

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/299

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2          Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

### **Beratung und Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde Errichtung von zwei Doppelhaushälften (je drei WE) und Garagen an der Berliner Straße 21 (BV-Nr. 2026/0011)**

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

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.

Das Hauptgebäude weist eine Firsthöhe von 11,12 m und eine Wandhöhe von 6,50 m auf. Die Dachneigung beträgt 32°

Die Garagen weisen eine Firsthöhe von 4,80 m und eine Wandhöhe von 3,00 m auf. Die Dachneigung beträgt 27°.

Sowohl das Hauptgebäude als auch die Garagen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 860/20 und 860/22 jeweils der Gemarkung Tögging a. Inn, Berliner Straße 13 und 13 a, weisen dieselben Maße auf, wie die geplanten Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/17 der Gemarkung Tögging a. Inn, Berliner Straße 21.

#### **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 m<sup>2</sup>.

Die Maße des Hauptgebäudes lauten 13,99 m x 8,78 m (122,83 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>. Die geplante Garage weist eine Fläche von 50,10 m<sup>2</sup> (7,24 m x 6,92 m) auf und wird somit der GRZ hinzuge-rechnet.

Insgesamt werden somit 172, 93 m<sup>2</sup> (122,83 m<sup>2</sup> + 50,10 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

Die Maße des Hauptgebäudes lauten 13,99 m x 8,78 m (122,83 m<sup>2</sup>). Die GRZ I lautet somit 0,32.

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 westlich geplanten Baugrundstücks entsprechen 38,48 m<sup>2</sup>. Die geplante Garage weist eine Fläche von 41,94 m<sup>2</sup> (6,00 m x 6,99 m) auf und wird somit der GRZ hinzuge-rechnet.

Insgesamt werden somit 164,77 m<sup>2</sup> (122,83 m<sup>2</sup> + 41,94 m<sup>2</sup>) 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.

### **Anzahl Vollgeschosse**

Laut Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss zwingend festgesetzt.

Laut Berechnung handelt es sich bei dem Dachgeschoss auch um ein Vollgeschoss. Es sind somit neben dem Erdgeschoss noch zwei zusätzliche Vollgeschosse geplant.

Begründung Planer:

*„Entgegen der 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 Ortsgang, 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 befinden sich bereits in der umliegenden Bebauung Gebäude mit 3 Vollgeschossen.*

*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.“*

### **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 Ur. v. 27. 4. 1983 – 3 S 34/83, BRS 40 Nr 147).  
**Busse/Kraus/Würfel BayBO Art. 47 Rn. 151-160**

Die Bestellung der Grunddienstbarkeit mit der UVZ-Nr. H 1489/2026 erfolgte am 03.06.2026 und liegt der Stadt Töging a. Inn vor.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Stadtratssitzung am 23.04.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig verweigert, konnte 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.

Des Weiteren wurde bereits ein Grundsatzbeschluss über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB gefasst. Dieser wurde einstimmig positiv erteilt.

Mit Schreiben vom 14.04.2026 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 Bedingungen erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte bauliche 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 wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Notartermin erfolgte am 03.06.2026. In dem städtebaulichen Vertrag ist unter anderem eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren und eine Anpflanzpflicht von Bäumen geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird 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 Donnerstag, den 30. April 2026 bis zum Freitag, den 29. Mai 2026 (jeweils einschließlich) die Möglichkeit gegeben, die Bauantragsunterlagen einzusehen und gegebenenfalls Stellungnahmen abzugeben.

Hierüber wurde in der öffentlichen Bekanntmachung, welche am 29. April 2026 ortsüblich bekannt gemacht wurde, hingewiesen.

Die öffentliche Bekanntmachung wurde zudem am 29. April 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 neun Stellungnahmen der unterstrichenen Behörden eingegangen.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

**1. Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

AZ: 2-4544-AÖ Tög-9540/2026

Stellungnahme:

*„mit E-Mail vom 29.04.2026 baten Sie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein um Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben.  
Wasserwirtschaftliche Belange werden durch das beantragte Vorhaben nicht berührt.“*

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

**2. InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG**

AZ: KB 2026-27

Stellungnahme:

*„in Ihrer Spartenanfrage vom 30.04.2026 teilten Sie uns mit, dass im Bereich der Berliner Straße 21 ein Doppelhaus errichtet werden soll.“*

*Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass das geplante Vorhaben und unsere Ethylenpipeline keine Berührungspunkte aufweisen. Der Verlauf unserer Ethylenpipeline ist ca. 980m nördlich 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. Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz**

AZ: P-2026-2136-1\_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. Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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 BfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“*

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde dem Planer und Bauherrn zur Kenntnisnahme übersandt.

