

Sitzung des Bauausschusses
am
11.02.2026
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Brigitte Gruber

Vertretung für StR Wittmann

StRin Melanie Häringer

StR Marco Harrer

Vertretung für StR Snoppek

StR Christoph Joachimbauer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 1.1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE), Errichtung eines neuen Dachstuhls beim Bestandsgebäude und Ausbau des Dachgeschosses (2 WE) an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0061)
 - 1.2. Kaminerhöhung eines Industrieschornsteins an der Aluminiumstraße 8 (BV-Nr. 2025/0074)
 - 1.3. Nutzungsänderung eines Friseursalons in Wohnräume im EG an der Dortmunder Straße 33 (BV-Nr. 2025/0075)
 - 1.4. Umbau und Nutzungsänderung des Wohnhauses in eine Monteurswohnung an der Schillerstraße 25 (BV-Nr. 2026/0001)
 - 1.5. Errichtung eines Bungalows mit Doppelgarage an der Heinrichstraße 20 (BV-Nr. 2026/0002)
 - 1.6. Errichtung einer Lagerhalle an der Innstraße 75-77 (BV-Nr. 2026/0003)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage, eines Ochsenmaststalles, eines Fahrsilos und einer Waschwassergrube an der Mühldorfer Straße (BV.-Nr. 2025/0044)
3. Informationen zu Bauangelegenheiten
4. Nachträge
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 2 Nein 8 Anwesend waren: 10

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE), Errichtung eines neuen Dachstuhls beim Bestandsgebäude und Ausbau des Dachgeschosses (2 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 sieben Wohneinheiten sowie der Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes erfolgen.

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 05.11.2025 behandelt. Damals wurde der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um neun Wohneinheiten geplant. Das gemeindliche Einvernehmen wurde, u. a. aufgrund der hohen Anzahl der geplanten Wohneinheiten, abgelehnt.

Gem. den nachgereichten Unterlagen ist nun der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten geplant.

Zudem sollen laut den nachgereichten Unterlagen im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes zwei weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Dies war laut den vorherigen Unterlagen nicht geplant. Das bedeutet, dass auf dem o. g. Grundstück, wie bereits laut den zuvor eingereichten Unterlagen, neun weitere Wohneinheiten entstehen.

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.

Der neu geplante Anbau weist eine Fläche von ca. 151 m² (16,18 m x 9,33 m) auf. Die vorherige Planung erfolgte mit einer Fläche von ca. 172 m².

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 Bauwuch 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.

Zeichenerklärung A) setzt u. a. folgendes fest:

Dachneigung:

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung zwischen 15° und 24° zulässig.

Da die Dachneigung des neu geplanten Anbaus 25° beträgt, ist hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Laut den genehmigten Unterlagen, welche der Stadt Töging a. Inn vorliegen, beträgt die Dachneigung des bestehenden Wohngebäudes ca. 24°.

Laut Begründung des Planers beträgt die Dachneigung des bestehenden Wohngebäudes reell allerdings 25°.

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.

Baugrenzen:

Des Weiteren soll das Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.

Firstrichtung:

Der Bebauungsplan setzt eine Ost-West Firstrichtung fest.

Der geplante Anbau ist mit einer Nord-Süd Firstrichtung geplant.

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.

Nr. 6 des Bebauungsplanes:

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem

Abstand von min. 2,50 m zur Giebelwand zulässig. Negativgauben und Schleppdachgauben sind unzulässig.

Bei den neu geplanten Gauben handelt es sich um Schleppdachgauben.

Somit ist auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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

Zum Vergleich: Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, wurde, im Rahmen des Umbaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit Ausbau des Dach-

geschosses, eine Befreiung von der o. g. Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt.

Hierbei wurden allerdings Giebeldachgauben errichtet. Es wurde ausschließlich eine Befreiung von der Breite der Gauben benötigt. Die geplanten Gauben wiesen eine Breite von 3,00 m auf. Laut Bebauungsplan ist eine max. Breite von 1,50 m zulässig.

