

**Sitzung
des Bauausschusses
am
03.05.2016**
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende:

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

(Vertretung für Ersten Bürgermeister
Dr. Windhorst)

Stadträte (stimmberechtigt):

Str. Daniel Blaschke

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Karl Kaiser

StR Josef Neuberger

StRin Birgit Noske

StR Gerhard Pfrombeck

StR Markus Staller

Von der Verwaltung:

Bernd Lehner (städt. Bauamt)

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	17:55 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Altdorferstraße 20
2. Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Steinstraße"
Änderungs-, Auslegung- und Billigungsbeschluss (Vorberatung)
4. Nachträge - entfällt
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 5.1. Öffnung des Freibads Hubmühle
 - 5.2. Erdölexploration in Töging a. Inn
 - 5.3. Informationen eigenwirtschaftlicher Breitbandausbau

Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Altdorferstraße 20

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 887/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Altdorferstraße 20, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Die Terrassenüberdachung soll in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der Hauswand und in einer Breite von 6,28 m an der Südseite des Wohnhauses errichtet werden. Die Fläche der Überdachung beträgt somit 18,84 m².

Die „Wandhöhe“ der Überdachung beträgt ca. 2,30 m an der Südseite und ca. 2,70 m an der Hauswand. Die Überdachung hat die Form eines Pultdachs.

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m sind nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe g) BayBO verfahrensfrei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein, weswegen, trotz Verfahrensfreiheit, ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden muss.

Die Überdachung soll zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 23° vorgeschrieben. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der der Hauptgebäude entsprechen. Bei allen anderen Nebengebäuden ist ein Flachdach mit 0 – 3° festgesetzt.

Es sind also Befreiungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und des Daches notwendig.

Die Nachbarunterschriften (Eigentümer von Altdorferstraße 22 und 18) sind vollständig, allerdings hat der Eigentümer von Altdorferstraße 18 nur auf den Antragsunterlagen unterschrieben.

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.

Weiterhin benötigt das Bauvorhaben eine Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften. Eine Terrassenüberdachung benötigt Abstandsflächen. Diese beträgt in diesem Fall in Richtung Osten, Westen und Süden 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nach Süden kann die Abstandsfläche eingehalten werden, allerdings nicht nach Osten bzw. Westen.

Die Stadt Töging a. Inn hat eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ erlassen.

Nach dieser Satzung kann im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete (hier Allgemeines Wohngebiet – WA nach § 4 BauNVO) nach § 30 BauGB bei Doppel- 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.

Das Vorhaben erfüllt alle der in der Satzung genannten Kriterien. Die Nachbargrundstücke haben noch keine Terrassenüberdachung oder Wintergarten. Eine Wand soll an den Grundstücksgrenzen nicht errichtet werden.

Die Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“- kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist.

Die Nachbarunterschriften (Eigentümer von Altdorferstraße 22 und 18) sind vollständig, allerdings hat der Eigentümer von Altdorferstraße 18 nur auf den Antragsunterlagen unterschrieben.

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

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von den Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier gibt bekannt, dass im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO folgende Bauvorhaben registriert wurden:

- Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1953 der Gemarkung Töging a. Inn, Holbeinstraße 17, BV-Nr. 18/16 bzw. F2016/0241

Weiterhin informiert sie über die Rücknahme des Bauantrags zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/25 der Gemarkung Töging a. Inn, Ohmstraße 16, BV-Nr. 03/16 bzw. 2016/0097.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Steinstraße"
Änderungs-, Auslegung- und Billigungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung schlägt vor den Bebauungsplan Nr. 26 „Steinstraße“ zum 1. Mal zu ändern.

Die Änderung betrifft lediglich das Grundstück Fl.-Nr. 465/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Beim Weglehner.

Dieses befindet sich

- südlich der Straße „Beim Weglehner“
- nördlich und westlich des Fuß- und Radweges über den von der Georg-Reichenbach-Straße auf die Straße „Beim Weglehner“ gefahren werden kann und
- östlich von den Grundstücken Fl.-Nr. 465/33 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 3 und Fl.-Nr. 465/32 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Beim Weglehner, welches mit einer Garage bebaut ist.

Im Urplan war vorgesehen die Parzelle 14 mit vier Reihenhäusern ohne Garagen zu bebauen. Die Garagen sollten dann als Gemeinschaftsgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Beim Weglehner errichtet werden.

Die damalige Parzelle 14 besteht heute – neben dem Grundstück Fl.-Nr. 465/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Beim Weglehner - aus den Grundstücken:

- Fl.-Nr. 465/35 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 7
- Fl.-Nr. 465/34 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 5
- Fl.-Nr. 465/33 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 3 und
- Fl.-Nr. 465/32 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Beim Weglehner (bebaut mit einer Einzelgarage).

Die Parzelle 14 ist soweit wie möglich mit Wohnhäusern bebaut worden, jedoch mit den Garagen auf den Grundstücken. Es wurde also durch Befreiungen abweichend vom Bebauungsplan gebaut.

Auf dem letzten unbebaut gebliebenen Grundstück, machen Gemeinschaftsgaragen daher keinen Sinn mehr. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, sollte der Bebauungsplan entsprechend geändert werden, um so ein weiteres Wohnhaus zu ermöglichen.

Bisher liegt nur das Deckblatt der Bebauungsplanänderung vor, die Festsetzungen werden zum Beschluss in der Stadtratssitzung nachgereicht.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Bei der Bebauungsplanänderung handelt sich um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung setzt kaum mehr zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, als bisher.

Es wird auch kein weiterer Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Auch wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

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 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ein theoretischer 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).

Stadtrat Grünfelder will wissen, von welcher Seite her das Grundstück verkehrsmäßig erschlossen werden soll. Er will sicherstellen, dass dies über die Straße „Beim Weglehner“ und nicht über den Fuß- und Radweg geschieht.

Weiterhin will er wissen, ob die bisherigen Eigentümer der Grundstücke auf der Parzelle 14 einen Rechtsanspruch auf die Möglichkeit der Errichtung der Gemeinschaftsgaragen haben und ob diese einen Einspruch einlegen können.

Hierzu führt Herr Hackenberg aus, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt und somit kein Rechtsanspruch für die Eigentümer der Nachbarparzellen besteht, dass dort eine Errichtung von Gemeinschaftsgaragen möglich ist. Die Eigentümer können sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit jedoch zur Planung äußern. Diese Äußerung müssen und werden dann im Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss gewürdigt und abgewogen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen und den dann vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu billigen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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.

4. Nachträge – entfällt –

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffnung des Freibads Hubmühle

Stadtrat Harrer erkundigt sich, wann das Freibad Hubmühle dieses Jahr öffnet.

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier erklärt, dass die Öffnung für kommenden Sonntag anvisiert ist.

Daraufhin will Stadträtin Noske wissen, wieso nicht schon am Samstag geöffnet wird.

Herr Lehner erklärt, dass es Lieferschwierigkeiten hinsichtlich der Beckenfliesen gab und die Firma, die die technischen Einstellungen an der Chlorungsanlage vornehmen muss, erst diesen Samstag hierfür einen Termin frei hatte. Aus diesen Gründen kann erst Sonntag geöffnet werden.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Erdölexploration in Töging a. Inn**

Stadträtin Noske bezieht sich auf den Artikel „Auf der Suche nach Erdöl – Seismische Bodenuntersuchungen in Teising, Tüßling und Töging a. Inn“ in der Ausgabe des Alt-Neuöttinger Anzeigers vom Montag, 2. Mai 2016.

Sie will wissen, ob die Verwaltung hiervon Kenntnis hatte und bittet um nähere Informationen sobald weiteres hierzu bekannt wird.

Die Verwaltung nimmt dies zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.05.2016

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Information eigenwirtschaftlicher Breitbandausbau

Anhand eines Übersichtsplanes stellt Herr Lehner den Bauablauf vor. Baubeginn ist der 4. Mai 2016, die Bauzeit ist mit drei Monaten angesetzt.

Begonnen wird in der Dortmunder Straße, anschließend folgt die Wolfgang-Leeb-Straße. Ferner erstreckt sich der Ausbau weiter über die Erhartinger Straße, Goethestraße bis zur Mozartstraße und zum Harter Weg.

Die Firma arbeitet mit zwei Verlegemannschaften. Gearbeitet wird auch samstagvormittags.

Die Ausführungen dienen zur Kenntnis.