

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

024-2

Eröffnung

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

1.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Austragshauses mit Garage und Heulager auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1098 der Gemarkung Hundham (Pötzing 2)

Das Vorhaben wurde in der letzten Sitzung zurück gestellt, wegen Unvollständigkeit den Bauherren zurückgegeben. Die Planung wurde angepasst.

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 an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. 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.

2.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Schuppens für Werkstatt, Jagdutensilien und Handmäher auf dem Grundstück mit der Flurnummer 917 der Gemarkung Wörnsmühl (Grandau 6)

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

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.

Ein zusätzliches Gebäude im Außenbereich ist nicht zulässig.

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.

7 7 0

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Für einen Anbau an die Garage kann als Erweiterungsbau ggf. das gdl. Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

3.

Antrag auf Baugenehmigung zur Teilung einer weiteren Wohnung im Bestandsbau auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1871/2 der Gemarkung Fischbachau (Stauden 14)

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 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.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	14.01.2020 Die Sitzung war öffentlich

7 7 0 **Beschluss:**
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4. **Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an den bestehenden Milchvieh-Laufstall auf dem Grundstück mit der Flurnummer 200 der Gemarkung Fischbachau (Stög 2)**

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 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.

5. **Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau eines landwirtschaftlichen Gebäudes als Ersatzbau an einem Standort auf dem Grundstück mit der Flurnummer 200 der Gemarkung Fischbachau (Stög 2)**

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:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				den Beschluß	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 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 das alte Gebäude abgerissen wird.

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1046/1 der Gemarkung Fischbachau (Gschwender Str. 10)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Nr. 18 „Faistenau – Gschwender Straße“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB. Es hält die Festsetzungen des vom Bauausschuss gebilligten Satzungsentwurfs ein.

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 7 0 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung der Bestandskraft der Einbeziehungsatzung „Faistenau – Gschwender Str.“ und einer dinglichen Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erteilt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

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

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“ ist erst am Tag der Sitzung eingegangen und konnte deshalb noch nicht bewertet werden.

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 7 0 Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund des zu spät eingereichten hydrologischen Gutachtens zurückgestellt. Bis zur nächsten Sitzung soll ein Ortstermin vereinbart werden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

8. 1. Änderung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Bereich „Faistenau-Gschwender Str“ Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29.07.2019 die Einziehungssatzung „Faistenau – Gschwender Str.“ für das Grundstück Fl. Nr. 1046/1 Gmkg. Fischbachau beschlossen. Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 den Satzungsentwurf in der Fassung vom Oktober 2019 gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Satzungsentwurf einschließlich der dazugehörigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom Oktober 2019 wurde in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 im Rathaus der Gemeinde Fischbachau während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungszeit sind keine Äußerungen bei der Gemeinde Fischbachau eingegangen.

Ab dem 26.11.2019 wurde den Trägern öffentlicher Belange Zeit gegeben, der Gemeinde Fischbachau Einwände bzw. Äußerungen zum Satzungsentwurf mitzuteilen. Folgende Äußerungen sind bei der Gemeinde Fischbachau eingegangen:

Landratsamt Miesbach:

Fachbereich 51 Staatliches Bauamt:

Es handelt sich nach Ansicht des Fachbereiches nicht um eine Satzungsänderung sondern um eine selbständige Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Es wird daher eine Namenskorrektur empfohlen. Sowie die Ausdehnung der Satzung auf das einzubeziehende Grundstück zu beschränken.

7 7 0 Beschluss:
Der Name der Satzung wird entspr. der Empfehlung des Landratsamtes Miesbach geändert. Die Ausdehnung der Satzung wird auf das in der Planung dargestellte Grundstück beschränkt.

Untere Naturschutzbehörde:

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist anzuwenden.

7 7 0 Beschluss:
Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durch die dinglich zu sichernde Pflanzung von Obstbäumen Rechnung getragen.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Der Passus, dass unter Umständen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6⁰⁰ Uhr und nach 22⁰⁰ Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten können und diese zu dulden sind, sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

7 7 0 **Beschluss:**
Der o.g. Passus wird in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

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

7 7 0 **Beschluss:**
Die Satzung beeinträchtigt den landwirtschaftlichen Verkehr in keiner Weise, eine Aufnahme der Hinweis wird nicht in die Satzung aufgenommen.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten weist auf die „Gestaltung von Parkmöglichkeiten bzw. der benötigten Stellplätze“ hin.

7 7 0 **Beschluss:**
Wie aus Nr. 3.1. der Festsetzungen hervorgeht, ist der Bau einer Doppelgarage zulässig und die entspr. Fläche auch in der zeichnerischen Planung vorgesehen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Es wird gebeten, die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Obstbäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung der Anliegergrundstücke zu vermeiden.

7 7 0 **Beschluss:**
Bei der naturschutzfachlichen Ausgleichspflanzung wird der Grenzabstand zu den landwirtschaftlichen Grundstücken berücksichtigt.

Aus städteplanerischer Sicht (zum Bau eines künftigen Gehweges) benötigt die Gemeinde Fischbachau einen Streifen von 1 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zur Gschwender Straße. Eine entsprechende Grundstücksabtretung ist daher erforderlich, sie ist dinglich zu sichern.

7 7 0 **Beschluss:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 14.01.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

Die dinglich zu sichernde Grundstücksabtretung ist in der Satzung planerisch darzustellen.

7 7 0 Beschluss:

Unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen und den notariellen dinglichen Sicherungen wird die Einbeziehungssatzung „Faistenau – Gschwender Str.“ als Satzung beschlossen.



Josef Lechner
1. Bürgermeister und
Vorsitzender des Bauausschusses

Werner Wagner
Schriftführer