

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/341

Federführung: Bauamt	Datum: 20.08.2026
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.09.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.1 Sitzung des Bauausschusses am 09.09.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung einer Garage an Hubmühle 1 (BV-Nr. 2026/031)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1685/1 der Gemarkung Töging a.Inn, Hubmühle 1, ist die Errichtung einer Garage geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Das Bauvorhaben stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Sonstige Vorhaben können 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.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Hierzu hat das OVG Saarlouis wie folgt geurteilt:

„Wie die Verwendung des Begriffs des „Widerspruchs“ gegen die Darstellungen deutlich macht, ist erforderlich, dass der jeweiligen Darstellung eine positive Aussage der plangebenden Gemeinde im Sinne einer Konkretisierung ihrer Vorstellungen von einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entnommen werden kann. Allein die allgemeine Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ ist daher regelmäßig nur unter besonderen Voraussetzungen als konkrete standortbezogene Aussage des Flächennutzungsplans mit dem Gewicht eines öffentlichen Belangs anzusehen

(OVG Saarlouis NVwZ-RR 2019, 763 Rn. 21, beck-online)

Der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ kommt dagegen nicht ohne Weiteres eine Bedeutung für die Beurteilung von sonstigen Vorhaben zu, da diese Darstellungen in bestimmten Fallgestaltungen lediglich zum Ausdruck bringen sollen, dass insoweit die Gemeinde eine bauliche oder sonstige städtebauliche Entwicklung nicht beabsichtigt.

(BeckOK BauGB/Söfker, 70. Ed. 1.5.2026, BauGB § 35 Rn. 69, beck-online)

Da der Flächennutzungsplan auf dem Baugrundstück die bestehenden Gebäude darstellt, ist davon auszugehen, dass es sich im Flächennutzungsplan eben um eine solche Darstellung handelt, die zum Ausdruck bringen soll, dass keine bauliche oder sonstige städtebauliche Entwicklung beabsichtigt ist. Die Darstellung dient hier eher als „Auffangdarstellung“ und kann als „weißer Fleck“ im Flächennutzungsplan betrachtet werden.

Das Bauvorhaben widerspricht daher nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Errichtung der Garage ist lässt auch nicht die städtebaulich nicht erwünschte Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung befürchten.

„Vorhaben im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung sind nicht schlechthin als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu werten, sondern nur, wenn dadurch eine Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Derart zu befürchten ist das Entstehen einer Splittersiedlung nur, wenn das Vorhaben zu einer unerwünschten Splittersiedlung führt, dh mit ihr ein Vorgang der Zersiedlung eingeleitet oder gar schon vollzogen wird (BVerwG Urt. v. 3.6.1977 – IV C 29.75, DÖV 1977, 830).“

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Kment, 162. EL Januar 2026, BauGB § 35 Rn. 692, beck-online)

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Die wegemäßige Erschließung ist gesichert über die Badstraße und den öffentlichem Feld- und Waldweg von der Hubmühle zum Unterwasser-Kanal. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr und die spezifischen Umstände des Einzelfalls lassen darauf schließen, dass dies für die wegemäßige Erschließung ausreichend ist.

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

Hinweis: Der Antragsteller beantragt noch folgende Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO.

„Lt. Garagen- und Stellplatzverordnung §2 müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3m Länge vorhanden sein.“

Die Länge der Zu- u. Abfahrt beträgt an der engsten Stelle nur ca. 75cm.

Begründung:

Die Zu- u. Abfahrt mündet in eine sehr untergeordnete Straße, die wiederum in einen Feldweg übergeht. Es handelt sich um ein Einzelanwesen, ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Die Sicht aus der bestehenden Grundstücksausfahrt an der Nordseite des Gebäudes ist gleichwertig. Somit wird die Verkehrssicherheit durch den Anbau der Garage nicht verschlechtert. Somit bestehen wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken gegen die Abweichung.“

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

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

