

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/174

Federführung: Bauamt	Datum: 04.11.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.12.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Umbau und Nutzungsänderung des Garagengebäudes in eine Werkhalle mit Büroräumen in Dorfen 3 (BV-Nr. 2025/0063)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1822 der Gemarkung Töging a. Inn, Dorfen 3, soll der Umbau und eine Nutzungsänderung des Garagengebäudes in eine Werkhalle mit Büroräumen erfolgen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil Dorfen.

Gem. § 3 der Außenbereichssatzung sind im Satzungsgebiet Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Sinne des § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässig.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Werkhalle und im Obergeschoss Büroräume, ein Aktenlager und ein WC.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) gilt die Satzung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Bay-BO im Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung (§ 2 Abs. 2 StS).

Nr. 2.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV schreibt vor, dass für Büro- und Verwaltungsräume ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen ist.

Laut der eingereichten Flächenberechnung beträgt die Grundfläche der beiden Büroräume und des Aktenlagers insgesamt 128,65 m². Somit sind hierfür insgesamt drei Stellplätze herzustellen.

Da keine Betriebsbeschreibung für die Werkhalle vorhanden ist, kann noch nicht genau ermittelt werden, wie viele Stellplätze hierfür erforderlich sind. Die benötigte Betriebsbeschreibung sowie eine Stellplatzberechnung wurde vom Landratsamt Altötting am 18.11.2025 bereits angefordert.

Auf dem Grundstück werden keine zusätzlichen Stellplätze hergestellt. Somit wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn nicht eingehalten.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.