Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/360

Federführung:	Bauamt	Datum:	22.09.2026
Bearbeiter:	Stefan Hackenberg	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.11.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 04.11.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Hauptstraße 44 (BV-Nr. 2026/0037)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 735/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 44, soll ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten errichtet werden.

Der Bauherr reichte hierzu einen Antrag auf Vorbescheid ein und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

1. *Art und Maß der baulichen Nutzung*

   1.1. *Kann dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt werden?*

   1.2. *Ist eine GRZ I (Gebäude oberirdisch, Balkone/Terrassen) mit maximal 0,54 genehmigungsfähig?*

   1.3. *Ist eine GRZ II, unter Berücksichtigung der Gebäude ober- und unterirdisch, Balkone/Terrassen, PKW-Stellplätze, Zugänge der Häuser, Nebenanlagen, mit maximal 0,77 genehmigungsfähig?*

   1.4. *Ist eine GFZ mit max. 1,81 genehmigungsfähig? Die erhöhte GFZ ist den Stellplätzen und Nebenräumen im EG geschuldet.*

2. *Geschossigkeit*

   2.1. *Kann der Planung des Baukörpers mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen zugestimmt werden? In der näheren Umgebung sind Gebäude mit bis zu 7 Vollgeschossen bestehend.*

3. *Gebäudehöhe*

   3.1. *Kann den vorgesehenen Wandhöhen (12,52 m bzw. 9,25 m) des geplanten Gebäudes zugestimmt werden?*

   3.2. *Kann den vorgesehenen Firsthöhen (ca. 13,50 m bzw. 10,25 m) zugestimmt werden?*

4. *Zufahrt*

   4.1. *Kann der Zufahrt von der Hauptstraße zugestimmt werden?*
   Die derzeit bestehende Zufahrt sorgt für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem Bereich, in dem sich viele Fußgänger aufhalten. Der bestehende Längsparkplatz an der Hauptstraße über den die neue Zufahrt erfolgt, soll aufgelöst werden. Das erleichtert den verbleibenden Stellplätzen das zufahren und kommt dem Verkehrsfluss zugute.

5. *Halbgeschlossene Bauweise*

   5.1. *Kann der halbgeschlossenen Bauweise an der Nordostgrenze zu Fl.-Nr. 732 zugestimmt werden?*
   Aus städtebaulichen Gründen soll die bereits vorherrschende Situation in der neuen Planung wieder aufgenommen werden.
   Die Nachbarn werden beteiligt. Der Abstand zum Nachbargebäude beträgt mehr als 5 m.

Das Bauvorhaben wurde bereits formlos in der Stadtratssitzung am 27.08.2026 vorgestellt. Im Rahmen der Vorstellung wurde angegeben, dass das Bauvorhaben mit neun Wohneinheiten geplant ist. Es wurde mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme generell die Zustimmung zu dem vorgestellten Konzept unter der Bedingung, dass eine ausreichende Fassadenbegrünung geplant und ausgeführt wird, erteilt.

Es wurde keine zusätzliche Fassadenbegründung in den Eingabeplan aufgenommen, welcher im Rahmen des Vorbescheides eingereicht wurde.

Im Rahmen dieses Vorbescheides ist das Gebäude mit zehn Wohneinheiten geplant.

Zum Vergleich: Mit Baugenehmigung vom 13.06.1979 sowie Ergänzungsbescheid vom 30.10.1979 wurde die Errichtung eines Wohngebäudes mit 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 735/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 40 und 40 a, genehmigt. Allerdings ist anzubringen, dass die Zahl der Wohneinheiten für sich genommen im Rahmen von § 34 BauGB kein Zulässigkeitskriterium ist (VG München (9. Kammer), Urteil vom 02.05.2018 – M 9 K 17.325).

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a.Inn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 24.11.1998 (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die bestehenden Gebäude auf dem o. g. Grundstück sollen abgerissen werden.

Die aufgeworfenen Fragen des Bauherrn werden wie folgt beantwortet:

1. *Art und Maß der baulichen Nutzung*

   Die Grundstücksfläche beträgt 827 m².

GRZ I und II:
Die Grundfläche des geplanten Wohnhauses (Grundfläche I) inkl. Terrasse im Nordwesten beträgt 441,61 m² (428,00 m² + 13,61 m²).

Die Grundflächenzahl I (GRZ I) beträgt demnach 0,534.

