

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/121/1

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 29.11.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.12.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2021

Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid; Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36 (BV-Nr. 2021/52);

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2021 dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Etagenwohnungen (4 Wohnungen) mit Garagen in der Rungestraße 36 (BV-Nr. 2021/52) das gemeindliche Einvernehmen einstimmig verweigert. Das Bauausschussprotokoll wird weiter unten wiedergegeben.

Das Landratsamt teilte der Stadt mit Schreiben vom 09.11.2021 (2021/0813 VB) folgendes mit:

„(...) mit Beschluss vom 09.06.2021 verweigerte die Stadt Töging am Inn das gemeindliche Einvernehmen zu dem og. Bauvorhaben.

Begründet wurde dies mit der nicht gesicherten Erschließung. Wir interpretieren den Beschluss so, dass der Baukörper zwar kritisch gesehen, letztendlich diesem aber doch zugestimmt wird.

Herr [REDACTED] hat uns nun mit Schreiben vom 08.11.2021 mitgeteilt, dass die Zufahrt nun über die Grundstücke Fl.Nm. 661/6 und 661/10 erfolgen soll und diese auch durch Grunddienstbarkeit gesichert werden soll.

Wir bitten daher um Mitteilung, ob aufgrund der geänderten Zufahrtssituation das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.“

Die Zufahrt ist somit wie folgt geplant:

Das Grundstück soll über den Privatweg auf Fl.-Nr. 661/5 der Gemarkung Töging a.Inn erschlossen werden. Der Bauherr ist Miteigentümer dieses Grundstücks. Eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) oder andere Sicherung bestehen laut Auskunft des Bauherren nicht.

Der Privatweg ist befahrbar (ca. 4 m breit) und mindestens 44 m (bis Ende Grundstück Privatweg) bis 85 m (bis Ende Baugrundstück) lang.

Der Wohnweg darf nur eine begrenzte Länge, nach allgemeiner Praxis etwa nicht mehr als 80 m haben. Das gilt auch für ein Wohnwegesystem, z.B. in einer Reihenhauses- oder sonstigen Wohnanlage. Im konkreten Einzelfall ist jedoch für die zulässige Länge des Wohnwegs auf die Zahl und Größe der von ihm erschlossenen Gebäude abzustellen. Je mehr Baugrundstücke an ihm liegen und je größer und höher die Gebäude sind, desto kürzer wird er sein müssen. Wege, die von ihrer Ausdehnung eine ansehnliche Zahl von Baugrundstücken erschließen können, sind nicht mehr von begrenzter Länge, (Busse/Kraus/Wolf, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 4 Rn. 139)

Folgende Anwesen sind über den Privatweg erschlossen:

	Genehmigte Wohneinheiten
Mühdorfer Straße 28	2
Rungestraße 34	1
Rungestraße 38	2
Gesamt	5
Neubau	4
Zukünftig	9

Der Privatweg ist aber nicht rechtlich gesichert. Ein (Mit-)eigentum reicht nicht aus.

Es ist aber nicht gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Dieser rechtlichen Sicherung bedarf es auch, wenn das Baugrundstück über ein anderes Grundstück desselben Eigentümers an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden kann. (BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 18. Ed. 1.4.2021, BayBO Art. 4 Rn. 52).

Für die vom Gesetz verlangte rechtliche Sicherung kommt also aufgrund der notwendigen Unterhaltungspflicht in erster Linie eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes als herrschendes Grundstück an dem die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche herstellenden weiteren dienenden Privatgrundstück in Betracht. Ergänzend hierzu muss sich der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mit Weitergabeverpflichtung an seine Rechtsnachfolger verpflichten, diese Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zu löschen oder inhaltlich nachteilig zu verändern. Dies kann durch einseitige Verpflichtungserklärung oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Art. 54 BayVwVfG erfolgen (vgl. VGH München BeckRS 2014, 58920).

(BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 18. Ed. 1.4.2021, BayBO Art. 4 Rn. 54)

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert das Vorhaben und weist auf die Problematik der Erschließung aufgrund einer fehlenden Dienstbarkeit hin. Miteigentum des Bauherrn an der Privatstraße reiche nach Meinung der Verwaltung nicht aus.

Die anliegenden Eigentümerinnen (Frau Schröck und Frau Jetzlsperger) bitten aufgrund der Zufahrtsproblematik und der andauernden Nachbarschaftsstreitigkeiten um Übernahme der privaten Straße durch die Stadt.

Einer Übernahme wird keinesfalls zugestimmt, so Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, da dies zu einem Präzedenzfall führen würde.

StR Grünfelder sieht das Bauvorhaben aufgrund der Überverdichtung problematisch. Parkplatzprobleme seien vorprogrammiert.

Auch StR Harrer findet das Bauvorhaben zu massiv. Er sehe jedoch die Gefahr, dass, vergleichbar, wie bei der Baldungsstraße, das Landratsamt das Vorhaben trotz negativer Stellungnahme der Stadt, genehmigen werde.

Beschlussvorschlag:

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Erschließung über die Grundstücke Fl.Nrn. 661/6 und 661/10 erfolgt, dies durch Grunddienstbarkeit gesichert ist und dass auch gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern, Landratsamt Altötting als untere Bauaufsichtsbehörde) rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann, mit :
Stimmen.**