

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/174/1

Federführung: Bauamt	Datum: 04.12.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	18.12.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Stadtrates am 18.12.2025

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 Nutzungsfläche nachzuweisen ist.

Gem. der DIN 277 zählen zur Nutzungsfläche die Büroräume, das Aktenlager, der WC-Raum und der Dusch-Raum. Der Gang zählt nach DIN 277 zur Verkehrsfläche und wird somit nicht zur Nutzungsfläche hinzugerechnet.

Die gesamte Nutzungsfläche des Dachgeschosses beträgt somit 135,64 m².

Somit sind hier insgesamt 3,391 Stellplätze erforderlich.

Nr. 9.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV schreibt vor, dass für Handwerks- und Industriebetriebe ein Stellplatz je 70 m² Nutzungsfläche oder je drei Beschäftigte nachzuweisen ist.

Auch bei der Werkhalle handelt es sich um eine Nutzungsfläche nach DIN 277. Diese beträgt insgesamt 165,41 m². Somit sind nach Nutzungsfläche berechnet insgesamt 2,363 Stellplätze erforderlich.

Laut Betriebsbescheinigung sind hier insgesamt 14 Personen beschäftigt. Nach dieser Berechnung wären somit insgesamt 4,66 Stellplätze notwendig.

Da die Berechnung generell zugunsten des Bauherrn ausgelegt werden soll, erfolgt die Stellplatzberechnung der Werkhalle nach der Nutzungsfläche. Somit sind für die Werkhalle insgesamt 2,363 Stellplätze erforderlich.

Insgesamt sind somit 5,754 (3,391 + 2,363) Stellplätze nachzuweisen.

Generell schreibt die Stellplatzsatzung vor, dass die Zahl an notwendigen Stellplätzen jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Erfolgt hier allerdings eine kaufmännische Rundung, dann übersteigt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze die Garagen- und Stellplatzverordnung.

Somit wird hier abgerundet und es sind insgesamt fünf Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen fünf Stellplätze werden auf dem o. g. Baugrundstück hergestellt. Somit wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn 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 Stadtrat entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.