

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

**024-2**  
Eröffnung

2. Bürgermeister Andreas Auracher eröffnete die Bauausschuss-sitzung. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit folgender Ausschussmitglieder fest: Martin Bacher, Alois Gasteiger, Lothar Prack, Heinrich Isenmann Fritz Waldhier und Ludwig Birner. Der Ausschuss war somit beschlussfähig. Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

**1. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung und Überdachung der Miststätte auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1919 der Gemarkung Hundham (Stipfing 5)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann nicht an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung ist nachzuweisen.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Fäkalschlamm ist nachzuweisen

**7 7 0 Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

**2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1917/9 der Gemarkung Fischbachau (Fischeralmstr. 7)**

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Zu diesem Bauvorhaben gibt es einen Antrag auf Vorbescheid, in dem die Gemeinde das Landratsamt gebeten hat, die überbaute Grundfläche mittels einer GR-Berechnung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen. Ebenso sollen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft werden.

Dieser Antrag wurde vom Bauherrn zurückgezogen.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das zu errichtende Gebäude befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Aus diesen Gründen wurde von der Gemeinde Fischbachau vom Bauwerber ein hydrologisches Gutachten gefordert. Das Gutachten des beauftragten Ing.-Büros „Aquasoli“ liegt mittlerweile vor.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück ist an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück ist an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

7 0 7 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**3. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, sowie Anbau eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2147 der Gemarkung Fischbachau (Hagnberg)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**Erschließung:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück ist an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück ist an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

7 7 0

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und die Wohnflächenbegrenzung für ein Austragshaus eingehalten wird

4.

**Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Hofgebäudes mit Neubau Zuhaus und einer Reithalle mit Pferdestall zu einem Reiterhof auf den Grundstücken mit den Flurnummern 532 und 534, jeweils der Gemarkung Hundham (Am Hauserbichl 1 und 2)**

In der Sitzung vom 04. April 2018 wurde dem Erstantrag zugestimmt. Mittlerweile wurde mit dem Bau begonnen. Während der Werkplanung haben sich geringfügig Änderungen ergeben:

Die Tiefgarage wurde vergrößert und an das Zuhaus, sowie an das Haupthaus angebunden und barrierefrei ausgeführt. Desweiteren werden Grundrissänderungen in allen Geschossen, wie Einbau eines Heizraums im KG und Pelletslager im Tiefgeschoss, Personenaufzug vom KG bis DG und Anbau einer Außentreppe an der Südseite des Hauptgebäudes.

In der Reithalle entfallen die Lagerräume an der Ostseite, der Grundriss wird auf der Westseite geändert und sämtliche Fassaden ändern sich.

Beim Pferdestall ändern sich die Grundrisse durch eine Längenverkürzung um 1,5m und eine Verbreiterung um 0,80m. Die Durchfahrt verbreitert sich auf 4,0m. An der Westfassade wird ein Vordach angeordnet.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				den Beschuß	Zahl der Mitglieder: 7

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück ist an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

**Entwässerung:**

Das Grundstück muss an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist dann gegeben.

7 7 0

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Austragshauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 567 der Gemarkung Niklasreuth (Effenstätt 21)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann nicht an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung ist nachzuweisen.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Fäkalschlamm ist nachzuweisen.

7 7 0

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und die Wohnflächenbegrenzung für ein Austragshaus eingehalten wird.

**6. Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

### **Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2330/4 der Gemarkung Fischbachau (v.-Transehe-Weg 15)**

Zu diesem Antrag gibt es eine Baugenehmigung vom 14.12.2015 über ein eingeschossiges Wohnhaus. Die neue Planung sieht ein weiteres Vollgeschoss vor.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### **Erschließung:**

##### **Zufahrt:**

Das Grundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann nur als gesichert betrachtet werden, wenn eine tatsächliche und rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit vorhanden ist.

##### **Wasserversorgung:**

Das Grundstück ist an die gemeindliche Versorgungsanlage angeschlossen. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist gesichert.

##### **Entwässerung:**

Das Grundstück ist an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist gewährleistet.

