

Sitzung des Bauausschusses
am
09.09.2026
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Marco Harrer

Stadträte (stimmberechtigt):

2. Bürgermeister Daniel Blaschke

StRin Kathrin Hummelsberger

StR Marcus Köhler

StRin Birgit Noske

3. Bürgermeister Werner Noske

StR Michael Stockinger

StR Andreas Straßer

StR Elias Wimmer

Vertretung für StR Pfrombeck ab TOP 2

Vertretung für StR Snoppek

Vertretung für StR Franzl

von der Verwaltung:

Johann Held

Thomas Hofer

Christian Kammerbauer

zu TOP 1

zu TOP 1

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Franzl

StRin Heidi Harrer

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:30 Uhr

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Termin Besichtigung des städtischen Mietanwesens Robert-Koch-Straße 1 & 3
2. 19. Flächennutzungsplanänderung
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen
(Vorberatung)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
- 3.1. Errichtung einer Garage an Hubmühle 1 (BV-Nr. 2026/031)
- 3.2. Errichtung einer Stellplatzüberdachung, einer Dachterrasse sowie einer Containeranlage an der Innstraße 77 b (BV-Nr. 2026/032)
4. Nachträge
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 0 Nein 0 Anwesend waren: 8

Vor-Ort-Termin Besichtigung des städtischen Mietanwesens Robert-Koch-Straße 1 und 3

Der Bauausschuss besichtigt das Anwesen Robert-Koch-Straße 1. Die Substanz des Gebäudes sowie die einzelnen Wohnungen werden in Augenschein genommen. Auf eine Besichtigung des Anwesens Robert-Koch-Straße 3 wird verzichtet.

Der Bauhofleiter Christian Kammerbauer und der Gebäudemanager Thomas Hofer führen die Besichtigung durch und beantworten die Fragen der Bauausschussmitglieder.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

19. Flächennutzungsplanänderung

Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen (Vorberatung)

Der Flächennutzungsplan soll zum 19. Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich der 19. Änderung befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt etwa 100 m südlich des Harter Wegs und etwa 430 m nördlich der Straße An der Bahn. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Georg-Reichenbach-Straße und den Anwesen Beim Weglehner 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19, 19a, im Osten von der Georg-Reichenbach-Straße, im Westen von der Höchfeldener Straße und im Süden von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Die Georg-Reichenbach-Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Flächennutzungsplanänderung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.900 qm.

Geplant ist die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, einer Verkehrsfläche (die o. g. Teile der Georg-Reichenbach-Straße) und einer sonstigen Grünfläche (Ortsrandeingrünung) Derzeit stellt der Flächennutzungsplan hier eine Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen dar.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen, den Flächennutzungsplan zum 19. Mal zu ändern und billigt den Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf vom 18.03.2026 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

Errichtung einer Garage an Hubmühle 1 (BV-Nr. 2026/031)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1685/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hubmühle 1, ist die Errichtung einer Garage geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Das Bauvorhaben stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Hierzu hat das OVG Saarlouis wie folgt geurteilt:

„Wie die Verwendung des Begriffs des „Widerspruchs“ gegen die Darstellungen deutlich macht, ist erforderlich, dass der jeweiligen Darstellung eine positive Aussage der plangebenden Gemeinde im Sinne einer Konkretisierung ihrer Vorstellungen von einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entnommen werden kann. Allein die allgemeine Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ ist daher regelmäßig nur unter besonderen Voraussetzungen als konkrete standortbezogene Aussage des Flächennutzungsplans mit dem Gewicht eines öffentlichen Belangs anzusehen

(OVG Saarlouis NVwZ-RR 2019, 763 Rn. 21, beck-online)

Der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ kommt dagegen nicht ohne Weiteres eine Bedeutung für die Beurteilung von sonstigen Vorhaben zu, da diese Darstellungen in bestimmten Fallgestaltungen lediglich zum Ausdruck bringen sollen, dass insoweit die Gemeinde eine bauliche oder sonstige städtebauliche Entwicklung nicht beabsichtigt.

(BeckOK BauGB/Söfker, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 35 Rn. 69, beck-online)

Da der Flächennutzungsplan auf dem Baugrundstück die bestehenden Gebäude darstellt, ist davon auszugehen, dass es sich im Flächennutzungsplan eben um eine solche Darstellung handelt, die zum Ausdruck bringen soll, dass keine bauliche oder sonstige städtebauliche Entwicklung beabsichtigt ist. Die Darstellung dient hier eher als „Auffangdarstellung“ und kann als „weißer Fleck“ im Flächennutzungsplan betrachtet werden.

Das Bauvorhaben widerspricht daher nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Errichtung der Garage ist lässt auch nicht die städtebaulich nicht erwünschte Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung befürchten.

„Vorhaben im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung sind nicht schlechthin als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu werten, sondern nur, wenn dadurch eine Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Derart zu befürchten ist das Entstehen

einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer unerwünschten Splittersiedlung führt, dh mit ihr ein Vorgang der Zersiedlung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird (BVerwG Urt. v. 3.6.1977 – IV C 29.75, DÖV 1977, 830).“
(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Kment, 162. EL Januar 2026, BauGB § 35 Rn. 692, beck-online)

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Die wegemäßige Erschließung ist gesichert über die Badstraße und den öffentlichem Feld- und Waldweg von der Hubmühle zum Unterwasser-Kanal. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr und die spezifischen Umstände des Einzelfalls lassen darauf schließen, dass dies für die wegemäßige Erschließung ausreichend ist.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Hinweis: Der Antragsteller beantragt noch folgende Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO.

“Lt. Garagen- und Stellplatzverordnung §2 müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3m Länge vorhanden sein.

Die Länge der Zu- u. Abfahrt beträgt an der engsten Stelle nur ca. 75cm.

Begründung:

Die Zu- u. Abfahrt mündet in eine sehr untergeordnete Straße, die wiederum in einen Feldweg übergeht. Es handelt sich um ein Einzelanwesen, ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Die Sicht aus der bestehenden Grundstücksausfahrt an der Nordseite des Gebäudes ist gleichwertig. Somit wird die Verkehrssicherheit durch den Anbau der Garage nicht verschlechtert. Somit bestehen wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken gegen die Abweichung.”

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

9 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 0 Nein 9 Anwesend waren: 9

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. Phillipp 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 äußert die Befürchtung, dass die Aufenthaltscontainer nach Grundriss und Zuschnitt ein verkapptes Wohnen durch die Hintertür ermöglichen würden. Eine genauere Beschreibung des Aufenthaltscontainer für eine genaue Beurteilung liegt dem Bauantrag nicht bei.

Zudem wird die Parksituation der LKW der Spedition kritisiert. Auf dem Betriebsgelände sind keine bzw. zu wenig LKW-Parkplätze vorhanden. Das führt dazu, dass die LKW am „Wendehammer“ – die ehemaligen VAW-Industriegleise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1680 der Gemarkung Töging a. Inn – parken. Diese Fläche befindet sich in Privateigentum einer Firma in Töging a. Inn. Genau dieser „Wendehammer“ ist aber per Beschilderung weiter vorne als Wendemöglichkeit für LKW ausgeschildert. Durch das Zuparken dieser Wendefläche durch die LKW der Spedition, haben andere LKW-Fahrer keine Wendemöglichkeit mehr. Dies führt zu Problemen. Hier sollte das Gespräch mit der Spedition geführt werden, um zu einer Lösung zu gelangen.

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

0 Ja-Stimmen / 9 Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Nachträge

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 09.09.2026

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

Töging a. Inn, 16.10.26

Vorsitzender:

Schriftführer

Marco Harrer
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg