

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/056

Federführung: Bauamt	Datum: 27.03.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.04.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.4 Sitzung des Bauausschusses am 09.04.2025

### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Nutzungsänderung und Umbau einer Doppelhaushälfte in ein Mehrfamilienhaus (drei Wohneinheiten) an der Hauptstraße 83 (BV-Nr. 2025/0014)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 768/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 83, soll eine Doppelhaushälfte in ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten umgebaut und umgenutzt werden.

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.

Die bestehende Garage auf dem Grundstück soll abgerissen werden.

Derzeit besteht eine Wohneinheit auf dem Grundstück.

Laut Eingabeplan sollen auf dem Grundstück drei Wohneinheiten errichtet werden.

Durch den Abriss der Garage muss dieser Stellplatz wieder 1:1 errichtet werden.

Für die neu geschaffene Wohneinheit im Obergeschoss gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn. Gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) müssen je Wohnung zwei Stellplätze errichtet werden.

Gem. Art. 81 Abs. 5 BayBO stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57

Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen. Somit ist für die Stellplatzberechnung für die geplante Dachgeschosswohnung die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen. Nach Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV ist bei einem Mehrfamilienhaus je Wohnung ein Stellplatz zu errichten.

Somit müssen insgesamt vier Stellplätze errichtet werden.

Nach Rücksprache ist das Landratsamt Altötting anderer Meinung:

Dadurch, dass der Dachgeschossausbau im Rahmen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt, ist dieser nicht mehr verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO. Im Zuge dessen ist Art. 81 Abs. 5 BayBO nicht einschlägig und auch für den Dachgeschossausbau gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn.

Somit sind für den Dachgeschossausbau zwei statt einem Stellplatz erforderlich. Was dazu führt, dass insgesamt fünf statt vier Stellplätze erforderlich sind.

Generell besteht mit der Ansicht vom Landratsamt Altötting Einverständnis.

Der Bauherr errichtet derzeit für den Dachgeschossausbau einen statt die erforderlichen zwei Stellplätze.

Aufgrund der zum 01.10.2025 in Kraft tretende Änderung, dass bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken generell keine Stellplätze mehr verlangt werden können, ist jedoch von einem Nachweis im Rahmen eines bauaufsichtlichen Einschreitens bzw. von der Forderung eines Antrags auf isolierte Abweichung abzusehen. (Nr. 6 Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023) des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting wird die Ansicht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in diesem Fall analog angewendet und im Hinblick auf die zum 01.10.2025 geltende Änderung von der Forderung eines zusätzlich benötigten Stellplatzes für den Dachgeschossausbau abgesehen. Die Stadt Töging a. Inn sieht in diesem Fall die Errichtung von vier Stellplätzen als ausreichen an.

Aus diesem Grund ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn erforderlich.

Nach Art. 63 Abs. 3 BayBO entscheidet über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Stadt nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Stadt zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

Zu einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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.**

**Der Bauausschuss erteilt zur benötigten Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt**

**Töging a. Inn mit : Stimmen das gemeindliche Einvernehmen.**