#### **7 7 0 Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Bauausschuss empfiehlt eine Beratung durch das Landratsamt.

#### **7. Erlass der Außenbereichssatzung Nr. 36 „Schwarzenberg“; Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau hat mit Beschluss vom 24.06.2019 den Erlass der Außenbereichssatzung „Schwarzenberg“ für das Grundstück Fl.Nr. 2189 Gmkg. Hundham beschlossen. Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 den Satzungsentwurf in der Fassung vom November 2019 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Der Satzungsentwurf einschließlich der dazugehörigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom November 2019 wurde in der Zeit vom

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

16.12.2019 bis einschließlich 20.01.2020 während der allgemeinen Dienstzeiten gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche ausgelegt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde ab dem 03.12.2019 Gelegenheit zur Äußerung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Aufgrund der öffentlichen Anhörung sind keine Anregungen oder Einwände bei der Gemeinde eingegangen.

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden:

Landrastsamt Miesbach:

SG. 5.1 Bauleitplanung:

Lediglich die zu bebauende Lücke als Geltungsbereich auszuweisen ist nach Auffassung des SG 5.1 beim Landratsamt Miesbach zu gering und wäre daher fehlerhaft.

7 7 0

**Beschluss:**

Die Grenzen der Außenbereichssatzung werden auf die Grundstücke Fl. Nrn. 2190/1, 2189/1, 2189, 2181, 2184, 2181/T und 2185 ausgedehnt.

Außerdem wird empfohlen, in der Begründung auf die Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung einzugehen, welche lediglich eine erleichterte Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich darstellt. Alle ansonsten im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind dort weiterhin zulässig.

7 7 0

**Beschluss:**

Auf die lediglich erleichterte Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Bauvorhaben durch den Erlass einer Außenbereichssatzung wird in der Begründung hingewiesen, diese wird entsprechend ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Das WWA weist auf das Risiko hin, dass es durch die Hanglage des Grundstücks bei lokal begrenzten Starkniederschlägen und Sturzfluten zu Überflutungen und Schäden an dem geplanten Gebäude kommen könnte.

Daher hält das WWA Rosenheim die Festsetzung einer Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosses von 25 cm

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

über dem hangseitigen Gelände und eine wasserdichte Ausbildung des Gebäudes bis zu diesem Maß für erforderlich.

7 7 0

**Beschluss:**

Den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wird Rechnung getragen, die Satzung wird entspr. geändert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen weist darauf hin, dass „in den weiteren Planungen besonders auf die Entwicklungsmöglichkeiten der noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe Rücksicht genommen werden soll. Hierzu muss ein Ausreichender Abstand der Wohnbebauung zu Stallgebäuden eingehalten werden.“

Es wird auch darauf hingewiesen, dass von landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen von Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auszugehen ist, die auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten können.

7 7 0

**Beschluss:**

Die Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, in Form der Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen werden in den textlichen Teil der Satzung aufgenommen.

Der Gemeinde Fischbachau liegt ein Auszug der beglaubigten Kopie eines Grundstücksüberlassungsvertrages vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Miesbach vom 02.02.1987 vor. Aus diesem Vertrag geht unter der Nr. VIII hervor, dass der Veräußerer dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miesbach diesem eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt bestellt:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstücks Fl. Nr. 2189 Gmkg. Hundham ist es verboten, auf dem Restgrundstück Gebäude jeglicher Art zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen.

Eine Bebauung des Grundstücks wäre daher aufgrund eines Satzungserlasses durch die Gemeinde Fischbachau derzeit nicht möglich.

Der Satzungsbeschluss sollte daher solange nicht gefasst werden bis eine evtl. Aufhebung des Bauverbotes rechtswirksam durchgeführt wurde.