Die Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten) weisen eine Grundfläche von insgesamt 200,60 m² (95,60 m² + 105 m²) auf. Insgesamt beläuft sich somit die Grundfläche II (GR II) auf 642,21 m² (441,61 m² + 200,60 m²).

Die Grundflächenzahl II (GRZ II) beträgt demnach 0,777.

Die Maße sind identisch zu der Konzeptvorstellung im Stadtrat am 27.08.2026.

GFZ:
Laut Berechnungen des Planers beträgt die Geschossfläche insgesamt 1.497 m². Somit liegt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,810 vor.

Im Rahmen der Konzeptvorstellung betrug die gesamte Geschossfläche 1.453 m². Die Geschossflächenzahl (GFZ) lag bei 1,757.

Zum Vergleich (auch wenn diese Werte im Innenbereich nicht als Einfügungskriterium herangezogen werden können):
Nach § 17 BauNVO ist als Orientierungswert für die GRZ I in einem Mischgebiet 0,6, eine GRZ II von 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO) und für die GFZ 1,2 vorgesehen.

Die GRZ I und GRZ II des Bauvorhabens liegen also unterhalt der Orientierungswerte. Die GFZ liegt hingegen über dem Orientierungswert.

2. *Geschossigkeit:*

Nach Norden – also zur Hauptstraße hin – soll das Gebäude mit vier Vollgeschossen errichtet werden. Nach Süden – zum Anwesen Hauptstraße 40, 40 a – mit drei Vollgeschossen. Geplant ist eine Mischung aus Walmdächern und einem Satteldach.

Hierbei handelt es sich um eine unveränderte Planung zur Konzeptvorstellung in der Stadtratssitzung am 27.08.2026.

Vergleich Umgebung:
Nördlich des Baugrundstücks befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 „Gebiet zwischen Haupt-, Kirch- und Wolfgang-Leeb-Straße“. Dieser setzt für das Gebäude Wolfgang-Leeb-Straße zwingend sechs Vollgeschosse (Erdgeschoss und fünf Obergeschosse) fest. Für die Gebäude Hauptstraße 47 a und 47 b setzt er zwingend vier Vollgeschosse (Erdgeschoss und drei Obergeschosse fest).

Östlich des Baugrundstückes befinden sich die Gebäude Hauptstraße 46 und 46 a mit drei Vollgeschossen (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse) sowie Hauptstraße 46 b mit fünf Vollgeschossen (Erdgeschoss und vier Obergeschosse). Diese befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. *Gebäudehöhe:*

Wandhöhe:
Die Wandhöhe des viergeschossigen Gebäudeteils beträgt 12,515 m. Im Rahmen der Konzeptvorstellung betrug diese 12,47 m. Diese erhöht sich somit geringfügig um 0,045 m.

Die Wandhöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils beträgt 9,25 m. Im Rahmen der Konzeptvorstellung betrug diese 9,115 m. Auch hier erhöht sich die Wandhöhe somit geringfügig um 0,135 m.

Firsthöhe:
Die Firsthöhe des viergeschossigen Gebäudeteils beträgt 13,47 m. Im Rahmen der Konzeptvorstellung betrug diese 13,73 m. Die Firsthöhe verringert sich somit um 0,26 m.

Die Firsthöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils beträgt 10,205 m. Im Rahmen der Konzeptvorstellung betrug diese 10,06. Die Firsthöhe erhöht sich somit um 0,145 m.

Vergleich Umgebung:
Das Gebäude Wolfgang-Leeb-Straße 1 mit Flachdach ist etwa 21,50 m hoch.

Die Gebäude Hauptstraße 47 a und 47 b sind jeweils mit einem Satteldach errichtet und weisen eine Traufhöhe von etwa 13,60 m und eine Firsthöhe von 18,50 m auf.

Das Gebäude östlich des Baugrundstücks – die Hauptstraße 46 und 46 a – ist mit einem Satteldach errichtet. Die Traufhöhe beträgt etwa 9,20 m, die Firsthöhe etwa 11,80 m.

Auch das Gebäude südlich des Baugrundstücks – die Hauptstraße 40 und 40 a – ist mit einem Satteldach errichtet. Die Traufhöhe beträgt etwa 8,25 m, die Firsthöhe etwa 13,20 m.

4. *Zufahrt:*

   Durch die Zufahrt von Norden von der Hauptstraße her, würde ein öffentlicher Stellplatz an der Hauptstraße ersatzlos entfallen.

   Im Rahmen der Konzeptvorstellung hat der Stadtrat einstimmig zugestimmt, dass eine Zufahrt von der Hauptstraße aus denkbar ist.

