Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/344/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	14.10.2026
Bearbeiter:	Mona Weichselgartner	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.11.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bauausschusses am 04.11.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Stellplatzüberdachung, einer Dachterrasse sowie einer Containeranlage an der Innstraße 77 b (BV-Nr. 2026/0032)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 b, sollen insgesamt zehn Container (acht Aufenthaltscontainer und zwei WC/Dusch/Waschcontainer) aufgestellt werden. Die drei Stellplätze im Südosten des Grundstückes bestehen bereits und waren Bestandteil des Bauantrages BV-Nr. des Landratsamtes 2025/1228.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 a, sollen die bereits bestehenden drei Stellplätze auf der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes mit einer Dachterrasse überdacht werden.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.09.2026 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig verweigert.

Am 12.10.2026 forderte das Landratsamt Altötting die Stadt Töging a. Inn eine erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu treffen, da geänderte Unterlagen eingereicht wurden.

Im Rahmen der ursprünglich eingereichten Unterlagen war die Aufstellung von acht Aufenthaltscontainern geplant.

Die nachgereichten Unterlagen bilden die Aufstellung von zehn Containern ab (acht Aufenthaltscontainer und zwei WC/Dusch/Waschcontainer).

Die geplante Dachterrasse soll unverändert zu den ursprünglich eingereichten Unterlagen errichtet werden.

Die Aufenthaltscontainer dienen den Fahrern zum Aufenthalt während der Fahrerpausen.

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

Baumpflanzung und artenreiche Wiese:
Der Bebauungsplan setzt in der Nähe des Aufstellungsort der Container die Pflanzung von vier Bäumen als Standortvorschlag (Maßnahme M6, Festsetzung I.4 und II.13.6) und eine artenrei-

che Wiese (Maßnahme M3, Festsetzung I.4 und II.13.6) 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 geänderten Eingabeplan sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 b, vier Bäume dargestellt. Zwei Bäume mit der Abkürzung AC (Acer Campestre = Feld-Ahorn, gem. Festsetzung II.13.8 des Bebauungsplans ein Baum II. Ordnung), ein Baum mit der Abkürzung PA (Prunus Avium = Vogel-Kirsche, gem. Festsetzung II.13.8 des Bebauungsplans ein Baum II. Ordnung) und ein Baum mit der Abkürzung AP (Acer Pseudoplatanus = Berg-Ahorn, gem. Festsetzung II.13.8 des Bebauungsplans ein Baum I. Ordnung).

Im geänderten Eingabeplan ist zudem eine artenreiche Wiese nach dem Bebauungsplan eingezeichnet.

Auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 a, ist im Bebauungsplan entlang der Grenze zu der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Pflanzung von weiteren vier Bäumen vorgesehen (gleiche Festsetzung wie oben).

Im geänderten Eingabeplan sind hier nur zwei Bäume eingezeichnet. Ein Baum mit der Abkürzung AP (Acer Pseudoplatanus = Berg-Ahorn, gem. Festsetzung II.13.8 des Bebauungsplans ein Baum I. Ordnung) und ein weiterer Baum, bei welchem die Abkürzung nicht vollständig erkennbar ist. Das Grundstück wurde allerdings im Eingabeplan nicht vollständig dargestellt.

Die Darstellung der Pflanzqualität der Bäume (Festsetzung II.13.7 des Bebauungsplans) wurde in den geänderten Eingabeplan aufgenommen. Die Pflanzqualität der Obstbäume und Bäume II. Ordnung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Pflanzqualität der Bäume I. Ordnung entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im geänderten Eingabeplan wurde hier der Stammumfang mit 14-16 cm angegeben. Im Bebauungsplan wird der Stammumfang allerdings mit 16-18 cm festgesetzt.

Strauchpflanzungen:
Zusätzlich sind auf beiden Grundstücken in den Wiesenflächen punktuell lockere Strauchpflanzungen zu pflanzen (Maßnahme M3, Festsetzung I.4 und II.13.6).

Auf beiden Grundstücken sollen entlang der Grenze zu der privaten Straßenverkehrsfläche Sträucher gepflanzt werden.

