

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/344

Federführung: Bauamt	Datum: 24.08.2026
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.09.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.2 Sitzung des Bauausschusses am 09.09.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Errichtung einer Stellplatzüberdachung, einer Dachterrasse sowie einer Containeranlage an der Innstraße 77 b (BV-Nr. 2026/032)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/5 der Gemarkung Töging a.Inn, Innstraße 77 b sollen acht Aufenthaltscontainer aufgestellt werden sowie drei Stellplätze errichtet werden. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a.Inn, Innstraße 77 a, sollen drei Stellplätze auf der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes mit einer Dachterrasse überdacht werden.

Die Aufenthaltsräume dienen den Fahrern zum Aufenthalt während der Fahrerpausen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwehrt 2.0“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Bebauungsplan setzt in der Nähe des Aufstellungsort der Aufenthaltscontainers die Pflanzung von vier Bäumen als Standortvorschlag (Maßnahme M6, Festsetzung I.4 und II.13.6) und eine artenreiche Wiese (Festsetzung I.4 und II.13.6 Maßnahme M3) fest. Der Bebauungsplan setzt ab der Grenze der privaten Straßenverkehrsfläche einen 3 m breiten Streifen als artenreiche Wiese fest, innerhalb derer die vier Bäume zu pflanzen sind. Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Im Eingabeplan sind nur drei Bäume dargestellt AC (vermutlich Acer campestre = Feld-Ahorn, Baum II. Ordnung), PA (vermutlich Prunus avium = Vogel-Kirsche, Baum II. Ordnung) und AP (vermutlich Acer plat. „Cleveland“ = Spitzahorn (kegelf.), Baum II. Ordnung oder Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn, Baum I. Ordnung). Auf dem anderen Baugrundstück Fl.-Nr. 1677/6 ist im Bebauungsplan entlang der Grenze zu der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von weiteren vier Bäumen vorgesehen (gleiche Festsetzung wie oben). Hier ist im Eingabeplan keine Pflanzung eines Baumes dargestellt. Es sind punktuell lockere Strauchpflanzungen vorzunehmen, laut Eingabeplan soll die Grenze komplett mit Hecken bepflanzt werden. Die Hecken sind nur mit Abkürzungen angegeben, sodass nicht überprüft werden kann, ob diese der Pflanzliste (Festsetzung II.13.8 entsprechen). Die Darstellung der Pflanzqualitäten (Festsetzung II.13.7) fehlt bei Bäumen und Hecken.

Die aktuellen Orthofotos erwecken den Eindruck, dass die private Straßenverkehrsfläche teilweise auf den o. g. Baugrundstücken errichtet wurde. Das würde mit dem Eingabeplan nicht übereinstimmen, der eine Wiese und die Baumpflanzung sowie Heckenpflanzung bis an die

südliche Grundstücksgrenze darstellt. An der Stelle ist aber die private Straßenverkehrsfläche tatsächlich errichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze beginnt genau nach der im Bebauungsplan festgesetzten artenreichen Wiese – also nach 3 m gemessen aber der nordöstlichen Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Misst man diese 3 m von der nordöstlichen Grenze von der im Orthofoto vorhandenen privaten Straßenverkehrsfläche nach Nordosten, so lägen die Aufenthaltscontainer zum Teil außerhalb der Baugrenzen. Insofern der Bebauungsplan genau georeferenziert wurde, lägen die Aufenthaltscontainer innerhalb der Baugrenzen – aber dann wäre die private Straßenverkehrsfläche auf der artenreichen Wiese errichtet worden. Die Baugrenzen sind in den Eingabeplänen nicht dargestellt, sodass näheres hierzu schwer ermittelt werden kann. Entweder müsste die Verkehrsfläche zurückgebaut werden oder die Aufenthaltscontainer weiter nach Nordosten verschoben werden. Hier liegt auf jeden Fall ein Widerspruch vor, der gelöst werden muss.

Die dargestellte Wandhöhe wird nicht ab dem im Bebauungsplan festgesetzten Höhenfixpunkt gemessen (Festsetzung II.2.).

Es soll ein Flachdach errichtet werden, die Dachneigung ist allerdings nicht dargestellt. Die Minstdachneigung beträgt laut Festsetzung des Bebauungsplanes 1° (Festsetzung II.2.).

Die Farbe der Blecheindeckung bzw. welche Dachdeckung geplant ist, ist nicht angegeben. Es ist nicht angegeben ob bei der Metalldeckung beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden können (II.2.).

Das Flachdach ist entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht begrünt (II.2.).

Die Niederschlagwasserbehandlung ist nicht dargestellt. Das Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen (Festsetzung II.11).

Den notwendigen Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Es werden noch folgende Unterlagen von Seiten des Landratsamts Altötting gefordert: Angabe der Gebäudeklasse, Abstandsflächenplan, Fragebogen „Betriebsbeschreibung gewerblich“, Nachweis Bauvorlageberechtigung, Darstellung der Baugrenzen, Lageplan 1:1000 mit Darstellung des Vorhabens, Stellplatzberechnung, Baugrundstück.

Mit Grundstücksüberlassungsvertrag UV-Nr. S 2084 vom 12. August 2025 des Notars Julian Sandner aus Mühldorf a. Inn ist dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 1677/5 und 1677/6 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn ein Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/3 der Gemarkung Töging a. Inn eingeräumt.

Mit Dienstbarkeit UV-Nr. A 2599 vom 08. Oktober 2025 des Notars Dr. Philipp Aigner aus Mühldorf a. Inn wird den Grundstücken Fl.-Nr. 1677/5 und 1677/6 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn ein Ver- und Entsorgungsrecht einschließlich Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1678 der Gemarkung Töging a. Inn eingeräumt.

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 verweigert.