5. *Halbgeschlossene Bauweise*

   Kommentarauszug (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt BauNVO § 22 Rn. 43-47):
   *In der **halboffenen Bauweise** werden die Gebäude auf der einen Seite mit (einschließlich der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsvorgaben) und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (VGH München Urt. v. 19.11.1976 – 106 I 73, VGH n. F. 30, 13 = BayVBl. 1977, 177, und VGH München Beschl. v. 10.12.2001 – 20 ZS 01/2775, NVwZ-RR 2002, 259 [259 f.]; Schilder in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 22 Rn. 46; zur historisch abweichenden Bedeutung → Rn. 14).*

   Die derzeitige Bebauung weist bereits eine halboffene bzw. halbgeschlossene Bebauung auf.

Spielplatzsatzung:
Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn vom 01. Oktober 2025 (SpS) gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn.

Da das Bauvorhaben mit zehn Wohneinheiten geplant ist, ist ein Spielplatz zu errichten.

Da keine Wohnflächenberechnung für das Bauvorhaben vorliegt, kann die genaue Größe des Spielplatzes nicht ermittelt werden. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 SpS sind je 25 m² Wohnfläche 1,5

m² Spielplatzfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 50 m².

Nach § 4 SpS kann allerdings auch ein Ablösevertrag geschlossen werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt.

Im Rahmen der Konzeptvorstellung beschloss der Stadtrat mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme, dass der Abschluss eines Spielplatzablösevertrages grundsätzlich möglich ist.

Stellplatzsatzung:
Gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn vom 01. Oktober 2025 (StS) i. V. m. GaStellV sind je Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten.

Da insgesamt zehn Wohneinheiten errichtet werden sollen, sind 20 Stellplätze herzustellen.

Laut Eingabeplan werden insgesamt 18 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt.

Über die restlichen zwei Stellplätze soll ein Stellplatzablösevertrag mit der Stadt Töging a. Inn geschlossen werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Stadt (§ 3 Abs. 3 Satz 2 StS).

Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 4.000,00 € (§ 3 Abs. 3 Satz 4 StS). Da zwei Stellplätze abgelöst werden sollen, beläuft sich die gesamte Ablösungssumme auf 8.000,00 €.

Im Rahmen der Konzeptvorstellung beschloss der Stadtrat mit 13 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen, dass der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages über zwei Stellplätze grundsätzlich möglich ist.

Allerdings wurde hier das Bauvorhaben mit neun Wohneinheiten vorgestellt. Das heißt, dass durch die Ablösung zweier Stellplätze, diese nicht faktisch auf dem Grundstück wegfallen und so ggf. zu mehr Begrünung auf dem Grundstück führen. Es wird lediglich eine Wohneinheit mehr auf dem Grundstück errichtet, für welche dann keine Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden müssen.

Verlauf Wasser-Hausanschluss und Abwasser-Hausanschluss für die Hauptstraße 42:
Sowohl der Wasser-Hausanschluss als auch der Abwasser-Hausanschluss für das Grundstück Fl.-Nr. 735/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 42, verläuft über das Grundstück Fl.-Nr. 735/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 44 (Baugrundstück) und schließt an die öffentliche Wasser- bzw. Abwasserleitung an. Der derzeitige Stand ist auf dem Lageplan „Leitungsplan_Bestand Kanal/Wasser“ ersichtlich.

Aufgrund des geplanten Bauvorhabens kann sowohl der Wasser-Hausanschluss als auch der Abwasser-Hausanschluss für die Hauptstraße 42 nicht, wie bereits bestehend, über das Baugrundstück laufen. Der Verlauf beider Hausanschlüsse ist zu ändern.

Der Bauherr ist diesbezüglich bereits mit einem Mitarbeiter des technischen Bauamtes in Kontakt und reichte einen Vorschlag für einen geänderten Verlauf der Hausanschlüsse ein. Diese sind auf dem Lageplan „Leitungsplan_Vorschlag Bauherr“ ersichtlich.

Mit dem Vorschlag des Bauherrn besteht allerdings von Seiten des technischen Bauamtes noch kein Einverständnis.

Die Problematik ist demnach noch zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 735/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 42, zu klären.

Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen:
Zusätzlich beantragt der Bauherr noch einen Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen

nach Art. 6 BayBO an der östlichen Grundstücksgrenze. Laut Antrag soll auf eigene Abstandsflächen an der östlichen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 732 aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Die beantragte Abweichung wird wie folgt begründet:

„Die nähere Umgebung setzt sich aus einer sehr heterogenen Bebauung aus geschlossener, halbgeschlossener und offener Bauweise zusammen. An besagter Grundstücksgrenze ist im Bestand eine halbgeschlossene Bauweise vorzufinden. Diese soll aus städtebaulichen Gründen auch beim Neubau wieder hergestellt werden. Die Grenzbebauung wird als Brandwand ausgeführt. Der Abstand zum Nachbargebäude beträgt mehr als 5 m.“

Über den Abweichungsantrag entscheidet nach Art. 63 BayBO das Landratsamt Altötting.

Zusätzlich ist laut Eingabeplan im Westen eine Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 38, erforderlich. Das entsprechende Dokument zur Abstandsflächenübernahme wurde dem Vorbescheid nicht beigelegt.

<u>Bauturbo:</u>
Sollte das Landratsamt Altötting als Untere Bauaufsichtsbehörde zu der Entscheidung kommen, dass das Bauvorhaben unter das sogenannte Bauturbo-Verfahren (§ 36a BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB) fällt, wird die Stadt Töging a. Inn gem. Art. 82c BayBO zur Entscheidung ihrer Zustimmung aufgefordert.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3b BauGB).

Nach § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

Zwischen der Stadt Töging a. Inn und den Bauherren wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem u. a. eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren und eine Anpflanzpflicht von Bäumen geregelt ist.

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.

Der Stadtrat hat bereits im Rahmen seiner Sitzung am 27.08.2026 mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme entschieden, dass es grundsätzlich denkbar ist, dem Vorhaben auch gemäß § 246e BauGB (Bauturbo) die Zustimmung unter der Bedingung, dass eine ausreichende Fassadenbegrünung geplanten und ausgeführt wird, zu erteilen. Es ist nicht abzusehen, wie das Vorhaben vom Landratsamt eingestuft wird.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt die Fragen des Planers wie folgt:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

   1.1. Kann dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt werden?

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

   1.2. Ist eine GRZ I (Gebäude oberirdisch, Balkone/Terrassen) mit maximal 0,54 genehmigungsfähig?

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

   1.3. Ist eine GRZ II, unter Berücksichtigung der Gebäude ober- und unterirdisch, Balkone/Terrassen, PKW-Stellplätze, Zugänge der Häuser, Nebenanlagen, mit maximal 0,77 genehmigungsfähig?

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

   1.4. Ist eine GFZ mit max. 1,81 genehmigungsfähig? Die erhöhte GFZ ist den Stellplätzen u. Nebenräumen im EG geschuldet.

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

2. **Geschossigkeit:**

   2.1. Kann der Planung des Baukörpers mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen zugestimmt werden? In der näheren Umgebung sind Gebäude mit bis zu 7 Vollgeschossen bestehend.

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

3. **Gebäudehöhe:**

   3.1. Kann den vorgesehenen Wandhöhen (12,52 m bzw. 9,25 m) des geplanten Gebäudes zugestimmt werden?

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

   3.2. Kann den vorgesehenen Firsthöhen (ca. 13,50 m bzw. 10,25 m) zugestimmt werden?

   Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

4. **Zufahrt:**

4.1. Kann der Zufahrt von der Hauptstraße zugestimmt werden?
Die derzeit bestehende Zufahrt sorgt für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem Beriech, in dem sich viele Fußgänger aufhalten. Der bestehende Längsparkplatz an der Hauptstraße über den die neue Zufahrt erfolgt, soll aufgelöst werden. Das erleichtert den verbleibenden Stellplätzen das zufahren und kommt dem Verkehrsfluss zugute.

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

5. Halbgeschlossene Bauweise:

5.1. Kann der halbgeschlossenen Bauweise an der Nordostgrenze zu Fl.-Nr. 732 zugestimmt werden?
Aus städtebaulichen Gründen soll die bereits vorherrschende Situation in der neuen Planung wieder aufgenommen werden.
Die Nachbarn werden beteiligt. Der Abstand zum Nachbargebäude beträgt mehr als 5 m.

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen

Der Bauausschuss entscheidet über die Möglichkeit einen Stellplatzablösevertrag mit dem Bauherrn über die Ablösung von zwei Stellplätzen zu je 4.000,00 €, insgesamt 8.000,00 € zu schließen, wie folgt:

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Damit wurde die Zustimmung über die Möglichkeit auf Abschluss eines Stellplatzablösevertrages erteilt/versagt.