzen Diskussion wird in diesem Rahmen angesprochen, dass die Verkehrsführung auf dem Parkplatz geregelt werden sollte, da dies oft zu Problemen führt. Eventuell würde eine Einbahnregelung die Situation erleichtern.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Enzianstraße 17a**

Marie-Theres Hofer beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 573/50 der Gemarkung Töging a. Inn, Enzianstraße 13, ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.

Das Wohngebäude misst 9,115 m x 10,49 m und besteht aus Erd- und Obergeschoss. Die Wandhöhe beträgt 4,47 m und es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° geplant. Ein Nebengebäude mit Büro und Garage, welches unterkellert ist, schließt sich an die Nordgrenze des Grundstücks an. Dieses misst 6,99 m x 7,115 m mit einer Wandhöhe von 2,78 m.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Enzianstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, dass sie in Firsthöhe austreten.

Die Baukörper der Hauptgebäude sind eindeutig rechteckig auszubilden; das Verhältnis darf 7:5 nicht unterschreiten.

Das Gebäude soll zwei Kamine erhalten, einen an der Nordwand und einen an der Südwand des Hauptgebäudes. Das Seitenverhältnis beträgt ca. 15:13.

Den notwendigen Befreiungen 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.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet.

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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Nutzungsänderung eines Modegeschäfts in eine Arztpraxis an der Hauptstraße 47a

Stadtrat Kaiser enthält sich aufgrund Befangenheit seiner Stimme.

Karl Kaiser beabsichtigt, die Nutzungsänderung eines Ladens in eine Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 47a.

Das gemischt genutzte Gebäude besteht im Erdgeschoss aus einer Gewerbeeinheit und in den darüber liegenden Geschossen aus Wohnungen.

Das ehemalige Modegeschäft, welches sich bis auf das im Norden liegende Treppenhaus, auf das gesamte Erdgeschoss erstreckt, soll nun zu einer Zahnarztpraxis umgebaut werden.

Hierbei wird die Fläche durch Trockenbauwände untergliedert zu einem großen Empfangsbereich mit Wartezimmer, Personal- und Lagerräume, Sanitärbereich, medizinischen Nebenräumen und zwei Behandlungszimmern.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des als Mischgebiet definierten Bebauungsplan Nr. 5 Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz. Gebäude und Räume für freie Berufe sind im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nach § 13 BauNVO zulässig. Somit entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht werden.

Sollte sich im Rahmen der bauaufsichtlichen Durchsicht abzeichnen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, kann dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise 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 Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass das Bauvorhaben nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren sondern im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu behandeln ist, erteilt der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

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

Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst informiert die Bauausschussmitglieder, dass im Rahmen des Freistellungsverfahrens die Familie Gronert auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Sudetenstraße 3, den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage plant.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 3 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen auf Vorbescheid
Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines überdachten Stellplatzes in
Aresing 15**

Josef und Monika Zieglgänsberger beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 277 der Gemarkung Töging a. Inn, Aresing 15, den Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines überdachten Stellplatzes.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss soll im Westen ein Anbau mit den Maßen 6,365 m x 11,35 m entstehen. Das Obergeschoss soll aufgestockt werden und weist die Maße 17,585 m x 7,35 m auf. Die Wandhöhe des Anbaus misst 3,935 m, die des Hauptgebäudes nun neu 4,445 m, vormals 3.00 m. Die zukünftige Dachneigung beträgt 30°, der derzeitige Bestand liegt bei 35°. Im Norden an die Grundstücksgrenze soll ein Flachdachcarport mit 7,275 m x 5,675 m und einer Wandhöhe von 2,42 m errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Wasser- und Abwasserversorgung des Grundstücks ist durch eine Vereinbarung mit Erharting gesichert. Die straßenmäßige Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Aresing nach Erharting“ und über den Weg „In Aresing“, Fl.-Nr. 276 der Gemarkung Töging a. Inn möglich.

Es liegt jedoch eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dieser weist für das Grundstück eine „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Eventuell ist auch eine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu erwarten. Das Grundstück liegt nicht in der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Aresing.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann einer Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen aber unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen **und**
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist. Zwar befindet sich im Hausakt keine Genehmigung des Gebäudebaus, allerdings wurde im Jahr 1964 die teilweise Erneuerung der Wohnhausumfassung und Garagenbau ohne Probleme genehmigt. Wäre das Urgebäude unzulässig errichtet worden, hätte das Landratsamt Altötting hier wohl reagiert.

Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, welches laut statistischem Erhebungsbogen eine Wohnfläche von 176 m² und keine Nutzfläche aufweist, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse wohl angemessen. Der Bauherr beantragt eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 207 m² sowie eine Nutzfläche von 32 m².

Nach Auffassung der Verwaltung ist die geplante Erweiterung durchaus angemessen und ermöglicht die weitere Nutzung des Bestandsgebäudes

Nach neuen ALB-Daten sind die Bauherren Zieglgänsberger Eigentümer des Baugrundstücks. Es ist also anzunehmen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

In einer kurzen Diskussion wird das grundsätzliche Problem mit Wohnbebauung im Außenbereich angesprochen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit 6 : 3 Stimmen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

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

Wünsche, Anregungen und Informationen
Uhr in der Mehrzweckhalle

Stadtrat Noske äußert die Bitte, eine Uhr im Bereich des mittleren Hallenteils der Mehrzweckhalle zu installieren.

Die Bauverwaltung wird das veranlassen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.12.2015

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

Wünsche, Anregungen und Informationen
Parkplatz an der AÖ35

Stadtrat Kaiser erwähnt, dass der LKW-Parkplatz an der AÖ 35 seit längerem gesperrt ist.
Die Stadt soll sich dafür einsetzen, diesen wieder zu öffnen.

Die Verwaltung wird ein Gespräch mit dem Landkreis suchen.