

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/262

Federführung: Bauamt	Datum: 26.03.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.04.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.3 Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von zwei Doppelhaushälften (je 3 WE) und Garagen an der Berliner Straße 21 (BV-Nr. 2026/0011)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/17 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 21, sollen zwei Doppelhaushälften mit je drei Wohnungen und Garagen errichtet werden.

Mit Schreiben vom 04.04.2026 wurden bereits Einwände von Seiten der Nachbarschaft gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Laut Lageplan soll das Grundstück geteilt werden, so dass sich jeweils eine Doppelhaushälfte auf einem eigenen Grundstück befindet.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

Nr. 1 – GRZ

Die Nutzung der Gebäude ist gem. Nr. 1 des Bebauungsplanes nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 der BauNVO zulässig.

Die Berechnung der GRZ erfolgt nach der BauNVO 1968. Die eingereichten GRZ-Berechnungen des Planers erfolgten nach der aktuell gültigen BauNVO.

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 1968 darf die Grundflächenzahl (GRZ) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens 0,4 betragen.

östliches Grundstück

Die Grundstücksgröße des geplanten östlichen Grundstücks beträgt 408,20 m².

Die Maße des Hauptgebäudes lauten 13,99 m x 8,78 m (122,83 m²). Die GRZ I lautet somit 0,30.

Laut BauNVO 1968 werden Terrassen, Zuwegungen und Zufahrten und Stellplätze nicht mitangerechnet.

Nach § 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1968 sind auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

0,1 der Fläche des östlich geplanten Baugrundstücks entsprechen 40,82 m². Die geplante Garage weist eine Fläche von 50,10 m² (7,24 m x 6,92 m) auf und wird somit der GRZ hinzuge-rechnet.

Insgesamt werden somit 172, 93 m² (122,83 m² + 50,10 m²) bei der Berechnung der GRZ II berücksichtigt.

Demnach beträgt die GRZ II des geplanten östlichen Grundstücks 0,42.

Die GRZ wird somit nicht eingehalten.

westliches Grundstück

Die Grundstücksgröße des geplanten westlichen Grundstücks beträgt 384,80 m².

Die Maße des Hauptgebäudes lauten 13,99 m x 8,78 m (122,83 m²). Die GRZ I lautet somit 0,32.

Laut BauNVO 1968 werden Terrassen, Zuwegungen und Zufahrten und Stellplätze nicht mitan-gerechnet.

Nach § 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1968 sind auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrund-stücks nicht überschreiten.

0,1 der Fläche des westlich geplanten Baugrundstücks entsprechen 38,48 m². Die geplante Garage weist eine Fläche von 41,94 m² (6,00 m x 6,99 m) auf und wird somit der GRZ hinzuge-rechnet.

Insgesamt werden somit 164,77 m² (122,83 m² + 41,94 m²) bei der Berechnung der GRZ II be-rücksichtigt.

Demnach beträgt die GRZ II des geplanten westlichen Grundstücks 0,43.

Die GRZ wird auch auf dem westlichen Grundstück nicht eingehalten.

Nr. 4 – Baugrenzen

Das Bauvorhaben soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wer-den.

Nr. 6 – Anzahl Wohneinheiten

Laut Bebauungsplan ist, mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2 und 3, auf allen Grundstücken nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

Jede geplante Doppelhaushälfte soll insgesamt drei Wohneinheiten beinhalten.

Nr. 9 b) Dachneigung

Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 32° geplant, die Nebengebäude hingegen mit einer Dachneigung von 27°.

Nr. 9 b) – Dachüberstände

Als Dachüberstände sind bei 1- und 2- geschossigen Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mind. 0,30 m und höchstens 0,50 m vorgeschrieben.

Nach überschlägiger Prüfung seitens der Verwaltung beträgt der Dachüberstand des Hauptgebäudes an der Giebelseite ca. 1,20 m.

Nr. 9 d) – Dachfuß

Der Dachfuß darf 0,25 m nicht überschreiten.

Der Dachfuß des geplanten Bauvorhabens weist eine Höhe von 0,60 m auf.

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Entgegen den Festsetzungen soll die Baugrenze beim Wohnhaus und bei den Garagen teilweise überschritten werden, die Dachfußhöhe statt 0,25 m hier 0,60 m; die Vordachlänge am Ortgang statt 0,50 m hier 1,20 m sowie die Dachneigung der Nebengebäude flacher als die des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Es sollen statt je 2, hier je 3 Wohneinheiten entstehen. Die GRZ II wird geringfügig, statt 0,60, hier 0,61 aufgrund der erforderlichen Stellplätze überschritten.“

Es können keinerlei Beeinträchtigungen wegen der beantragten Befreiungen festgestellt werden.

Es wird gebeten, den beantragten Befreiungen zuzustimmen bzw. diese zu erteilen.

Auf die Baugenehmigungen in der Berliner Straße 13 und 13 a wird verwiesen.“

Den notwendigen Befreiungen 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.

Vom Landratsamt Altötting wurde bereits am 08.04.2026 eine Vollgeschossberechnung des Dachgeschosses sowie eine erneute GRZ-Berechnung angefordert.