Die einzelnen Begründungen des Planers für die o. g. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann den beigelegten Dokumenten entnommen werden.

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 sieben Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung i. v. m. der Garage- und Stellplatzverordnung 14 Stellplätze notwendig. Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt 17 Stellplätze erforderlich. Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück alle erforderlichen Stellplätze errichtet.

Für die beiden Wohneinheiten, welche durch den Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses, entstehen, können keine Stellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO gefordert werden.

Durch die Verkleinerung des Anbaus sowie der geringeren Stellplatzanzahl, herrscht weniger Versiegelung und somit befindet sich mehr Begrünung auf dem o. g. Grundstück.

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

Die Bauausschussmitglieder sind überwiegend der Meinung, dass von der Festsetzung der Unzulässigkeit der Schleppdachgauben nicht befreit werden sollte. Zudem sollen auch im neuen Bauantrag neun Wohnungen auf dem Grundstück neu errichtet werden, also genauso viel wie in der

Es wird aber auch die Nachverdichtung überhaupt kritisiert. Es seien inzwischen genug Wohnungen in der Stadt Töging a. Inn genehmigt worden, sodass eine Nachverdichtung nicht mehr angezeigt ist. Hier müsse ein Umdenken stattfinden.

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

2 Ja-Stimmen / 8 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

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

Kaminerhöhung eines Industrieschornsteins an der Aluminiumstraße 8 (BV-Nr. 2025/0074)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1600/18 der Gemarkung Töging a. Inn, Aluminiumstraße 8, soll eine Kaminerhöhung eines Industrieschornsteins erfolgen.

Der bestehende Kamin soll laut Unterlagen um ca. 6,64 m erhöht werden. Derzeit weist der Kamin eine Höhe von ca. 20,88 m auf. Somit beträgt die Gesamthöhe des Kamins (inkl. Erhöhung) ca. 27,52 m.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Industriegebiet (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Die Abstandsflächen, welche das geplante Vorhaben auslöst, überragen das Nachbargebäude und werden somit nicht eingehalten.

Aus diesem Grund ist eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Der Planer begründet die Abweichung wie folgt:

„Der bestehende Kamin einer Aluminiumrecyclinganlage in Töging soll um ca. 6,64 m erhöht werden. Dadurch vergrößern sich auch die Abstandsflächen zu dem auf dem gleichen Grundstück liegenden Nachbargebäude desselben Betriebs. Schon im Bestand überragt die Abstandsfläche des Kamins das Nachbargebäude. Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen bestehenden Kamin handelt und bereits eine Abweichung zu den Abstandsflächen besteht und brandschutztechnisch der Erhöhung nichts entgegenzusetzen ist und bei der Planung des Baus eine höhere Nox-Last der Beth-Filteranlage zugeteilt wurde, welche anderen Anlagen genommen wurde und die Ausbreitungsrechnung der neuen Genehmigung daher einen höheren Kamin verlangt, wird eine erneute Abweichung beantragt. Es folgt noch eine Ergänzung zum bestehenden Brandschutzkonzept.“

Über die Zulässigkeit einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde nach Art. 63 Abs. 3 BayBO.

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

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

10 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

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

Nutzungsänderung eines Friseursalons in Wohnräume im EG an der Dortmunder Straße 33 (BV-Nr. 2025/0075)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 970/54 der Gemarkung Töging a. Inn, Dortmunder Straße 33, soll ein Friseursalon in Wohnräume im Erdgeschoss des bestehenden Einfamilienhauses umgenutzt werden.

Mit Schreiben vom 05.02.2026 informierte das Landratsamt Altötting die Bauherren dahingehend, dass das o. g. Bauvorhaben verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO ist.

Zu diesem Zeitpunkt wurde die Tagesordnung der Bauausschusssitzung bereits öffentlich bekanntgegeben und die Einladungen versendet.