Laut geänderten Eingabeplan bestehen die Sträucher auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 b, zu 25 % aus Sträuchern mit der Abkürzung CS (Cornus Sanguinea = Blutroter Hartriegel), zu 25 % aus Sträuchern mit der Abkürzung LX (Lonicera Xylosteum = Heckenkirsche), zu 25 % aus Sträuchern mit der Abkürzung RC (Rosa Canina = Hundsrose) und zu 25 % aus Sträuchern mit der Abkürzung SN (Sambucus Nigara = Schwarzer Holunder). Bei allen genannten Sträuchern handelt es sich um Straucharten gem. der Pflanzliste des Bebauungsplans (Festsetzung II.13.8).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 a, sind im geänderten Eingabeplan ausschließlich vier Sträucher abgebildet. Zwei Sträucher mit der Abkürzung CS (Cornus Sanguinea = Blutroter Hartriegel), ein Strauch mit der Abkürzung LX (Lonicera Xylosteum = Heckenkirsche) und ein Strauch mit der Abkürzung RC (Rosa Canina = Hundsrose). Wie oben bereits erwähnt, ist das Grundstück im Eingabeplan allerdings nicht vollständig dargestellt.

Die Darstellung der Pflanzqualität der Hecken (Festsetzung II.13.7 des Bebauungsplans) fehlt im geänderten Eingabeplan.

Darstellung private Verkehrsfläche im Eingabeplan:
Die aktuellen Orthofotos erwecken den Eindruck, dass die private Straßenverkehrsfläche teilweise auf den o. g. Baugrundstücken errichtet wurde. Im Rahmen der Bauausschusssitzung am 09.09.2026 wurde darauf hingewiesen, dass dies mit dem damals eingereichten Eingabeplan nicht übereinstimmt. Dieser stellt eine Wiese und die Baumpflanzung sowie Heckenpflanzung bis an die südliche Grundstücksgrenze dar. An der Stelle ist aber die private Verkehrsfläche tatsächlich errichtet worden.

Der geänderte Eingabeplan stellt nun auf beiden Grundstücken im Süden die private Straßenverkehrsfläche dar.

Baugrenze:
Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze beginnt genau nach der im Bebauungsplan festgesetzte artenreiche Wiese – also nach 3 m gemessen ab der nordöstlichen Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Laut geänderten Eingabeplan werden die Container innerhalb der Baugrenzen aufgestellt.

Wandhöhe:
Laut Festsetzung Nr. II.2 des Bebauungsplanes ist eine Wandhöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenfixpunkt und wird gemessen ab dem Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Laut Bebauungsplan beträgt der Höhenfixpunkt 376,20 m ü. NN. Die Wandhöhe wurde im geänderten Eingabeplan fälschlicherweise ab 374,19 m ü. NN gemessen und beträgt ab diesem Punkt 5,80 m bzw. 6,43 m.

Dachform, -neigung und -eindeckung:
Der Bebauungsplan setzt gem. II.2. für das Gewerbegebiet (GE) u. a. Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° - 22° fest. Bei allen geneigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Laut geänderten Eingabeplan sind die Container mit einem Pultdach aus Metall in roter Farbe mit 6° Dachneigung geplant.

Niederschlagswasserbehandlung:
Nach Nr. II.11 des Bebauungsplans ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen (Sickermulden und bei Bedarf über Rigolenversickerung). Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Laut geänderten Eingabeplan erfolgt die Einleitung des Regenwassers zur bestehenden Sickerrigols im Westen.

Es wurden noch folgende Unterlagen von Seiten des Landratsamt Altötting gefordert:
Angabe der Gebäudeklasse, Lageplan 1:1000 mit Darstellung des Vorhabens

Im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Innstraße 77 a, besteht eine Küchenzeile. Dies wurde von Seiten des Bauherrn telefonisch bestätigt und mitgeteilt, dass diese den Fernfahrern jederzeit zur Verfügung steht.

Zudem soll, nach telefonischer Auskunft von Seiten des Bauherrn, auch in einem Container ein Gemeinschaftsraum mit Küche bestehen, welcher den Fernfahrern auch jederzeit zur Verfügung steht. Der Gemeinschaftsraum inkl. Küchenzeile wurde nicht im Eingabeplan eingezeichnet. Hierbei handelt es sich um eine wohnähnliche Nutzung, welche im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig ist.

Auch in der aktualisierten Betriebsbeschreibung ist ein Küchencontainer sowie Gemeinschaftsraum aufgeführt.

Vgl. hierzu *VG Stuttgart Urt. v. 14.12.2018 – 2 K 7128/16, BeckRS 2018, 34244*

Amtliche Leitsätze:

1. Der mit der Einführung des neu gefassten § 8a Abs. 1 Satz 2 FpersG gegebenenfalls einhergehende Bedarf eines Spediteurs, Fernfahrerunterkünfte zu schaffen, führt nicht dazu, dass solche wohnähnlichen Unterkünfte im Gewerbegebiet als Teil der Regelbebauung eines Speditionsbetriebs nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind.
2. Eine entsprechende Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf solche Unterkünfte scheidet ebenfalls aus.

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 Fahrtrecht 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 Fahrtrecht 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.