7 7 0

**Beschluss:**

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Schwarzenberg“ wird derzeit nicht herbeigeführt. Der Bauausschuss behält sich die Entscheidung zu gegebener Zeit vor.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

**8. Erlass der Außenbereichssatzung Nr. 37 „Kogl“;  
Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.05.2019 den Erlass einer Außenbereichssatzung für die Grundstücke Fl. Nrn. 1590 und 1590/1 Gmkg. Hundham beschlossen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 den Satzungsentwurf in der Fassung vom September 2019 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Der Satzungsentwurf einschließlich der dazugehörigen zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom September 2019 wurde in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019 zu den allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Fischbachau öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten ab dem 06.11.2019 einen Monat Zeit, zum geplanten Erlass der Satzung Stellung zu nehmen.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung sind keine Einwände oder Anregungen bei der Gemeinde Fischbachau eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind folgende Äußerungen bei der Gemeinde Fischbachau eingegangen:

Landratsamt Miesbach

Bauleitplanung:

Der zeichnerische Teil der Planung mit einem Maßstab von 1:1000 ist als Teil der Satzung nicht geeignet.

Der Plan in der Fassung vom Februar 2020 ist im Maßstab 1:500 gefertigt. Eine Änderung ist daher nicht mehr notwendig.

Die bisherige Planung war zu detailliert. Die Höhenlage, die Dachform und Firstrichtung ist ausreichend.

Die Planung wurde entspr. angepasst, die Parkplätze für die geplante Bebauung wurden in die Satzung aufgenommen. Eine Änderung der Satzung vom Februar 2020 ist nicht erforderlich.

Der Satzungsumgriff wurde vom Landratsamt als zu gering angesehen. Der Satzungsumgriff wurde daher erweitert.

**7 7 0 Beschluss:**

Der Erweiterung des Satzungsumgriffs zum Nachweis der Wohnbebauung von einigem Gewicht wird zugestimmt.

Wasserrecht und Bodenschutz:



Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Die Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung sowie die Hinweise zum Bodenschutz werden bei der Bauantragstellung dem Bauherrn bzw. Planer zur Kenntnis gebracht, da sich diese Hinweise auf die Bauausführung und nicht auf die Satzung beziehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat keine Stellungnahme abgegeben.

7 7 0

**Beschluss:**

Eine Änderung des Satzungsentwurfs ist nicht notwendig.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen

Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Laub-, Staub-, und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags, sowie von 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

7 7 0

**Beschluss:**

Die Verpflichtung zur Duldung der o.g. landwirtschaftlichen Emmissionen wird in die Satzung aufgenommen.

Anfahrtswege zur den Feldern sollen während der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung befahrbar sein.

Der Hinweis kann dem Bauwerber bei der Bauantragstellung mitgeteilt werden. Durch den Abriss des bisherigen Gebäudeteils und Neubau eines Gebäudes mit Anbindung an das bestehende Gebäude wird die bisherige Überbauung des Nachbargrundstücks beseitigt und die Befahrbarkeit der bestehenden Straße durch „Kogl“ verbessert.

7 7 0

**Beschluss:**

Eine Aufnahme dieses Hinweises in die Satzung ist nicht notwendig und auch nicht möglich.

Es wird die Gefahr gesehen, dass den landwirtschaftlichen Belangen der ungehinderten Verkehrsführung bei Auslastung des „Röslerhauses“ aufgrund des An- und Abreiseverkehrs plus zusätzlicher Wohnbebauung nicht ausreichend Rechnung getragen wird.

Die gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Fischbachau sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung zur BayBO vorgeschriebenen Stellplätze werden in der Satzung nachgewiesen und dargestellt.

7 7 0

**Beschluss:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

Eine Änderung der Satzung bzgl. ausgewiesener Stellplätze ist nicht erforderlich. Die Satzung wird nicht geändert.

7 7 0

**Beschluss:**

Die Außenbereichssatzung „Kogl“ wird unter der Voraussetzung der o.g. Änderungen in der Fassung vom Februar 2020 als Satzung beschlossen.

9.

**Erlass des Bebauungsplans Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Fischbachau am 30.07.2018 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Campingplatzes „Glockenalm“ beschlossen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau billigte in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Bebauungsplanentwurf und beschloss dessen Auslegung, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Maßnahme wurde u.a. von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach aus verschiedensten fachlichen Gründen abgelehnt.

