

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/225/2

Federführung: Bauamt	Datum: 18.05.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (5 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 fünf Wohneinheiten erfolgen.

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

Aktueller Stand:

Auf dem o. g. Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten. Dieses soll unverändert bestehen bleiben. Auch die Garage (mit drei Stellplätzen) im Nordosten des Grundstücks bleibt bestehen.

Die Garage im Westen des Grundstückes (mit drei Stellplätzen) soll abgebrochen werden.

Vergangene Behandlungen des Bauvorhabens:

1. Vorbescheid

Eingang: 19.02.2025

Geplant war ein Anbau mit vier Wohneinheiten im Westen des bestehenden Mehrfamilienhauses.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Bauausschusssitzung am 12.03.2025 einstimmig abgelehnt.

Begründet wurde dies damit, dass das Bauvorhaben größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant war.

Mit Schreiben vom 08.10.2025 informierte das Landratsamt Altötting den Bauherrn dahingehend, da keine Entscheidung über das weitere Vorgehen des Bauherrn eingegangen ist, dass der Vorbescheid als zurückgenommen abgeschlossen wird.

2. Bauantrag

Eingang: 20.10.2025

Geplant war ein Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um neun Wohneinheiten.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Bauausschusssitzung am 05.11.2025 einstimmig abgelehnt.

Der Bauausschuss bemängelte die massive Versiegelung des Grundstücks durch das Bauvorhaben. Mit der Errichtung des Vorhabens und der notwendigen Stellplätze wären nahezu keine Pflanzen und kein Grün mehr auf dem Grundstück vorhanden.

Der Bauausschuss sprach sich zudem für zwei Wohnungen pro Geschoss anstatt der geplanten drei Wohnungen aus.

3. Bauantrag – Nachgereichte Unterlagen

Eingang: 29.01.2026

Aufgrund der Ablehnung der ursprünglichen Bebauung reichte der Bauherr geänderte Unterlagen ein.

Demnach wurde der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten geplant. Zusätzlich wurden im Dachgeschoss des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses der Einbau zwei weiterer Wohneinheiten geplant. In Summe wurden somit neun Wohneinheiten geplant.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Bauausschusssitzung am 11.02.2026 mit 2 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen abgelehnt.

Die Ablehnung erfolgte aufgrund der geplanten Dachgauben auf dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus. Zudem kritisierte der Bauausschuss die Nachverdichtung generell.

4. Bauantrag – Nachgereichte Unterlagen

Eingang: 20.02.2026

Es wurden erneut geänderte Unterlagen beim Landratsamt Altötting eingereicht.

Laut diesen Unterlagen wurde der Anbau an das Bestandsgebäude wieder zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten geplant. Zusätzlich wurden im Dachgeschoss des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses der Einbau zwei weiterer Wohneinheiten geplant. In Summe wurde somit erneut neun Wohneinheiten geplant.

Im Vergleich zu den zuvor nachgereichten Unterlagen wurde dieses Mal die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachgauben eingehalten.

Der Bauausschuss lehnte erneut in seiner Sitzung am 11.03.2026 das gemeindliche Einvernehmen mit 1 Ja-Stimme und 9 Nein-Stimmen ab.

5. Bauantrag – Nachgereichte Unterlagen (aktueller Stand)

Eingang: 08.05.2026

Es wurden erneut Unterlagen nachgereicht.

Demnach ist der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um fünf Wohneinheiten geplant (EG: 2 WE, 1. OG: 2 WE, 2. OG: 1 WE).

Laut Plan sind im Dachgeschoss des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses keine Wohneinheiten mehr geplant. Auch sollen keine Dachgauben errichtet werden.

Der neu geplante Anbau weist eine Fläche von ca. 151 m² (16,18 m x 9,33 m) auf. Diese ist unverändert zu den Unterlagen, welche in den Bauausschusssitzungen am 11.02.2026 und 11.03.2026 behandelt wurden.

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 Garagen 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:

Baugrenzen:

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. 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.

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

Spielplatzsatzung:

Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten. Im Süden des Grundstückes soll ein 60 m² großer Kinderspielplatz errichtet werden.

Stellplatzsatzung:

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 fünf Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung i. v. m. der Garagen- und Stellplatzverordnung zehn Stellplätze notwendig. Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt 13 Stellplätze erforderlich. Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück alle erforderlichen Stellplätze errichtet.

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.

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

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

