

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/125

Federführung: Bauamt	Datum: 09.07.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	24.07.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 9 Sitzung des Stadtrates am 24.07.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage, eines Ochsenmaststalles, eines Fahrsilos und einer Waschwassergrube an der Mühldorfer Straße (BV.-Nr. 2025/0044)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1123/0 der Gemarkung Töging a. Inn, an der Mühldorfer Straße, soll ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage sowie ein Ochsenmaststall für 120 Tiere, ein Fahrsilo und eine Waschwassergrube errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im Außenbereich Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Aktuell kann allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das o. g. Bauvorhaben privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist. Hierfür muss die Einreichung verschiedener Fragebögen abgewartet werden. Diese wurden bereits vom Landratsamt Altötting angefordert.

Des Weiteren muss die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgewartet werden, ob es sich hier um eine Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs handelt.

Aus diesen Gründen ist das Vorhaben derzeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen.

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

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

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Sollte das Vorhaben nicht als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft werden, widerspricht es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen kann in diesem Fall nicht erteilt werden.

Zusätzlich ist eine Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BNatschG) dargestellt. Des Weiteren läuft laut Flächennutzungsplan durch das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Isar-Amper-Werke AG.

Laut Landesamt für Denkmalschutz befindet sich auf dem Grundstück das Bodendenkmal mit dem Aktenzeichen D-1-7741-0005 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. Das geplante Bauvorhaben wird hiervon allerdings nicht betroffen.



Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Vorbescheid ist am 08.07.2025 bei der Stadt Töging a. Inn eingegangen. Da die nächste Bauausschusssitzung erst wieder am 10.09.2025 stattfindet, muss der Vorbescheid in der heutigen Stadtratssitzung behandelt werden, da sonst das gemeindliche Einvernehmen automatisch erteilt wird.

Sollte das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiert eingestuft werden, kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens voraussichtlich in Aussicht gestellt werden.

Aus diesem Grund bitten wir das Landratsamt Altötting um Mitteilung, sobald hierzu neue Unterlagen eingehen.

Der Stadtrat nimmt den Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert mit : Stimmen derzeit das gemeindliche Einvernehmen, stellt aber eine Erteilung in Aussicht, wenn die Voraussetzungen nach § 35 BauGB nachgewiesen sind.