

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/260

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	23.04.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 23.04.2026

Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde Errichtung eines Einfamilien-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.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 11.02.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt.

Mit Schreiben vom 10.02.2026 bittet das Landratsamt Altötting die Stadt Töging a. Inn um Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Bauturbo-Verfahren).

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Gem. § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 (...) nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (...). Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter den Bedingungen erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 gilt entsprechend.

Zwischen der Stadt Töging a. Inn und den Bauherren wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen. In dem städtebaulichen Vertrag ist unter anderem eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren ab Vertragsschluss und eine Anpflanzpflicht von Bäumen geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird nach der Zustimmung abgeschlossen. Ein Notartermin besteht schon. Der städtebauliche Vertrag wird nach Abschluss beim Notar dem Bauausschuss zur Genehmigung vorgelegt.

Zudem kann die Gemeinde nach § 36a Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb

angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahme.

Die Stadt Töging a. Inn hat von § 36a Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde von Freitag, den 20. Februar 2026 bis zum Freitag, den 20. März 2026 (jeweils einschließlich) die Möglichkeit gegeben, die Bauantragsunterlagen einzusehen und gegebenenfalls Stellungnahmen abzugeben.

Hierüber wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 19. Februar 2026 ortsüblich bekannt gemacht wurde, hingewiesen.

Die öffentliche Bekanntmachung wurde zudem am 18. Februar 2026 an folgende Behörden per E-Mail versendet:

- Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung
- Landratsamt Altötting – Bodenschutz
- Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Altötting – Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Landratsamt Altötting – Brandschutzdienststelle
- Stadt Töging a. Inn – Tiefbauamt
- Feuerwehr Töging a. Inn – Kommandant
- Stadt Töging a. Inn – Verkehrsbehörde
- Stadt Töging a. Inn – Herstellungsbeiträge
- Bauhof Töging a. Inn
- Wasserwerk Töging a. Inn
- Kläranlage Töging a. Inn
- Grünpflege Töging a. Inn
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- strotög GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
- InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- VERBUND Innkraftwerke GmbH
- Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
- Energieversorgung Inn-Salzach GmbH (EVIS)
- Energie Südbayern GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
- Gemeinde Pleiskirchen
- Stadt Mühldorf a. Inn
- Verwaltungsgemeinschaft Polling
- Stadt Altötting
- Gemeinde Winhöring
- Gemeinde Teising

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sind insgesamt acht Stellungnahmen

der unterstrichenen Behörden eingegangen.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG

AZ: KB 2026-09
vom 19.02.2026

Stellungnahme:

„in Ihrer Spartenanfrage vom 18.02.2026 teilten Sie uns mit, dass Sie eine Bauvoranfrage für das Flurstück an der Heinrichstraße 20 vorliegen haben.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Ihre Anfrage und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte ausweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 2,3 km nordöstlich Ihrer Anfrage.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der von Ihnen im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen übermittelten Pläne.

Sollten außerhalb Ihres angegebenen Bereichs Erdarbeiten nötig sein, z. B. für Kanal-, oder Kabelverlegung, bitten wir Sie, uns frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.“

Die Stadt Töging a. Inn bedankt sich für die abgegebene Stellungnahme und nimmt diese zur Kenntnis.

2. VERBUND Innkraftwerke GmbH

vom 02.03.2026

Stellungnahme:

„für Ihre E-Mail bedanken wir uns. Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Im angefragten Bereich bestehen seitens unserer Gesellschaft gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken.“

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

AZ: P-2026-889-1_S2
vom: 03.03.2026

Stellungnahme:

„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im vorliegenden Fall werden keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Beteiligung des BLfD zur Entscheidung über die Zustimmung

der Gemeinde zum Vorhaben gemäß § 36 a Abs. 2 BauGB für das Grundstück Heinrichstraße 20 in Töging.

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen die Überplanung des Grundstücks.

Wir möchten Sie allerdings bereits zu diesem frühen Stadium der Planung darauf hinweisen, dass das Grundstück vermutlich im Randbereich der römischen Straßentrasse D-1-7741-0005 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“ liegt. Aus diesem Grund sind im Bereich des Grundstücks bisher unbekannte Bodendenkmäler (Materialentnahmegruben und ggf. Bestattungen) zu vermuten.

Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Die Stellungnahme wurde dem Bauherren zur Kenntnis übersandt. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde von den Bauherren bereits beantragt. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde am 08.04.2026 vom Landratsamt Altötting – SG 51 Untere Denkmalschutzbehörde erteilt.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

AZ: AELF-TO-L2.2-4612-22-36
vom 02.03.2026

Stellungnahme:

„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn Bereich Landwirtschaft hat keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.“

Die Stadt Töging bedankt sich für die abgegebene Stellungnahme und nimmt diese zur Kenntnis.

