

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/009

Federführung: Bauamt	Datum: 11.01.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	02.02.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erweiterung des Wohnhauses durch Errichtung eines Anbaus an der Bahn 10 (BV-Nr. 2023/0001)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1004 der Gemarkung Töging a. Inn, An der Bahn 10, soll das Wohnhaus erweitert werden.

Zur Errichtung einer altersgerechten Wohnung in einem Mehrgenerationenhaus, soll nördlich des bestehenden Wohnhauses ein Anbau erfolgen. Der Bauherr gibt an, keine neue Wohneinheit zu errichten (statistischer Erhebungsbogen und Baubeschreibung).

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Es stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Somit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

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

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

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

Andere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein begünstigendes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

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

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Stallungen Pl. Nr. 1008/1077 1/2“ wurde 1935 genehmigt.

Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, welches laut statistischem Erhebungsbogen eine Wohnfläche von 197 m² und keine Nutzfläche aufweist, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse wohl angemessen. Der Bauherr beantragt eine Erweiterung der Wohnfläche um 65 m². Somit soll das Gebäude eine gesamte Wohnfläche von 262 m² aufweisen.

Da keine weitere Wohnung errichtet wird, ist Buchstabe c) nicht einschlägig.

Somit ist die Erweiterung des Wohnhauses, obwohl diese im Außenbereich 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 das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.