



Merkblatt für Gewerbetreibende

Baurechtliche Situation im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Räumen

Ein gewerblicher Betrieb ist nicht überall uneingeschränkt baurechtlich zulässig.

Fallbeispiel Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:

In einem Allgemeinen Wohngebiet (in Eging z. B. Sonnleiten, Brunnfeld, Ziegelfeld, Fasanenfeld, Albersdorfer Feld, usw.) sind nach § 4 BauNVO folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:

„...Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe...“

Und: „...Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.“

Ist ein bestehendes Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet als Wohnhaus genehmigt und sollen einzelne Räume gewerblich genutzt werden, ist die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung vorab über einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren zu klären.

Auch im übrigen Gemeindegebiet empfiehlt es sich, vor der Einrichtung eines Gewerbebetriebs mögliche baurechtliche Anforderungen abzufragen. Selbst in vermeintlich schon seit Jahrzehnten immer gewerblich genutzten Räumen fehlt oft eine gegenständliche Genehmigung.

Ob eine beabsichtigte Nutzung baurechtlich möglich ist und ob bzw. welche Schritte einzuleiten sind, bevor ein Gewerbe betrieben werden kann, können Sie mit den zuständigen Sachbearbeitern im Landratsamt Passau (Bauamt) klären.

Bedenken Sie bitte, dass einem nicht baurechtlich abgesicherten gewerblichen Betrieb im schlimmsten Fall (beispielsweise auf eine Nachbarbeschwerde hin) die Nutzung durch das Landratsamt untersagt werden kann und damit Verdienstauffälle, Auftragsverlust usw. drohen, die sogar bis zur Klärung der Situation andauern können. Außerdem erfüllt der Betrieb einer nicht genehmigten Nutzung den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO, kann also mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro belegt werden.

Sichern Sie sich deshalb lieber vorher durch eine kurze Rückfrage beim Landratsamt Passau ab.

Erkundigen Sie sich im Landratsamt Passau bitte ebenfalls nach weiteren evtl. erforderlichen Genehmigungen für bestimmte Nutzungen, etwa eine gaststättenrechtliche Erlaubnis oder Ähnliches.