

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/160

Federführung: Bauamt	Datum: 30.07.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	11.09.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Pools an der Auenstraße 22 (BV-Nr. 2024/0048)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1237 der Gemarkung Töging a. Inn, Auenstraße 22, soll ein Pool errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Der Pool misst 10,00 m x 4,00 m mit 1,5 m Tiefe (60 m³) und soll südlich des Wohnhauses errichtet werden.

Hierzu gibt es zwei Möglichkeiten das geplante Bauvorhaben zu bewerten:

Möglichkeit 1:

Das Bauvorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Bauvorhaben 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 widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück Auenstraße 22 eine Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft dar. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Auch unter § 35 Abs. 4 BauGB fällt die Errichtung eines Pools nicht.

Aus diesem Grund beeinträchtigt das Bauvorhaben weiterhin die öffentlichen Belange und das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt werden.

Möglichkeit 2:

Zum Vergleich:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1244/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Auenstraße 10, wurde im Jahr 2022 ein Bauantrag eingereicht. Im Rahmen dieses Bauantrages wurde unter anderem die Errichtung eines Pools geplant.

Das Grundstück befindet sich größtenteils im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil „Auenstraße“. Ausschließlich der nördliche und östliche Bereich des Grundstückes liegt nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Der damals beantragte Pool wurde im Nordosten, somit außerhalb der Außenbereichssatzung, geplant.

Im Bereich des geplanten Pools stellt der Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Auenstraße 10 eine Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft dar. Somit widersprach das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Aus diesen Gründen wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Pools an der Auenstraße 10 verweigert.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1242 der Gemarkung Töging a. Inn, Sollerholz, wurde im Jahr 2020 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Auch im Rahmen dieses Bauantrages wurde die Errichtung eines Pools und eines Poolhauses geplant.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für den Ortsteil „Auenstraße“. Der geplante Standort des Pools befindet sich ca. 15 m Luftlinie außerhalb der Außenbereichssatzung.

Im Bereich des geplanten Pools stellt der Flächennutzungsplan auf dem Grundstück eine Fläche für Wald dar. Somit widersprach das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt die öffentlichen Belange.

Das gemeindliche Einvernehmen konnte daher nicht erteilt werden.

Die Standorte der geplanten Pools der vergangenen Anträge liegen sehr nah an der Außenbereichssatzung. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese Bereiche aus bestimmten Gründen nicht in die Außenbereichssatzung aufgenommen wurden.

Auszug aus der Begründung zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Auenstraße:

„Der Ortsteil Auenstraße mit zehn Anwesen ist laut Flächennutzungsplan als Splittersiedlung im Außenbereich dargestellt und als solche auch baurechtlich zu beurteilen. (...) hat sich die Stadt Töging a. Inn entschlossen, für den Ortsteil Auenstraße eine Außenbereichssatzung zu erlassen, das sich dieser Bereich städtebaulich wegen der eng zusammenhängenden Bebauung gut eigne.“

Der im Rahmen des nun eingereichten Vorbescheides beantragte Pool liegt auch nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Die Außenbereichssatzung liegt Luftlinie ca. 150 m von dem Grundstück Fl.-Nr. 1237, Auenstraße 22, entfernt.

Da das Grundstück Fl.-Nr. 1237 der Gemarkung Töging a. Inn, Auenstraße 22, eine viel größere Entfernung zur Außenbereichssatzung aufweist, kann nicht davon gesprochen werden, dass das Grundstück willentlich und bewusst nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen wurde.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten Pools ausschließlich eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Im Gegensatz zu einer Fläche für Landwirtschaft stellt die Fläche für Wald einen Ruhebereich dar.

Zwar schreibt § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich vor, dass Vorhaben unzulässig sind, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, da dadurch die öffentlichen Belange beeinträchtigt sind, allerdings ist bei dem hier maßgeblichen Pool fraglich, ob die öffentlichen Belange tatsächlich beeinträchtigt sind.

Im Gegensatz zu den anderen Pools, welche außerhalb der gewachsenen Siedlung errichtet hätten werden sollen, soll dieser Pool innerhalb des Grundstücks, das bereits gärtnerisch genutzt wird, errichtet werden.

Aus diesem Grund kann in diesem Fall der Pool auch im Außenbereich genehmigt werden.

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

Skizze (Luftbild aus 2018):

- rot markierter Bereich = beantragter Pool Auenstraße 14 aus 2020
- gelb markierter Bereich = beantragter Pool Auenstraße 10 aus 2022
- ABS = Außenbereichsatzung



Möglichkeit 1:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

Möglichkeit 2:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

