

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/298

Federführung: Bauamt	Datum: 20.05.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde Umbau und Erweiterung des Wohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus sowie Errichtung einer Außentreppe und eines überdachten Balkons an der Heinrichstraße 8 (BV-Nr. 2025/0069)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1055/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Heinrichstraße 8, soll das Wohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus umgebaut und erweitert sowie eine Außentreppe und ein überdachter Balkon errichtet werden.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Stadtratssitzung am 29.01.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 15 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme erteilt.

Mit Schreiben vom 09.04.2026 bittet das Landratsamt Altötting die Stadt Töging a. Inn um Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Wohnungsbauturbo-Verfahren).

Nach § 34 Abs. 3b BauGB kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gem. § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach (...) § 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (...). Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung 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.

In diesem konkreten Einzelfall wurde vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abgesehen, da es sich lediglich um einen Umbau und eine Erweiterung des Wohnhauses handelt. Es erfolgt keine Neuerrichtung.

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 Dienstag, den 21. April 2026 bis zum Mittwoch, den 20. Mai 2026 (jeweils einschließlich) die Möglichkeit gegeben, die Bauantragsunterlagen einzusehen und gegebenenfalls Stellungnahmen abzugeben.

Hierüber wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 20. April 2026 ortsüblich bekannt gemacht wurde, hingewiesen.

Die öffentliche Bekanntmachung wurde zudem am 20.04.2026 an folgende Behörden per E-Mail versendet:

- Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau
- Landratsamt Altötting - Bodenschutz
- Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Altötting - Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Bayerische 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
- Landratsamt Altötting - Straßenbaulastträger
- 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 zehn Stellungnahmen der unterstrichenen Behörden eingegangen.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

AZ: P-2026-1923-1-S2

Stellungnahme:

„Wir danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde der Planerin, mit der Bitte um Weiterleitung an die Bauherren, zur Kenntnis übersandt.

2. InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG

AZ: KB 2026-20

Stellungnahme:

„In Ihrer Spartenanfrage vom 20.04.2026 teilten Sie uns mit, dass im Bereich der Heinrichstraße 8 ein bestehendes Wohnhaus umgebaut und erweitert werden soll.

Nach Prüfung der Unterlagen können wir ermitteln, dass das geplante Vorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 2,10 km östlich Ihrer geplanten Maßnahme.

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 nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

AZ: 2-4544-AÖ Tög-8939/2026

Stellungnahme:

„mit E-Mail vom 20.04.2026 baten Sie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein um Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben.

Nach Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind wasserwirtschaftliche Belange durch die beantragten Maßnahmen nicht betroffen.“

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

4. VERBUND Innkraftwerke GmbH

Stellungnahme:

„für Ihre E-Mail bedanken wir uns. Wir haben den Sachverhalt nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Seitens unserer Gesellschaft bestehen keine Bedenken.“

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

5. Regierung von Oberbayern – Höhe Landesplanungsbehörde

AZ: ROB-2-8314.24_01_AÖ-20-28-3

Stellungnahme:

„die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Die Stadt Töging a. Inn beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus sowie die Errichtung einer Außentreppe und eines überdachten Balkons für das Grundstück Heinrichstraße 8 zu schaffen. Die Fläche wird im Süden von der Heinrichstraße begrenzt und ist ansonsten von Wohnbebauung umgeben.

Ergebnis:

Das Vorhaben ist aufgrund seines Flächenumgriffs und der Lage nicht als raumbedeutsam zu qualifizieren. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.“

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

6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.04.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünften sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde der Planerin, mit der Bitte um Weiterleitung an die Bauherren, zur Kenntnis übersandt.

