

**Sitzung  
des Bauausschusses  
am  
06.04.2016**

im Sitzungssaal des Rathauses

---

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Marion Demberger

(Vertretung für StR Staller)

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(bis TOP 8.2 anwesend)

StR Werner Noske

(Vertretung für StRin Noske)

StR Gerhard Pfrombeck

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

StRin Birgit Noske

StR Markus Staller

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:43 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigung  
Robert-Koch-Straße 5 - 7
2. Bauleitplanung
  - 2.1. Bebauungsplan Nr. 46 "An der Innstraße"  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
  - 2.2. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Wintergartens an der Berliner Straße 14
4. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 4.1. Errichtung einer Gartenlaube an der Rosenstraße 24
  - 4.2. Errichtung eines Gartenzaunes aus Holz mit Steinmauerelementen an der Hans-Stettheimer-Straße 6
5. Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens
6. Nachträge  
Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle an der Franz-Marc-Straße 7
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich) - keine

## Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**Ortsbesichtigung**  
**Robert-Koch-Straße 5 - 7**

Johannes Demmelhuber stellt vor Ort den sanierten Block in der Robert-Koch-Straße 5 und 7 vor, der 2015 von der Stadt verkauft worden ist und erläutert das dahinstehende Konzept.

Der Bauausschuss macht sich ein Bild vor Ort.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**Bebauungsplan Nr. 46 "An der Innstraße"  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

In der Stadtratssitzung vom 17.12.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „An der Innstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Grundstücke – jeweils der Gemarkung Töging a. Inn - Fl.-Nr. 674/2 - Nähe Innstraße, Fl.-Nr. 674 - Innstraße 3, 674/1 – Nähe Hauptstraße und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1679, Innstraße umfassen.

Er befindet sich süd-südöstlich der Hauptstraße und des Anwesens Innstraße 1 und nord-nordwestlich der Anwesen Innstraße 5 und 9 sowie Rathausberg 14. Im Osten befindet sich noch das Grundstück Hauptstraße 6 und im Westen das Anwesen Innstraße 14.

Geplant ist ein Mischgebiet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Es kann und sollte also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Wenn auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll, ist ortsüblich bekannt zu machen, 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. Dies kann mit dem Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses verbunden werden (§ 13a Abs. 3 BauGB). Es ist ausreichend, die genannte Frist auf zwei Wochen nach der Bekanntmachung zu setzen.

Weiterhin kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Hier empfiehlt die Verwaltung aus Rechtssicherheit jeweils die standardmäßigen Beteiligungsformen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu wählen.

Im vereinfachten (und somit auch im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ein Ausgleich ist auch nicht notwendig, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (wie hier), als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

In einer kurzen Diskussion wird erwähnt, dass die Pflanze „Schneeball“, welche in der Pflanzliste aufgeführt ist, giftig ist und diese entfernt werden sollte.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf Nr. 46 „An der Innstraße“ mit Begründung zu billigen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und stattdessen ortsüblich bekannt zu machen, 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 Zwei-Wochen-Frist zur Planung äußern kann.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Beteiligungen im Wege der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB).

**Stellungnahmen:**

1. Landratsamt Altötting Sachgebiet 52 (Hochbau):

In der Planzeichnung fehlen noch die auch weiterhin gültigen sonstigen zeichnerischen Festsetzungen, wie Baugrenzen, Geschosshöhe, Firstrichtung, Garage, Perlschur, Dachform, Wandhöhe usw. (letztgenannte sind in der Zeichnung kaum noch leserlich). Eine diesbezügliche Überarbeitung ist noch erforderlich, da die Planzeichnung der vorliegenden Änderung als „Deckblatt“ zu sehen ist.

*Die Planzeichnung wird dahingehend ergänzt.*

2. Landratsamt Altötting Immissionsschutzgesetz:

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird von einem WA in ein MI geändert. Die bauliche Nutzung eines MI entspricht der in der Begründung dargestellten tatsächlichen Nutzung.