### **4. VERBUND Innkraftwerke GmbH**

Stellungnahme:

*„für Ihre E-Mail bedanken wir uns.*

*Wir haben den Vorgang nach betrieblichen Gesichtspunkten geprüft. Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Bedenken.“*

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

**5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn**

AZ: 4612-22-39

Stellungnahme:

*„zu o. g. Bauvorhaben nimmt das AELF Töging a. Inn wie folgt Stellung:*

*Immissionen, welche durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen in Form von Lärm und Geruch entstehen, sind zu dulden.“*

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

**6. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde Südostoberbayern**

AZ: ROB-2-8314-.24\_01\_AÖ-20-30-3

Stellungnahme:

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

*Die Stadt Töging am Inn beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit jeweils drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Berliner Straße 21 zu schaffen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 800m<sup>2</sup> und wird im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Übrigen ist das Umfeld durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.*

***Ergebnis***

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

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

**7. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG**

AZ: ENB/RO / wf

Stellungnahme:

*„gegen die oben genannte Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Einwände.“*

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

**8. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern**

AZ: 11/II-1-20-82

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.

## **9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**

AZ: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01467352

Die Vodafone GmbH reichte zwei Stellungnahmen ein:

Stellungnahme I:

*„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2026.*

*Eine Ausbauentcheidung trifft die Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:*

Vodafone GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

*Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.*

*Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte 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.“*

Stellungnahme II:

*„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2026.*

*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 Planauskünfte 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 beide Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Stellungnahmen wurden dem Planer und Bauherrn zur Kenntnisnahme übersandt.

Zusätzlich gingen zwei anonyme Stellungnahmen von Anwohnern der Berliner Straße ein.

**1. Stellungnahme vom 27.05.2026 (08:32 Uhr)**

*„Ich habe die Bekanntmachung des Baus der Berliner Str. 21 gelesen. Hiermit möchte ich eine Stellungnahme abgeben.*

*Der Bauherr hat ja auf der 13 das gleiche Haus gebaut. Dort hieß es es entstehen 4 Wohnungen. Zum Schluss waren es 6 Wohnungen. Stellplätze sind daher nur für 4 Wohnungen errichtet worden wodurch viele auf der Straße parken. Dazu kommt, das aus der Reihe der gerade Hausnummer auch je 1 Auto auf der Straße steht. Dadurch ist eh mittlerweile sehr eng geworden. Wenn ein weiterer Bau mit 6 Wohnungen entsteht wird es noch enger. Wo soll dann auch im Winter der Schnee hin wenn es mittlerweile bei den Häusern 13-19 keine Vorgärten mehr gibt. Es entsteht dadurch eine gepflasterte „Wiese“. Ein Haus mit 4 Wohnungen oder auch ein Doppelhaus wäre völlig ausreichend. Dazu auch Grünflächen.“*

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde dem Planer und Bauherrn zur Kenntnisnahme übersandt.

Der Bauherr weist alle erforderlichen Stellplätze für das o. g. Bauvorhaben nach.

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. Die Baugenehmigung wurde am 08.07.2024 ausgestellt.

Im Jahr 2025 ging dann ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem o. g. Grundstück ein. Es erfolgte bei jeder Doppelhaushälfte der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Der entsprechende Bescheid erging am 06.06.2025.

Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken (...) sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei.

Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO können für den Ausbau von Dachgeschossen, wenn dieser zu Wohnzwecken erfolgt, keine zusätzlichen Stellplätze verlangt werden.

Aus diesem Grund mussten für die zusätzlichen Wohneinheiten im Dachgeschoss keine Stellplätze hergestellt werden.

**2. Stellungnahme vom 27.05.2026 (15:42 Uhr)**

*„Als Anwender der Berliner Straße und Lärm geschädigter von dem letzten Bauvorhaben in der Berliner Straße bin ich absolut gegen den Neubau.*

*Ebenso aus folgenden Gründen bin ich gegen den Neubau*

- 1. Da auf der Seite der ungeraden Hausnummern dann keine Parkmöglichkeiten mehr sind*
- 2. sich der Bauträger (Bauherr) an keinerlei Regeln hält z. B. ab 5 Uhr in der Früh laut ist und bis spät in die Nacht Auch an Sonn und Feiertagen keine Ruhe ist Er sich nicht an geltend regeln (Baustellen Absicherung) kümmert So wie bei seinem letzten Bau den Gehweg so wie die Baugrube tage lang nicht gegen Absturz gesichert hat.*

*Und Parkplätze so klein angelegt hat das jetzt die geparkten Autos den ganzen Gehweg blockiert*

*Eben so auf keinerlei Winterdienst mache so das der Gehweg den ganzen Winter über so Mit Schnee bedeckt war das ein gehen nicht möglich war*

*Aus den aufgeführten geraden Gründen bin ich daher absolut gegen den neubau“*

Die Stadt Töging a. Inn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde dem Planer und Bauherrn zur Kenntnisnahme übersandt.

Der Bauherr weist alle erforderlichen Stellplätze für das o. g. Bauvorhaben nach.

Auch dem Landratsamt Altötting wurde die Stellungnahme bzgl. der zu klein angelegten Parkplätze auf den Grundstücken Fl.-Nr. 860/20 und 860/22 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13 und 13 a, weitergeleitet.

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.**