7. Regionaler Planungsverband Südostbayern

AZ: 11/II-1-20-81

Stellungnahme:

„der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

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

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

AZ: AELF-TO-L2.2-4612-22-37

Stellungnahme:

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

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

9. Deutsche Telekom Technik GmbH

AZ: Süd21_2026_229059

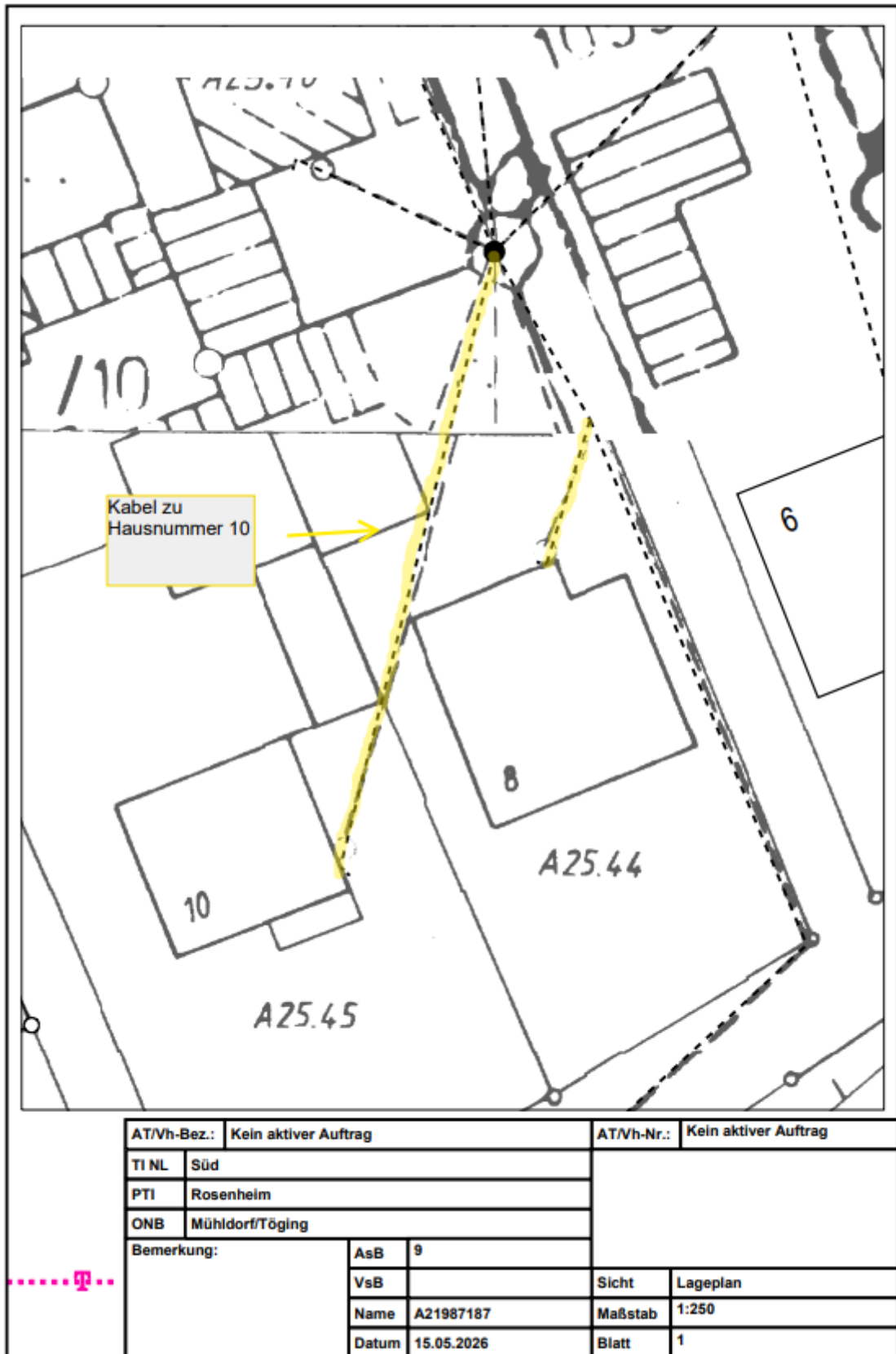
Stellungnahme:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 5 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“



Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde der Planerin, mit der Bitte um Weiterleitung an die Bauherren, zur Kenntnis übersandt.

AZ: ENB/RO / wf-mk

Stellungnahme:

„gegen die oben genannte Baumaßnahme 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 Bauausschuss entscheidet über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wie folgt:

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Die Zustimmung wurde somit nach § 36a BauGB erteilt.