

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/155

Federführung: Bauamt	Datum: 25.09.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	20.11.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 20.11.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung zweier Gewerbehallen mit einem Büro und einer Betriebsleiterwohnung an der Innstraße 75/77 (BV-Nr. 2025/0057)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1677/5 der Gemarkung Töging a. Inn, Mitterwehrt und Fl.-Nr. 1677/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Mitterwehrt, sollen zwei Gewerbehallen mit Büro und Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Der Bauherr hat hierzu bereits in der Vergangenheit einen Bauantrag mit dem Aktenzeichen des Landratsamtes 51-2025/0659 BA VV eingereicht. Dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 09.07.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig verweigert.

Der vergangene Bauantrag wurde noch mit vier Betriebsleiterwohnungen geplant. Im aktuellen Bauantrag sind nur noch zwei Betriebsleiterwohnungen eingezeichnet.

Derzeit wird u. a. für die o. g. Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 51a „Gewerbegebiet Mitterwerth 2.0“ aufgestellt.

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

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 und 4 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 Veröffentlichung im Internet (Beteiligung der Öffentlichkeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 a „Gewerbegebiet Mitterwerth 2.0“ (vormals Nr. 51)

fand in der Zeit von Donnerstag, den 18. September 2025 bis Montag, den 20. Oktober 2025 (jeweils einschließlich) statt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB lief bis Dienstag, den 30. September 2025.

Somit hat der Bebauungsplan nun Planreife nach § 33 BauGB.

Zu 2.

Laut Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Gem. § 8 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.

Der Planentwurfsakzessorietät des § 33 entspricht es aber selbstverständlich auch, dass ein Vorhaben, das nach dem Planentwurf nur als Ausnahme zugelassen werden kann (z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet eine Anlage nach § 4 Abs. 3 BauNVO), nicht allgemein zulässig ist. Es kann nur nach städtebaulichem Ermessen zugelassen werden. Daran soll § 33 Abs. 1 trotz des „überschießenden“ Wortlauts nichts ändern. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 33 können daher von den künftigen Festsetzungen unstreitig nach Ermessen Ausnahmen entsprechend § 31 Abs. 1 zugelassen werden.
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 33 Rn. 65

Laut Eingabeplan sollen zwei Betriebsleiterwohnungen im Obergeschoss errichtet werden.

Von Seiten der Stadt Töging a. Inn kann der Ausnahme hierüber zugestimmt werden.

Zu 3.

Mit Erklärung nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vom 15.10.2025 hat der Bauherr die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

Zu 4.

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 Fahrrecht und Leitungsrecht für das Grundstück Fl.-Nr. 1677/3 der Gemarkung Töging a. Inn eingeräumt.

Mit Dienstbarkeit UV-Nr. A 2599 vom 08. Oktober 2025 des Notars Dr. Philipp 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 Fahrrecht des Grundstücks Fl.-Nr. 1678 der Gemarkung Töging a. Inn eingeräumt.

Somit ist die Erschließung gesichert.

Der Stadtrat entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

