

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/261

Federführung: Bauamt	Datum: 25.03.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.04.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von Storages (Lagerflächen mit Garagen und Büros) an der Amperstraße 9 (BV-Nr. 2026/0009)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1963/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Amperstraße 9, sollen Storages (Lagerflächen mit Garagen und Büros) errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits in der Vergangenheit einen Bauantrag, welcher in der Stadtratssitzung am 27.07.2023 behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Mit Schreiben vom 12.05.2025 wurde der Antrag allerdings zurückgenommen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Auf dem Baugrundstück sollen drei Gebäude entstehen. Im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude sollen überwiegend Lagerräume, im 1. Obergeschoss Büroräume, entstehen.

Westliches Gebäude

Das westliche Gebäude weist eine Länge von ca. 112,50 m und eine Breite von ca. 6,50 m auf. Die Wandhöhe beträgt ca. 7,60 m. Das Dach ist als Pultdach mit 5° Dachneigung geplant.

Mittleres Gebäude

Das mittlere Gebäude weist eine Länge von ca. 112,80 m und eine Breite im Norden von ca. 12,70 m und im Süden von ca. 24,19 m auf. Die Wandhöhe beträgt ca. 8,40 m. Auch hier ist das Dach als Pultdach mit 5° Dachneigung geplant.

Östliches Gebäude

Das östliche Gebäude weist eine Länge von ca. 116,00 m und eine Breite von 6,50 m auf. Die Wandhöhe beträgt ca. 7,60 m. Das Dach ist als Pultdach mit 5° Dachneigung geplant.

Im Norden des Grundstückes soll eine 2 m hohe Stützwand errichtet werden.

Das Bauvorhaben verstößt gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Nr. 6 Buchstabe a) Absatz 4

Die Baukörper sind mind. alle 30 m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m bzw. durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

Nr. 6 Buchstabe a) Absatz 12

Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis max. 25°.

Nr. 6 Buchstabe a) Absatz 18

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

Ein Teilbereich der südlichen Wand des mittleren Gebäudes soll in grellem Gelb mit einer großen Werbeanlage errichtet werden.

Nr. 7.2

Es sind je Gebäudeseite beleuchtete und unbeleuchtete Werbeanlagen, die mit dem Bauwerk fest verbunden sind, bis zu einer Größe von max. 1/6 der sichtbaren Fassadenfläche zulässig. Die Oberkante der Dachkante darf auf keinem Fall überschritten werden.

Nr. 7.3

Zusätzlich zugelassen ist je Grundstück eine beleuchtete und unbeleuchtete Werbeanlage mit einer max. Höhe von 12 m, jedoch nicht höher als das höchste Gebäude auf dem Grundstück. Die Werbefläche darf max. 15 m² aufweisen. Die Anlage darf durch ihre Beleuchtung jedoch keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung auslösen.

Nr. 9 Absatz 2 und 3

Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungsstreifen darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist eine Grüngliederung mit Baumbepflanzung in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden.

Diese Stellplätze dürfen nicht von der Straße her angefahren werden, sondern sind über die Grundstückszufahrt zu erschließen.

Nr. 10 Buchstabe a) Absatz 1

Werden Einfriedungen ausgeführt, so sind Straßeneinfriedungen sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen in Höhe, Farbe und Form einheitlich auszuführen. Die Höhe ist im Einzelfall zu regeln, **vom Stadtrat genehmigen zu lassen**, darf ab 2,00 m, gemessen ab Gehsteigoberkante, nicht überschreiten.

Es wurden keine entsprechenden Befreiungsanträge hierzu eingereicht.

Laut Nr. 11 des Bebauungsplanes ist für jeden Einzelbauantrag innerhalb des Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebietes ein Außenanlagenplan, der die Festsetzungen des Grünordnungsplanes beinhaltet und umsetzt, zur Genehmigung vorzulegen.

Im Rahmen des Bauantrages wurde zwar ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan eingereicht, dieser stimmt allerdings nicht mit dem Grünordnungsplan aus dem Jahr 1992, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, überein.

Laut Bebauungsplan durchläuft das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Stadtwerke Mühlhof.

GRZ-Berechnung seitens der Verwaltung:

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 7.120 m² auf.

Die Fläche der Gebäude (3.515,28 m²), der Zufahrten (2.079,89 m²), der Stellplätze außerhalb der Gebäude (80 m²) und des Verbundpflasters (47,06 m²) beträgt insgesamt 5.722,23 m².

Dies entspricht einer GRZ gem. einer Berechnung nach der BauNVO 1990 von 0,80.

Laut Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 zulässig.

Eine entsprechende GRZ-Berechnung des Bauherrn ist noch nicht eingegangen.

Stellplatzberechnung:

Laut Eingabepläne werden im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude Lagerräume errichtet.

Im 1. Obergeschoss sollen Büroräume errichtet werden.

Laut Betriebsbeschreibung umfasst die geplante Nutzung des Lagerparks/Bürokomplexes folgende Aktivitäten:

- Büronutzung
- Lagerung von Gütern
- KFZ-Teile Lagerung
- Handwerksbetriebe ohne Vollwerkstatt
- Hobby-Reparatur von KFZ

Gem. der Anlage (zu § 20) GaStellV sind für die o. g. Nutzungen folgende Stellplatzanzahlen erforderlich:

- Büronutzung
Nr. 2.1 - ein Stellplatz je 40 m² Nutzungsfläche erforderlich. Hiervon 20 % für Besucher
- diverse Lagerungen
Nr. 9.2 - ein Stellplatz je 100 m² Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte erforderlich.
- Handwerksbetriebe
Nr. 9.1 – Ein Stellplatz je 70 m² Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte. Hiervon 10 % für Besucher.

Im Erdgeschoss sind Lagerflächen ausgewiesen. Teilweise sind in diesen Lagerflächen allerdings Fahrzeuge eingezeichnet. Es ist nicht ersichtlich, ob es sich hier teilweise um feste Stellplätze oder Lagerflächen handelt. Dementsprechend kann nicht beurteilt werden, ob für die Stellplatzberechnung diese Einheiten im Erdgeschoss herangezogen werden können. Falls dies der Fall sein sollte, sind diese als solche (= Garagen) zeichnerisch darzustellen.

Aufgrund der hohen Anzahl der Büro- und Lagerräume ist derzeit davon auszugehen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn nicht eingehalten wird.

Vom Bauherrn wurde keine nachvollziehbare Berechnung der erforderlichen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorgelegt.

Demnach kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn eingehalten wird.

Mit Schreiben vom 23.03.2026 hat das Landratsamt Altötting den Planer aufgefordert, die entsprechend fehlenden Unterlagen bis spätestens 15.05.2026 nachzureichen.

Bis jetzt sind die fehlenden Unterlagen allerdings noch nicht eingegangen.

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

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

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.