

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/315

Federführung: Bauamt	Datum: 16.06.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.2 Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erweiterung der bestehenden Ausstellung sowie Versetzung der Fertigteilgaragen an der Winhöringer Straße 22 (BV-Nr. 2026/0023)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1982/2 und 1982/16 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Winhöringer Straße 22 und 24, soll die bestehende Ausstellung im Bereich der bestehenden Garagen erweitert werden. Zudem soll die Fertigteilgarage versetzt werden.

Bei beiden Flurnummern handelt es sich um ein einheitliches Buchgrundstück.

Die bestehende Garagenanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1982/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Winhöringer Straße 22, wurde mit Baugenehmigung vom 13.11.2014 genehmigt und enthält zehn Garagenstellplätze.

Nach Rücksprache mit dem Planer bleiben ausschließlich sechs Garagen bestehen und werden versetzt. Die restlichen vier Garagen werden vom Grundstück entfernt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Ost“ und stimmt mit den Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„hiermit beantragen wir Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die Baugrenze soll im Norden und im Süden des Gebäudes mit Stellplätzen/Garagen und der Ausstellung geringfügig überschritten werden. Die Überschreitung beträgt dabei im Norden ca. 1,50 m² und im Süden ca. 44,90 m² (Garagen und Stellplatz 21).

Die Befreiung kann aus den nachfolgenden Gründen stattgegeben werden:

- *Es handelt sich hierbei lediglich um Stellplätze und Garagen, die Gebäudeüberschreitung ist mit 1,50 m² nur sehr gering.*
- *Nachbarliche Belange werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.*
- *Hinsichtlich der Belüftung und Belichtung entstehen keine Probleme.*
- *Nachbargebäude wurden ebenfalls außerhalb der Baufenster errichtet.*

- *Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Erweiterung zwingend erforderlich. Ein Grundstückszukauf ist an dieser Stelle nicht möglich, daher muss das Grundstück maximal ausgenutzt werden um die betrieblich erforderlichen Abläufe zu gewährleisten.*

Bitte berücksichtigen Sie diese Befreiung bei der Erteilung der Baugenehmigung.“

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.

Zudem hält das Bauvorhaben die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zum Grundstück Fl.-Nr. 1982/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Hart, nicht vollständig ein und beantragt hierfür eine Abweichung.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„hiermit beantragen wir die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Die Abstandsflächen zum Grundstück mit der Flur-Nr. 1982/13 kann nicht eingehalten werden. Die Überschreitung beträgt dabei ca. 1,05 m und hat eine Fläche von ca. 0,61 m².

- *Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Art der Ausführung.*
- *Hinsichtlich der Belichtung und Belüftung entstehen keine Probleme.*
- *Es handelt sich hierbei um eine asphaltierte bzw. gepflasterte Fläche die als Parkfläche dient. Eine Bebauung an dieser Stelle ist ausgeschlossen.*

Bitte berücksichtigen Sie diese Abweichung bei der Erteilung der Baugenehmigung.“

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind.

Über die Zulassung der Abweichung von den Vorschriften über die Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) entscheidet somit das Landratsamt Altötting als untere Bauaufsichtsbehörde.

Die GRZ wird laut Berechnungen des Planers eingehalten.

Stellplatzberechnung:

Mit Baugenehmigung vom 22.08.2005 wurde die Errichtung einer Kfz-Werkstatt mit Büro- und Ausstellungsräumen; Anbringen von Werbeanlagen genehmigt. Die Baugenehmigung enthält folgende Auflage:

Auf dem Baugrundstück müssen für das mit diesem Bescheid genehmigte Vorhaben mindestens 14 PKW-Stellplätze hergestellt werden. Die Stellplätze sind deutlich zu markieren, müssen bei Inbetriebnahme der baulichen Anlage benutzbar sein und auf Dauer ordnungsgemäß unterhalten werden.

2007 wurde ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung über die Erweiterung der KFZ-Werkstatt bei der Stadt Töging a. Inn eingereicht. Die Mitteilung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erging am 16.07.2007. Im Rahmen dieses Bauvorhabens erfolgte die Errichtung von vier weiteren Stellplätzen.

Das derzeit geplante Bauvorhaben löst die Notwendigkeit weiterer Stellplätze aus.

Nach Nr. 9.2 der Anlage (zu § 20) GaStellV sind für Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigter 1 Stellplatz erforderlich.

Der Ausstellungsraum (321,40 m²), die Auslieferung (28,46 m²) und das Lager (16,27 m²) weisen insgesamt eine Fläche von 366,13 m² auf. Hierfür sind somit 3 Stellplätze erforderlich.

Nach Nr. 2.1 der Anlage (zu § 20) GaStellV sind für Büro- und Verwaltungsräume allgemein je 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz erforderlich.

Die Theke (13,36 m²), der Aufenthaltsraum für Mitarbeiter (35,44 m²) und die Räume Verkauf/Beratung (33,12 m²) weisen insgesamt eine Fläche von 81,92 m² auf. Hierfür sind somit 2 Stellplätze erforderlich.

Das Bauvorhaben verursacht somit einen zusätzlichen Bedarf an 5 Stellplätzen.

Es müssen somit insgesamt 23 Stellplätze vorhanden sein. Laut Berechnung und Eingabeplan befinden sich insgesamt 25 Stellplätze auf den Grundstücken. Die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten.

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.