Zum Vergleich:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, wurde im Jahr 2024 ein Bauantrag über die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen und Garagen eingereicht.

Der Antrag wurde in der Bauausschusssitzung am 03.07.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt.

Die Baugenehmigung wurde am 08.07.2024 ausgestellt.

Im Jahr 2025 ging dann ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Einbau einer weiteren eigenständigen Wohnung auf dem o. g. Grundstück ein.

Dieser Antrag wurde in der Bauausschusssitzung am 04.06.2025 behandelt und einstimmig erteilt. Der entsprechende Bescheid erging am 06.06.2025.

Stellplatzberechnung

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) i. V. m. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen.

Da je Doppelhaushälfte drei Wohneinheiten errichtet werden sollen sind demnach je Doppelhaushälfte sechs Stellplätzen erforderlich, insgesamt somit 12 Stellplätze

Sowohl auf dem geplanten östlichen als auch auf dem geplanten westlichen Grundstück sollen allerdings jeweils nur fünf Stellplätze errichtet werden. Insgesamt somit zehn Stellplätze.

Die fehlenden zwei Stellplätze sollen auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 860/17 der Gemarkung Töging a. Inn hergestellt werden.

Gem. § 3 Abs. 1 StS sind die nach § 2 notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

Nach dem Wortlaut von Abs. 3 Nr. 2 wie auch nach Sinn und Zweck der Regelung ist die rechtliche Sicherung des Grundstücks in der Nähe stets erforderlich, also gleichgültig ob das Grundstück dem Bauherrn gehört oder einem Dritten.

*Errichtet der Bauwerber die Stellplätze auf einem ihm selbst gehörenden Nachbargrundstück, bedarf es auch einer rechtlichen, d.h. dinglichen Sicherung. Die Sicherung erfolgt entweder durch eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** gem. §§ 1090 ff. BGB **zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde** unter Übernahme der Unterhaltungspflicht nach § 1090 Abs. 2 iVm. § 1021 BGB. Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde ist der Freistaat Bayern, soweit die Landratsämter, und die Gemeinden, soweit kreisfreie Städte oder kreisangehörige Gemeinden (hierunter fallen auch große Kreisstädte) gemäß Art. 53 Abs. 2 zuständig sind. **Alternativ** kann die Sicherung auch durch Bestellung einer **Grunddienstbarkeit** zu Lasten des Stellplatzgrundstücks und zugunsten des Baugrundstücks zuzüglich einer **Verpflichtung des Bauherrn** (und Eigentümers des Baugrundstücks), diese Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde zu löschen oder zu verändern und im Falle der Veräußerung an den Rechtsnachfolger weiter zu geben (VGH München Beschl. v. 19.5.2021 – [9 ZB 20.19](#) – juris Rn. 13 unter Verweis auf VGH München Beschl. v. 9.5.2015 – [2 AS 16.420](#) – juris Rn. 6).*

Schuldrechtliche Verträge, z.B. Dauermietverträge mit Parkhausträgern oder öffentlich-rechtliche Verträge genügen nicht den gesetzlichen Anforderungen, da sie nicht den Rechtsnachfolger binden (vgl. auch VGH Mannheim Urt. v. 27. 4. 1983 – [3 S 34/83](#), BRS 40 Nr 147).
Busse/Kraus/Würfel BayBO Art. 47 Rn. 151-160

Ein Nachweis über eine rechtliche Sicherung wurde nicht eingereicht.

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

Mit E-Mail vom 13.04.2026 wurde der Bauherr auf diese Problematik hingewiesen.

Am 15.04.2026 reichte der Bauherr folgendes Schreiben bei der Stadt Töging a. Inn ein:

„bezüglich Ihres Schreibens vom 13.04.2026 hinsichtlich der fehlenden dinglichen Sicherung der zwei Stellplätze für mein Bauvorhaben in der Berliner Straße 21 und 21 a, Gemarkung Töging, Flur-Nr. 860/17 bitte ich die Stadt Töging, dem Bauvorhaben mit der Auflage zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) auf dem mir gehörenden, direkt angrenzenden Grundstück, Berliner Straße 17 und 19, Flur-Nr. 860/18 zuzustimmen!“

Bauturbo

Mit Schreiben vom 14.04.2026 hat das Landratsamt Altötting bereits um Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB gebeten.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme (...) geben.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (§ 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Bevor die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erfolgt, kann in diesem Fall ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, ob die Zustimmung nach § 36a BauGB voraussichtlich erteilt wird.

Sollte dies bereits abgelehnt werden, dann ist keine Durchführung einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags notwendig.

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. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann allerdings in Aussicht gestellt werden, wenn die dingliche Sicherung der Stellplätze erfolgt und nachgewiesen wurde und die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn somit eingehalten wird.

Der Stadtrat fasst einen Grundsatzbeschluss über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB wie folgt (es handelt sich noch nicht um die finale Zustimmung nach § 36a BauGB):

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Es ist somit die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages durchzuführen. Nachdem dies erfolgt ist, wird in der darauffolgenden Bauausschusssitzung über die Zustimmung nach § 36a BauGB entscheiden.