3. Landratsamt Altötting Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Keine Bedenken

4. Landratsamt Altötting Gesundheitswesen:

Keine Äußerung

5. Kreisbrandinspektion

Keine Äußerung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde wie beschlossen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung vom 22.12.2015 wurde am 23.12.2015 ausgehängt und am 15.02.2016 abgenommen. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 08.01.2016 bis 09.02.2016 zu den ausgelegten Unterlagen eine Stellungnahme abgeben.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 6 : 4 Stimmen, den Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der Änderungen, die in der Abwägung genannt sind, als Satzung zu beschließen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 6 : 4 Stimmen, auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu verzichten.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Wintergartens an der Berliner Straße 14**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 954/51 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 14, soll ein Wintergarten neu errichtet werden.

Der Wintergarten mit den Maßen 3,88 m x 6,55 m soll an die Südseite des Wohnhauses angebaut werden. Die Dachneigung beträgt 5°, die Wandhöhe ca. 2,40 m.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung (WA – allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) ein.

Dem Bauvorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Niederschlagwässer 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 06.04.2016

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.1 - 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  
Errichtung einer Gartenlaube an der Rosenstraße 24**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 583/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Rosenstraße 24, soll eine Gartenlaube in Japan-Art errichtet werden.

Die Gartenlaube hat die Maße 3,350 m x 3,350 m, mit Terrasse 5,00 m x 5,00 m. Die Wandhöhe beträgt 2,20 m mit einem höheren Zentraldach mit einer Firsthöhe von 3,88 m. Das Gebäude soll in die südwestliche Grundstücksecke errichtet werden mit einem 3,00 m Abstand zum südlichen Nachbarn.

Das Gebäude ist verfahrensfrei, da es einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m<sup>3</sup> aufweist (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein, weswegen, trotz Verfahrensfreiheit, ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden muss.

Das Gebäude soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Außerhalb dieser sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 38° bei Haupt- und Nebengebäuden festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig, allerdings auf den Antragsunterlagen und nicht auf dem Lageplan und der Bauzeichnung, wie es notwendig wäre.

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 06.04.2016

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4.2 - 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  
Errichtung eines Gartenzaunes aus Holz mit Steinmauerelementen an der Hans-Stettheimer-Straße 6**

Der Antrag wurde vorerst zurückgezogen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO folgende Bauvorhaben registriert wurden:

- Nutzungsänderung von einem Büro zu einer Wohnung in der Holbeinstraße 17
- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Heinrichstraße 50.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.04.2016

---

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

**Nachträge**

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle an der Franz-Marc-Straße 7**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1945/16 der Gemarkung Töging a. Inn, Franz-Marc-Straße 7 soll ein Bürogebäude und eine Lagerhalle errichtet werden.

Im Norden des Grundstücks soll die Lagerhalle mit den Maßen 25,00 m x 12,00 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 4,25 m und es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 ° geplant. Die Firstrichtung verläuft von West nach Ost.

Südlich davon das 12,00 m x 18,375 m große Bürogebäude mit einer Wandhöhe von 5,71 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18°. Die Firstrichtung verläuft von Nord nach Süd.

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

„Anträge für Einzelbauvorhaben sind mit einem nachvollziehbaren schalltechnischen Gutachten zu ergänzen. Daraus soll hervorgehen, dass die IFSP sowie die Richtwerte für Wohnbebauung (GE/1) in benachbarten Flächen eingehalten werden.“

Ein solches liegt nicht vor.

Der Entwurfsverfasser begründet die notwendige Befreiung von der Festsetzung – also den Verzicht auf ein Schallgutachten - wie folgt:

Das geplante Bauvorhaben sieht ein Bürogebäude sowie eine Lagerhalle vor, welche aufgrund der Betriebsbeschreibung die festgesetzten Schallgrenzwerte nicht überschreiten werden.

Somit werden durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt und sie ist städtebaulich vertretbar.

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.

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 Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

## **7. Wünsche, Anregungen und Informationen**

- k e i n e -

Vorsitzender:

Schriftführer:

Dr. Windhorst  
Erster Bürgermeister

Straßer