

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/020

Federführung: Bauamt	Datum: 11.02.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.03.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.2 Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Nutzungsänderung einer Metzgerei in zwei Wohnungen, Aufteilung der bestehenden zwei Wohnungen in drei Wohneinheiten an der Erhartinger Straße 63 (BV-Nr. 2025/0005)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 948/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 63, soll eine Metzgerei in zwei Wohnungen umgenutzt werden. Die bestehenden zwei Wohnungen sollen zu drei Wohneinheiten aufgeteilt werden. Auch der Ausbau des Spitzbodens soll erfolgen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 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 gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Der Bauherr beantragt zusätzlich eine Abweichung von Art. 6 BayBO bzgl. der Abstandsflächen.

Über die Zulässigkeit der Abweichung entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Das Grundstück 948/5 ist unbebaut und im Katasterauszug als unkultivierte Fläche ausgewiesen. Die Abstandsfläche auf fremden Grund entstand durch nachträgliche Grundstücksteilung. Zur Flurnummer 951/57 wäre nach alter BayBO vor 2023 die Abstandsfläche zu 95% auf dem eigenen Grundstück gefallen, da der Giebel nicht mit voller Höhe, sondern nur zu 1/3 gerechnet worden wäre. Das Bauvorhaben wurde damals genehmigt.“

Die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten.

Laut Eingabeplan soll im Nordwesten des Grundstückes ein ca. 30 m² großer Kinderspielplatz errichtet werden. Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn ist einzuhalten.

Nach Art. 7 Abs. 3 BayBO muss bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz angelegt werden.

Ab 01.10.2025 kann die Errichtung eines Kinderspielplatzes erst bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten durch eine kommunale Spielplatzsatzung gefordert werden.

Laut dem Katalog des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)“ ist bei vergleichbaren Satzungsfällen (z. B. Stellplatzsatzung) von einem Nachweis im Rahmen eines bauaufsichtlichen Einschreitens bzw. von der Forderung eines Antrags auf isolierte Abweichung abzusehen.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.