

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/170

Federführung: Bauamt	Datum: 17.11.2022
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.12.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2022

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erneuerung Dachkonstruktion, Errichtung einer Überdachung, eines Pools und eines Nebengebäudes an der Auenstraße 10 (BV-Nr. 2022/0047)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1244/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Auenstraße 10 soll der westliche Teil des bestehenden Wohnhauses teilerneuert werden, die Dachkonstruktion des Lager-
raumes erneuert werden, sowie eine Terrassenüberdachung, ein Pool und ein Nebengebäude
errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und liegt teilweise im Geltungsbereich der
Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil „Auenstraße“.

Auf der nördlichen Seite des bestehenden Wohngebäudes soll eine Terrassenüberdachung
errichtet werden.

Nordwestlich des bestehenden Wohngebäudes soll das Gebäude abgerissen und durch ein
neues Nebengebäude ersetzt werden.

Nordöstlich des bestehenden Wohngebäudes soll das Gebäude abgerissen werden. Hier ist die
Errichtung einer Poolanlage geplant.

Sowohl die geplante Terrassenüberdachung als auch das Nebengebäude und die Poolanlage
liegen nicht mehr im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

Die geplante Teilerneuerung westlich des bestehenden Wohnhauses als auch die Erneuerung
der Dachkonstruktion des Lagerraumes südlich hiervon liegt im Geltungsbereich der Außenbe-
reichssatzung.

Keines der geplanten Bauvorhaben stellt ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB
dar. Es handelt sich somit um sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn
ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung
gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den
Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück Auenstraße 10 eine Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft dar. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Nach § 2 Satz 2 der Außenbereichssatzung kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Andere öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Somit kann die geplante Teilerneuerung westlich des bestehenden Wohnhauses als auch die Erneuerung der Dachkonstruktion des Lagerraumes zugelassen werden. Beide Vorhaben liegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

Das Nebengebäude und die Poolanlage liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung. Aus diesem Grund beeinträchtigen diese Bauvorhaben weiterhin die öffentlichen Belange und können somit nicht zugelassen werden.

Bei der Terrassenüberdachung handelt es sich um ein begünstigendes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Dem geplanten Neubau einer Terrassenüberdachung widerspricht, außer der Darstellung des Flächennutzungsplanes, keine andere Festsetzung des Absatzes 3.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Das bestehende Wohnhaus weist eine Grundfläche von 179,74 m² auf. Die geplante Terrassenüberdachung beträgt 41,40 m². Das Wohnhaus erweitert sich um ca. ein Viertel der Grundfläche. Somit ist der Neubau der Terrassenüberdachung im Verhältnis zum bestehenden Wohnhaus angemessen.

In der Auenstraße 10 sind derzeit drei Personen wohnhaft. Auch in Bezug auf die Wohnbedürfnisse ist die geplante Terrassenüberdachung angemessen.

Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung, obwohl diese nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt, zulässig.

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.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt zur Teilerneuerung westlich des Wohngebäudes, der Erneuerung der Dachkonstruktion des Lagerraumes und dem Neubau einer Terrassenüberdachung das gemeindliche Einvernehmen mit :
Stimmen.**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und verweigert zur Errichtung des Nebengebäudes und der Poolanlage das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.