Mittlerweile wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Damit konnten viele naturschutzfachliche Bedenken ausgeräumt werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Flächenbelegung von 40% für die Erweiterung des Campingplatzes vereinbart. Für diese 40% ist eine GFZ von 0,35 vorgesehen. Für den bestehenden Campingplatz insges. eine GFZ von 0,25.

Im bisherigen genehmigten Campingplatz (Bereich Camping I) sollen neben 1/3 klassischem Camping (Wohnwagen / Zelte) Mobile Vermietungsunterkünfte Platz finden. Die maximale beantragte Grundfläche einer Unterkunft soll 14 x 5 m betragen. In dieser Fläche sollen auch Terrassen enthalten sein. Als Dachneigung wurden 4° bis 38° beantragt.

Es wird vorgeschlagen, folgende Festsetzungen zu ändern bzw. in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die maximale Grundfläche der Mietunterkünfte beträgt 14x5 m inklusive einer Terrassenlänge von mind. 2 m. Ohne Terrasse beträgt die maximale Länge 12 m.

Keine Erlaubnis für Flachdächer, außer für Wohnwagen.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

Pultdächer sind nur für Sanitärmodule und untergeordnete Nebengebäude zulässig.

Dachneigung 18° - 24°

Die Ausführung der mobilen Mietunterkünfte ist ausschließlich in Holzbauweise erlaubt.

Keine farbliche Behandlung der Außenwände außer mit Farben in naturholztönen heimischer Holzarten und weiß. Sanitärmodule können in grau oder anthrazit ausgeführt werden.

Die mobilen Mietunterkünfte sind im ländlichen oberbayerischen Baustil auszuführen.

Es sind nur naturrote Dacheindeckungen zu verwenden.

Fenster müssen quadratisch oder hochrechteckig ausgeführt werden. Ab einer Fenster- und Türbreite von 1m müssen diese unterteilt werden.

Aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.

Vordächer des Rezeptionsgebäudes sind mit einer Länge von mind. 1.10 m (traufseitig) bzw. von mind. 0,75 m (giebelseitig) anzubringen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte am Rezeptionsgebäude sind unzulässig.

Balkone dürfen nicht tiefer als Vordächer ausgebildet sein.

Einfriedungen sind nur als Stangen-, Bretter-, oder Lattenzäune mit einer max. Höhe von 1.40 m zulässig.

Die Verkehrsflächen sind ausschließlich in wassergebundener Oberfläche herzustellen.

**7 7 0 Beschluss:**

Unter der Voraussetzung der geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Entwurf vom Februar 2020 des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 36 Campingplatz „Glockenalm“ gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum  13.02.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

**10. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes und Einbau eines Pelletsbunkers auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1294 der Gemarkung Niklasreuth (Unterschönberg 4)**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das zur Aufstockung vorgesehene Nebengebäude besteht aus zwei Garagen, einer Werkstatt mit Geräteraum und einem Speicher- und Lagerraum im Obergeschoss. Der Bauantrag sieht nun einen Pelletsbunker im Obergeschoss vor. Eine maßvolle Erweiterung im Außenbereich ist für die beantragte Nebennutzung zulässig.

**Erschließung:**

**Zufahrt:**

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt kann als gesichert betrachtet werden.

**Wasserversorgung:**

Das Grundstück kann nicht an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie und ausreichende Trinkwasserversorgung ist nachzuweisen.

**Entwässerung:**

Das Grundstück kann nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Fäkalschlamm ist nachzuweisen.

**7 7 0 Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**11. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1812/4 der Gemarkung Fischbachau (Krugalmweg 6)**

**Der Antrag wurde bis zur Abgabe nicht fertig und soll in der nächsten Sitzung behandelt werden.**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 13.02.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

**12. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1918 der Gemarkung Fischbachau (Fischeralmstraße 11)**

**Der Antrag wurde bis zur Abgabe nicht fertig und soll in der nächsten Sitzung behandelt werden.**



Andreas Auracher  
2. Bürgermeister und  
Vorsitzender des Bauausschusses

Werner Wagner  
Schriftführer