Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/369

Federführung:	Bauamt	Datum:	14.10.2026
Bearbeiter:	Stefan Hackenberg	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	19.11.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 8 Sitzung des Stadtrates am 19.11.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Teilweise Nutzungsänderung eines Clubs zu einem Jugendtreff an der Aluminiumstraße 4 (BV-Nr. 2026/0040)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1600/27 der Gemarkung Töging a. Inn, Aluminiumstraße 4, soll ein Club teilweise zu einem Jugendtreff umgenutzt werden.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO.

Die vorgesehenen Räumlichkeiten des Jugendtreffs wurden im Rahmen der Baugenehmigung für das Vorhaben „Erweiterung einer Versammlungsstätte durch Nutzungsänderung des Lokals „Silo 1“ und der Räume „Schutzraum“ und „Malerwerkstatt“ in Versammlungsräume“ (BV-Nr. des Landratsamts 2014/0008) als Garderobe und Lounge gekennzeichnet.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Industriegebiet (GI) nach § 9 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).

Bei einem Jugendtreff handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke. Gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können Anlagen für soziale Zwecke in Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bauherr reichte hierzu einen Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Die beantragte Ausnahme wird wie folgt begründet:

”

1. **Art der baulichen Anlage:**
   Bei dem geplanten Jugendtreff handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke

2. ***Planungsrechtlicher Rahmen & Umgebung:***

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, dessen Eigenart der näheren Umgebung einem Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB).

3. **Ausnahmsweise Zulässigkeit:**
   Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke in einem Industriegebiet ausnahmsweise zulässig.

4. **Städtebauliche Vertretbarkeit:**
   Die Zulassung dieser Ausnahme beeinträchtigt weder die städtebauliche Entwicklung noch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Umgebung.
   Die schallschutztechnischen und brandschutztechnischen Belange sind im vorgelegten Brandschutznachweis (InfraServ Gendorf) vollumfänglich berücksichtigt und geregelt. Es ist sichergestellt, dass der Jugendtreff nicht parallel zum Club Magazin betrieben wird und sich harmonisch in die bestehende Nutzung als Versammlungsstätte einfügt.

Wir bitten daher um Prüfung und Erteilung der erforderlichen Ausnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens."

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 81
Nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 Var. 1 ist auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben § 31 Abs. 1 entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass die in den Baugebietsvorschriften der BauNVO (zumeist in deren dritten Absätzen) enthaltenen Vorschriften über die Anlagen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, iVm § 31 Abs. 1 entsprechend anzuwenden sind, ebenso § 14 Abs. 2 BauNVO. Zweck dieser Regelung ist die Gleichstellung des nicht beplanten Innenbereichs mit den beplanten Gebieten auch insoweit, als dort Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden können. Es gelten hier die allgemeinen Grundsätze über die Erteilung von Ausnahmen (s. Erläuterungen zu § 31, → Rn. 22 ff.). Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich ein Vorhaben, das als Ausnahme zugelassen werden soll, zusätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Im Ergebnis bedeutet dies auch, dass über die Erteilung von Ausnahmen solche Vorhaben zugelassen werden können, die in der maßgeblichen Umgebung kein Vorbild haben. Auch bei Erteilung von Ausnahmen sind die Schranken des § 15 BauNVO zu beachten (BVerwG Urt. v. 25.1.2007 – 4 C 1.06, BverwGE 128, 118 = BeckRS 2007, 21795; s. auch Erl zu § 31).

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt werden.

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet ausnahmsweise 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.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist 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.