

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/069

Federführung: Bauamt	Datum: 14.04.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.05.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5 Sitzung des Bauausschusses am 03.05.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Betriebsleitergebäudes Nähe Mühldorfer Straße (BV-Nr. 2023/0018)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1123/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Mühldorfer Straße, soll ein Betriebsleitergebäude errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Frage geklärt wissen.

Ist (und wenn ja, unter welchen konkreten Angaben) das geplante Vorhaben genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Auf dem Grundstück wurde mit Bescheid vom 29.06.2021 (BV-Nr. 2021/0578 BA VV) ein Heizhaus mit einer Feuerungsleistung von 870 kW genehmigt.

Aus Sicht der Stadt Töging a. Inn handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Wärme dient. Das Vorhaben muss den privilegierten Anlagen dienen. Bei Betriebsgebäuden (...) oder auch bei Wohngebäuden ist dies bei angemessener Größe in der Regel zu bejahen (...) (Battis/Krautberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 19 – 21).

Sollte das geplante Bauvorhaben kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB darstellen, dann 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 öffentliche 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 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

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

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 eines Betriebsleitergebäudes widerspricht, außer den Darstellungen des Flächennutzungsplans, keine andere Festsetzung des Absatzes 3.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, zulässig.

Gem. EZBK/Söfker BauGB § 35 Rn. 161 – 162 c kann die bauliche Erweiterung eines Gewerbebetriebs auch Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnungen umfassen.

Der Antragsteller begründet die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes wie folgt:

„Für die dauerhafte Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit regenerativer Fernwärme (aktuell werden 52 Wohngebäude mit Wärme versorgt) ist die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes geplant.“

Aus diesen Gründen ist die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes, obwohl dieses im Außenbereich errichtet werden soll, zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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 Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.