Das Verfahren ist somit allerdings abgeschlossen und es ist kein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Umbau und Nutzungsänderung des Wohnhauses in eine Monteurswohnung an der Schillerstraße 25 (BV-Nr. 2026/0001)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Schillerstraße 25, soll das bestehende Wohnhaus umgebaut und in eine Monteurswohnung umgenutzt werden.

In der Bauausschusssitzung am 05.11.2025 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf o. g. Grundstück erteilt. Dieses soll nördlich des bestehenden Wohnhauses errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

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

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

10 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Errichtung eines Bungalows mit Doppelgarage an der Heinrichstraße 20 (BV-Nr. 2026/0002)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1058/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Heinrichstraße 20, soll ein Einfamilienhaus-Bungalow mit Doppelgarage errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid, welcher in der Bauausschusssitzung am 12.03.2025 behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bundesbahn – Westgrenze der Grundstücke 1048 – 1049 – 1050 – Nordgrenze 1051 – Eichendorffstraße – Heinrichstraße – Innwerkskanal – Ostgrenze Fl.-Nr. 639“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Bei dem Planungsgrundstück Fl.-Nr. 1058/3 handelt es sich um eine ca. 1.101 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1058, Gemarkung Töging a. Inn.

Die Position der geplanten Bebauung orientiert sich nach Süden an den, im BP Nr. 2 festgesetzten Baugrenzen für die im Westen angrenzenden Nachbargrundstücke. Nach Norden wird durch die Baugrenze der minimale Grenzabstand von 3,00 m gemäß Art. 6 BayBO eingehalten.

Diese Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Wir bitten dem Antrag auf Befreiung stattzugeben.“

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.

Zudem setzt der Bebauungsplan als Dachdeckung unter Nr. 6.2.1 Tonschindel, Betondachsteine, Blech in Bahnen, Trapezbleche, Pappschindel in naturrotem Farbton fest.

Der Bungalow ist mit anthraziten Dachsteinen geplant. Somit ist auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„In Anlehnung an die bestehende Bebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück (Heinrichstraße 8) sind für die Dacheindeckung, graue oder anthrazitfarbene Tonschindeln bzw. Betondachsteine geplant. Im Gebiet des Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Bundesbahn – Eichendorffstraße – Heinrichstraße – Innwerkskanal sind bereits zahlreiche Gebäude mit dunkler

Dacheindeckung vorhanden.

Diese Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Wir bitten dem Antrag auf Befreiung stattzugeben.“

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

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

10 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 0 Nein 0 Anwesend waren: 10

Errichtung einer Lagerhalle an der Innstraße 75-77 (BV-Nr. 2026/0003)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1678 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 75 und 77, soll eine Lagerhalle errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“.

Es handelt sich hierbei um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO.

Nach einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung wird die GRZ und GFZ eingehalten.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) gilt die Satzung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn.

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).

Nr. 9.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV schreibt vor, dass für Handwerks- und Industriebetriebe ein Stellplatz je 70 m² Nutzungsfläche oder je drei Beschäftigte nachzuweisen ist.

Bei einer Lagerhalle handelt es sich um eine Nutzungsfläche nach DIN 277. Diese beträgt laut Bauantragsformular insgesamt 2.984 m². Somit sind nach Nutzungsfläche berechnet insgesamt 42,629 Stellplätze erforderlich.

Da uns kein Nachweis über die Beschäftigungsanzahl vorliegt, kann demnach keine Stellplatzberechnung erfolgen.

Die Stellplatzberechnung wird generell zugunsten des Bauherrn ausgelegt. Das bedeutet, falls eine geringere Stellplatzanzahl nach der Berechnung der Beschäftigungsanzahl erforderlich ist, wird diese herangezogen. Dann könnte es durchaus sein, falls keine neuen Beschäftigten angegeben werden, dass keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Laut Bauantragsformular wird ein Stellplatz auf dem Grundstück errichtet. Dieser ist allerdings im Eingabeplan nicht eingezeichnet.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird somit nicht eingehalten.

