

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/166

Federführung: Bauamt	Datum: 21.10.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	05.11.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.5 Sitzung des Bauausschusses am 05.11.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erweiterung des Wohnhauses (9 WE) an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0061)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 20, soll ein Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um neun Wohneinheiten erfolgen.

Der Bauherr reichte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid ein. Dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 12.03.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig abgelehnt. Daraufhin wurde der Vorbescheid zurückgenommen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die bestehende Garage im Westen soll abgebrochen werden.

Laut Eingabeplan sollen sich im Anbau neun Wohneinheiten mit Wohnflächen von etwa 38 m² bis etwa 56 m² (1 – 2 Zimmer Wohnungen) befinden. Im Vorbescheid wurde der Anbau damals mit vier Wohneinheiten geplant.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für die Wohnungen der Kreiswohnbau Siemensstraße 6 waren die kleinen 1-Personen-Wohnungen am begehrtesten. Auch von Seiten der Bauwirtschaft ist zu vernehmen, dass ein Bedarf für mehr kleine Wohnungen in Töging a. Inn besteht. Aus Sicht des Wohnungsmixes in Töging a. Inn ist der geplante Anbau positiv zu bewerten.

Auch die Daten des Zensus 2022 stützen diese Annahme. Bei einem Vergleich mit städtisch geprägten Kommunen in der Umgebung hinsichtlich der Gesamtzahl von Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 59 m² als auch hinsichtlich des prozentualen Anteils ist hier noch Aufholbedarf erkennbar.

Kommune	Gesamtzahl Wohnungen	Wohnungen bis 59 m ² WF	%
Töging a. Inn	4.634	583	12,6%
Burgkirchen a. d. Alz	4.971	685	13,8%
Garching a. d. Alz	4.309	612	14,2%
Neuötting	4.219	601	14,2%
Trostberg	5.726	1.204	21,0%

Altötting	6.793	1.529	22,5%
-----------	-------	-------	-------

Auf dem o. g. Grundstück soll keine Tiefgarage errichtet werden. Alle erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch hergestellt. Aufgrund dieser Kosteneinsparung könnten die Wohnungen eventuell günstiger vermietet werden.

Allerdings ist noch zu erwähnen, dass durch das geplante Bauvorhaben ein hoher Grad an Versiegelung erreicht wird. Was zur Folge hat, dass sich wenig Grünfläche auf dem Grundstück befindet. Es handelt sich also um eine massive Nachverdichtung.

Im Gegensatz zum Vorbescheid ist der Anbau mit einer Wandhöhe von 9,04 m und einem Walmdach mit 24° Dachneigung geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in dieser Hinsicht somit eingehalten.

Gem. Nr. 5 des Bebauungsplanes gelten als zulässiges Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.

§ 17 BauNVO 1962 setzt als GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet 0,4 fest.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garage und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung (§ 19 Abs. 5 BauNVO 1962).

Nach einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung wird die GRZ von 0,4 eingehalten.

Das Bauvorhaben soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der geplante Anbau weist ca. 172 m² (ca. 18,18 m x 10,59 m). Im Vorbescheid wurde der Anbau mit ca. 170 m² (18,99 m x 8,99 m) geplant. Im Rahmen des Vorbescheides wurde für die notwendige Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da das Vorhaben größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollte.

Die Begründung des Planers kann dem beigefügten Dokument entnommen werden.

Der geplante Anbau wurde etwas verschoben, dadurch befindet sich dieser nun größtenteils innerhalb von Baugrenzen.

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.

Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten. Im Süden des Grundstückes soll ein 50 m² großer Kinderspielplatz errichtet werden.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze auf dem Grundstück. Durch den Abriss der westlichen Garage fallen drei Stellplätze weg, welche 1:1 auf dem Grundstück wiederhergestellt werden

müssen.

Nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) sind bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze herzustellen. Bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung (§ 2 Abs. 2 StS).

Gem. 1.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV sind bei Gebäuden mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung erforderlich.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden neun Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung i. v. m. der Garage- und Stellplatzverordnung 18 Stellplätze notwendig. Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt 21 Stellplätze erforderlich. Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück alle erforderlichen Stellplätze errichtet.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.