5. Landratsamt Altötting – Brandschutzdienststelle

AZ: 14-0910-11-138
vom 05.03.2026

Stellungnahme:

„nach ausführlicher Prüfung der Bauantragsunterlagen bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes gegen o. g. Bauvorhaben in geplanter Bauausführung keine Einwände.“

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

6. Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde

AZ: 1737.2.3/7 – Heinrichstraße 20
vom: 09.03.2026

Stellungnahme:

„gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Auflagen berücksichtigt werden:

- 1. Sofern durch die Baumaßnahme Obstbäume/Laubbäume beseitigt werden müssen, ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen/Laubbäumen (Hochstämme) in der Anzahl der entfernten Bäume vorzunehmen.*
- 2. Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung/Inbetriebnahme des Bauvorhabens, spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen, fachgerecht zu pfählen, vor Wildschäden zu schützen und bis zum selbstständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.*
- 3. Für die oben genannte Bepflanzung sind gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion HU (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gem. „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“, folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm; Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;“*
- 4. Landschaftsfremde, wie säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze, sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.*
- 5. Die Pflanzung von Kirschlorbeer oder japanischer Knöterich als Randeingrünung sind nicht erlaubt. Es handelt sich dabei um für unsere Region untypische, nicht heimische Pflanzen, die sich durch Aussamen und Schnittgut unkontrolliert verbreiten und die heimische Flora verdrängen.*
- 6. Oberflächenbefestigungen wie Stellplätze, Wege, Parkplätze, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässiges Pflaster) anzulegen.*
- 7. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere ist gegebenenfalls auf einen durchgehenden Sockel zu verzichten. Zwischen Bodenoberkante und Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 10 cm zu belassen.*
- 8. Während der Bauarbeiten sind die Vorschriften DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten), hierbei insbesondere die Sicherung des Wurzelbereichs (Punkt 2.2), einzuhalten.“*

Der Bauherr hat die Stellungnahme zur Kenntnis erhalten.

Unter Ziffer III Nr. 3 des städtebaulichen Vertrags ist folgendes geregelt:

„Pro angefangenen 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgleicher, klimaangepasster Baum der 2. Wuchsklasseordnung, Hochstamm (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm. Als Baumart/-sorte sind nur die in der Anlage 5 (Musterpflanzliste) genannten Arten/Sorten zulässig) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass ausreichend Wurzelraum und Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind.

Das Vertragsgrundstück hat eine Fläche von 1.100 m². Damit müssen aufgerundet fünf mit den genannten Eigenschaften gepflanzt werden.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, diese Vorgaben umzusetzen.

Zur Absicherung der Leistungsverpflichtung bestellen die Beteiligten und beantragt der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Reallast zu Gunsten der Stadt Töging a. Inn im Rang vor den in Ziffer II. 7 genannten Rechten.“

Bestehende Bäume auf dem Baugrundstück, die diese Anforderungen erfüllen, werden auf die fünf zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Eine großflächige Aufbringung von Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen ist unzulässig. Hierzu gehört insbesondere auch die Verwendung von nicht-durchwurzelbaren Folien und Fliesen.

Nach Art. 7 der Bayerischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die Flächen zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

Die Musterpflanzliste des städtebaulichen Vertrags, die vom Landratsamt Altötting als Musterpflanzliste „Gebietseigene Gehölze für den Landkreis Altötting“, Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland, Stand 12/2024, herausgegeben wurde, gilt auch generell für die Anpflanzung für Gehölzen und Stauden. In dieser Musterpflanzliste ist Kirschlorbeer und der japanische Knöterich nicht aufgeführt.

Niederschlagswässer sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu versickern.

Diese Regelungen sind aus Sicht der Stadt ausreichend, um die Ziele der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu erreichen.

7. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

AZ: 2-4544-AÖ Tög-4081/2026

vom: 09.03.2026

Stellungnahme:

„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt zum im Betreff genannten Einzelbauvorhaben wie folgt Stellung:

Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserbestände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung

zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Hinweis: Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.“

Der Bauherr hat die Stellungnahme zur Kenntnis erhalten. Der Bauherr hat auch einen Auszug aus der Karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ für das Baugrundstück erhalten. Das Baugrundstück liegt laut dieser Karte in einer „bei Starkregen überschwemmungsgefährdeten Geländesenke und Aufstaubereiche“. Mögliche Abflussbereiche/Fließwege bei Starkregen auf dem Baugrundstück konnten der Karte nicht entnommen werden. Dem Bauherrn wurde in Bezug auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsams empfohlen diese Gefahr zu berücksichtigen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen. Hierzu wurde dem Bauherren empfohlen, diese Erkenntnis mit seinem Planer zu besprechen und Vorkehrungen zu treffen.

Das Baugrundstück liegt nach dem Abruf der Daten aus dem UmweltAtlas Bayern nicht in einem potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenen Gebiet und nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Das Grundstück ist durch die städtische Kanalisation erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt bei Neubauten im Trennsystem, weil für Niederschlagswasser eine Versickerungspflicht gilt.

Neubauten sowie bei Veränderungen der Entwässerungsanlage bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehenden Gebäuden ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (§ 14 Abs. 1 Satz 3 Entwässerungssatzung).

8. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG

AZ: ENB/RO / wf-mk

vom: 17.03.2026

Stellungnahme:

„gegen das oben genannte Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.“

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

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 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, unter der Voraussetzung, dass der o. g. städtebauliche Vertrag abgeschlossen wird, wie folgt:

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Die Zustimmung wurde somit nach § 36a BauGB erteilt.