Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/085

Federführung: Bauamt	Datum: 22.05.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.07.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 7.1 Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Neubau zweier Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung an der Innstraße 75/77 (BV-Nr. 2025/0027)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Mitterwerth, sollen zwei Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Derzeit wird für dieses Grundstück der Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwerth“ aufgestellt.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 4 muss durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Zu 1.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden noch nicht durchgeführt. Die formelle Auslegung ist noch nicht gestartet. Somit liegt die Planreife des Bebauungsplanes nicht vor.

Zu 2.

Laut Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Gem. § 8 Abs. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.

Laut Eingabeplan sollen vier Betriebsleiterwohnungen errichtet werden. Eine Betriebsbeschreibung, in welcher ersichtlich ist warum vier Betriebsleiterwohnungen benötigt werden, liegt nicht vor. Diese wurde vom Landratsamt Altötting bereits angefordert.

Als Dacheindeckung sind bei allen geneigten Dächern nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Laut Eingabeplan ist das Dach mit Blechsandwichelementen geplant. Allerdings ist die Dachfarbe nicht ersichtlich.

Zu 4.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Es ist eine Grunddienstbarkeit sowie eine Verzichtserklärung gegenüber dem Landratsamt Altötting hierfür notwendig.

Da nicht alle Voraussetzungen des § 33 BauGB eingehalten werden, befindet sich das Bauvorhaben noch im Außenbereich und muss somit nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück derzeit noch eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans (...) widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Da das geplante Bauvorhaben nicht unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 – 6 BauGB fällt, ist es nicht genehmigungsfähig nach § 35 BauGB.

Mit Schreiben vom 06.06.2025 hat das Landratsamt Altötting den Bauherrn bereits darauf hingewiesen, dass für die weitere Bearbeitung noch zusätzliche Unterlagen vorgelegt werden müssen. Bei Nichtvorlage der angeforderten Unterlagen bis spätestens 16.07.2025 gilt der Antrag wegen Unvollständigkeit gem. Art. 65 Abs. 1 i. V. m. 64 Abs. 2 BayBO als zurückgenommen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting hat der Bauherr noch keine weiteren Unterlagen vorgelegt.

Gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden.

Der Bauantrag ist bereits am 19.05.2025 bei der Stadt Töging a. Inn eingegangen.

Somit muss der Bauantrag in der heutigen Bauausschusssitzung behandelt werden, da sonst das gemeindliche Einvernehmen automatisch erteilt wird.

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