

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/175

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.12.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.3 Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Nutzungsänderung einer Metzgerei zu Wohnungen (8 WE) sowie Errichtung eines Erweiterungsbaus mit neuen Wohnungen (2 WE) an der Dortmunder Straße 26 (BV-Nr. 2025/0064)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 951/38 der Gemarkung Töging a. Inn, Dortmunder Straße 26, soll eine ehemalige Metzgerei zu acht Wohnungen umgenutzt werden. Zusätzlich soll ein Erweiterungsbau mit zwei neuen Wohnungen errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Derzeit sind bereits acht Wohneinheiten auf dem Grundstück vorhanden, wovon sich eine Wohnung in der ehemaligen Metzgerei befindet. Nun soll diese zu zusätzlichen acht Wohnungen umgenutzt werden, sodass sich dort insgesamt neun Wohneinheiten befinden. Auch im Erweiterungsbau, welcher im Süden des Grundstückes errichtet wird, entstehen weitere zwei Wohneinheiten. Somit ist zukünftig geplant, dass sich insgesamt 18 Wohneinheiten auf dem o. g. Baugrundstück befinden.

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.

Spielplatz:

Nach § 1 Abs. 1 Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (SpS) gilt die Satzung für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn.

Die Nutzungsänderung der alten Metzgerei zu acht Wohnungen kann zur Berechnung der

Spielplatzpflicht nicht herangezogen werden. Dadurch, dass sich allerdings bereits acht Wohnungen auf dem Grundstück befinden und zusätzlich nochmal zwei Wohnungen im Erweiterungsbau errichtet werden, wird eine Spielplatzpflicht nach § 1 Abs. 1 SpS ausgelöst.

Da allerdings gem. § 2 SpS nur bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ein Spielplatz zu errichten, auszustatten und zu unterhalten ist, sind ausschließlich die zwei neuen Wohneinheiten im Erweiterungsbau zur Spielplatzberechnung heranzuziehen.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 SpS ist je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche, jedoch mindestens 50 m², nachzuweisen. Somit muss im Rahmen dieses Bauvorhabens ein 50 m² großer Spielplatz hergestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Planer soll diese Spielplatzfläche durch Vertrag nach § 4 Abs. 2 SpS abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² Spielplatzfläche 180,00 €. Da insgesamt 50 m² Spielplatzfläche abzulösen sind, ergibt sich ein Ablösungsbetrag von insgesamt 9.000,00 €.

Der Spielplatzablösungsvertrag wurde dem Bauherrn bereits am 18. November 2025 zur Unterschrift übersandt.

Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird somit eingehalten.

Stellplätze:

Nach § 1 Abs. 1 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 BayBO im Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garage 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.

Auf dem Grundstück werden 27 Stellplätze hergestellt. Hiervon befinden sich sechs in Duplex-Garagen.

Für die acht Wohnungen, welche im Rahmen der Nutzungsänderung entstehen, können keine Stellplätze gefordert werden.

Somit wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn eingehalten.

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

Der Bauausschuss entscheidet über den Abschluss eines Spielplatzablösevertrages nach § 4 Abs. 2 der Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (SPS) wie folgt:

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde die Zustimmung zum Abschluss eines Spielplatzablösevertrages erteilt.

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

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.