Die fehlende Stellplatzberechnung sowie noch weitere Unterlagen (u. a. GRZ- und GFZ-Berechnung, Freiflächengestaltungsplan, Fragebogen „Betriebsbeschreibung gewerblich“, ...) wurden mit Schreiben vom 02.05.2026 vom Landratsamt Altötting bereits angefordert.

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

Die Beschlussfassung über den Bauantrag wird zurückgestellt. Es liegen noch nicht alle Unterlagen vor, um über das gemeindliche Einvernehmen entscheiden zu können. Es ist geplant über das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag in der März-Bauausschusssitzung neu zu entscheiden.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage, eines Ochsenmaststalles, eines
Fahrsilos und einer Waschwassergrube an der Mühldorfer Straße (BV.-Nr. 2025/0044)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1123/0 der Gemarkung Töging a. Inn, an der Mühldorfer Straße, soll ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage sowie ein Ochsenmaststall für 120 Tiere, ein Fahrsilo und eine Waschwassergrube errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser wurde in der Stadtratssitzung am 24.07.2025 bereits behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde verweigert, da zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen nach § 35 BauGB noch nicht nachgewiesen wurden.

Jetzt wurden neue Unterlagen nachgereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

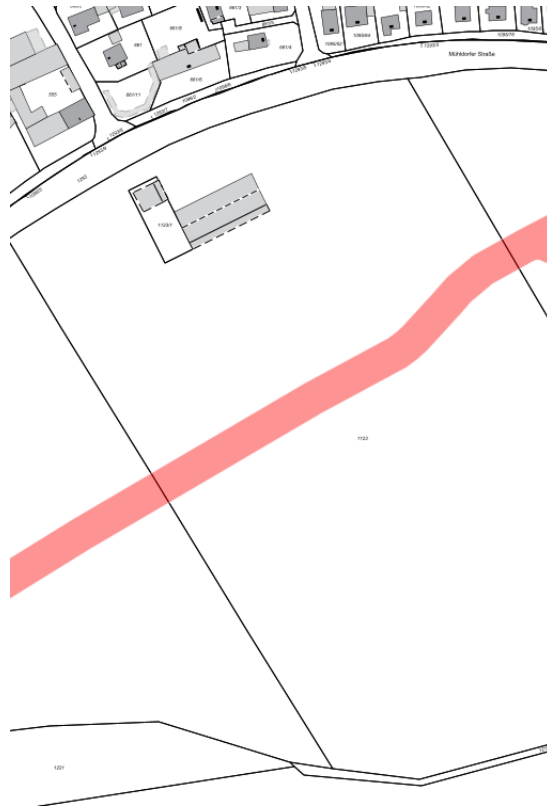
Mit Stellungnahme vom 17.09.2025 bestätigt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass die geplanten Baumaßnahmen dem Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen. Auch ist eine überwiegend eigene Futtergrundlage nach § 201 BauGB erfüllt.

Es handelt sich somit um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben nimmt zudem auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Nach Eingang der Geruchsprognose des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten konnte auch das Sachgebiet Umwelttechnik dem Vorhaben zustimmen, da keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu befürchten sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist eine geplante Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatschG) dargestellt. Des Weiteren läuft laut Flächennutzungsplan durch das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Isar-Amper-Werke AG.

Laut Landesamt für Denkmalschutz befindet sich auf dem Grundstück das Bodendenkmal mit dem Aktenzeichen D-1-7741-0005 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“.



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

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

10 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

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

Informationen zu Bauangelegenheiten

Für folgendes Bauvorhaben wurde von der Stadt Töging a. Inn, im Rahmen der erneuten Beteiligung, das gemeindliche Einvernehmen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:

- Errichtung einer Lagerhalle mit Büroräumen, einer Werkstatthalle mit Büroräumen, Carports, Garagen und PKW-Stellplätzen an der Innstraße 77 a und 77 b (BV-Nr. 2025/0057)

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Nachträge

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 11.02.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

Töging a. Inn, 02.03.26

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg