

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/199

Federführung: Bauamt
Bearbeiter: Mona Weichselgartner Datum: 10.12.2025
AZ:

| Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Zusatzinfo |
|----------|------------|---------------|------------|------------|
| Stadtrat | 29.01.2026 | Entscheidung | öffentlich | |

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 29.01.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage am Ahamer Weg 43 b (BV-Nr. 2025/0068)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1280/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Ahamer Weg 43 b, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Der Bauherr reichte hierzu einen Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt Altötting ein.

Die bereits bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Mit Baugenehmigung vom 05.07.2019 (Aktenzeichen des Landratsamtes: 2019/0182 BA VV) wurde bereits die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäuden auf dem o. g. Grundstück genehmigt.

Aufgrund der Verlängerung des Bauantrages und der aktuell geltenden gesetzlichen Regelung bleibt die Baugenehmigung bis zum 18.07.2027 gültig. Dies wurde vom Landratsamt Altötting mit E-Mail vom 02.06.2025 so bestätigt.

Das Grundstück befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a. Inn für einen Teilbereich des Ahamer Weges.

Bei dem eingereichten Vorbescheid handelt es sich um ein Bauvorhaben, das nahezu identisch mit dem bereits im Jahr 2019 genehmigten Vorhaben ist.

Lediglich die Firsthöhe und die Wandhöhe erhöhen sich minimal. Zudem erfolgt eine Standortänderung der Gebäude.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich aufgrund der Standortänderung nun vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung.

Zum Vergleich: Das bereits genehmigte Bauvorhaben soll am gleichen Standort errichtet werden, wie die bestehenden Gebäude. Dieses liegt vollständig im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

Der Planer begründet dies wie folgt:

„Hiermit bitte ich um Prüfung im Rahmen des Vorbescheids, ob der bereits genehmigte Ersatzneubau abweichend von der festgelegten Lage innerhalb des eng begrenzten Geltungsbereichs

der Außenbereichssatzung an dem vorgesehenen alternativen Standort auf dem Grundstück errichtet werden darf.

(Der bereits genehmigte Plan liegt dem Antrag zur schnelleren Übersicht bei)

Die Verlagerung der Neubauvorhabens dient der Sicherstellung einer fortlaufenden Wohnnutzung während der Bauphase und stellt einen erheblichen wirtschaftlichen Gesichtspunkt dar. Bei Ausführung an dem bislang vorgesehenen Standort wäre ein zeitweiliger Auszug aus dem Bestandsgebäude erforderlich, was die Anmietung von Ersatzwohnraum notwendig machen würde. Aufgrund der ohnehin angespannten Wohnraumsituation ist dies nur schwer realisierbar und mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden.

Nach Fertigstellung des Ersatzbaus ist vorgesehen, das bestehende Wohngebäude vollständig zurückzubauen. Die alternative Positionierung führt somit nicht zu einer dauerhaften baulichen Mehrbelastung, sondern dient ausschließlich einer praktikablen Abwicklung des genehmigten Ersatzneubaus.“

Das geplante Bauvorhaben befindet sich somit im Außenbereich. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Es liegt insbesondere eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) widerspricht.

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

Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des

Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie die Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen (...) oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle erlaubt.

Laut Flächennutzungsplan durchläuft das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Isar-Amper-Werke AG.

An dem Bauort befindet sich das Denkmal „Straßenstation, Siedlung und Brandgräberfeld der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-1-7741-0004.

Zusätzlich befindet sich auf dem o. g. Grundstück das Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“ mit der Aktennummer D-1-7741-0005.

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

Der Stadtrat entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.