

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

024-2

Eröffnung

1. Bürgermeister Johannes Lohwasser eröffnete die Bauausschusssitzung. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit folgender Ausschussmitglieder fest: Heinrich Isenmann, Lothar Prack, Martin Bacher, Andreas Estner, Georg Gruber und Eva Köhler. Der Ausschuss war somit beschlussfähig. Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

1.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Freilaufstalles und Umbau des bestehenden Wohntraktes, Nutzungsänderung der Tenne auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1544 der Gemarkung Hundham (Engelsberg)

Vor der Sitzung fand zu diesem Tagesordnungspunkt eine Ortsbesichtigung statt.

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. Die anfallenden Schmutzwässer können über eine 3 Kammer-Ausfallgrube abgeleitet werden. Eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Fäkalschlammes ist gesichert.

7 5 2 **Beschluss 1:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den Neubau des Freilaufstalles erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

7 7 0 **Beschluss 2:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den Umbau der Tenne erteilt unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und dass kein Quergiebel errichtet wird.

2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Tierwohl Milchviehstalles mit Jungvieh, Bergehalle sowie einer Güllegrube auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1625 der Gemarkung Fischbachau (Stauden 2)

Vor der Sitzung fand zu diesem Tagesordnungspunkt eine Ortsbesichtigung statt.

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. An das Landratsamt ergeht die Bitte, das Gebäude so weit, wie möglich nach Norden und Westen zu versetzen.

3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelgarage und Carport auf dem Grundstück mit der Flurnummer 83/1 der Gemarkung Hundham (Kramersteig 2)

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

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

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.

7 7 0 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 265 der Gemarkung Niklasreuth (Sonnenreuth 2)

Nach der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt, der Beschluss wurde dort gefasst. Das Vorhaben soll nicht an einer derart exponierten Stelle errichtet werden.

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. In der Sitzung vom 21. Februar 2018 wurde einer landwirtschaftlichen Halle an einer anderen Stelle zugestimmt. Mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 18. April 2018 auch genehmigt. Zwischenzeitlich hat der Bauherr einen anderen Standort für eine größere Halle gefunden. Wenn diesem Vorhaben zugestimmt wird, erklärt der Bauherr, einer Aufhebung der damaligen Baugenehmigung zuzustimmen.

Erschließung:

Zufahrt:

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

Wasserversorgung:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

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 gesichert.

7 3 4

Beschluss:

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

5.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines PKW Unterstellplatzes mit Geräteraum auf dem Grundstück mit der Flurnummer 508/11 der Gemarkung Hundham (Heckenweg 19a)

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.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle an die bestehende Remise auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1069 und 1070 der Gemarkung Hundham (Gottenau)

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 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.

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

In seiner Sitzung am 30.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau die Aufstellung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.08.2019 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde ab dem 04.03.2019 ein Monat Zeit zur Äußerung gegeben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau billigte in seiner Sitzung am 13.02.2020 den Planentwurf in der Fassung vom 18.02.2020. Sämtliche vom Bauausschuss geforderten Auflagen wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 im Rathaus der Gemeinde Fischbachau statt. Die

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit ab dem 02.03.2020 ein Monat zur Äußerung Zeit gegeben. Aufgrund von verschiedenen Hinweisen in Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals umfangreich überarbeitet. Dabei wurden insbesondere der Umweltbericht sowie das Gutachten zur Natura 2000 Vorprüfung neu erstellt. Außerdem wurde die für den Um- bzw. Neubau des Campingplatzes erforderliche Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die östliche Erweiterung des bestehenden Campingplatzes wird eine Stellplatzdichte von unter 40 % (GFZ 0,35) festgelegt. Große Teile des bestehenden Bewuchses werden erhalten bzw. wird eine naturnahe Wiederherstellung durch Ansaat mit Regio-Mischung und autochthonen Gehölzen vorgenommen. Beim Um- und Neubau des Campingplatzes wird besonderer Wert auf eine natur- und landschaftsschonende Gestaltung gelegt. Sämtliche Anregungen des Bauausschusses aus der Sitzung vom 13.02.2020 wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, insbesondere die ausschließliche Holzbauweise im ländlich oberbayerischen Baustil. Die Aufstellung bzw. die Gestaltung jedes Mobilheimes wird lt. Mitteilung des Bauwerbers vorab mit der Gemeinde Fischbachau abgestimmt.

7 7 0 Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 36 „Campingplatz Glockenalm Aurach“ in der Fassung vom 01.10.2020 und beschließt die Auslegung.

8. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 3 „Uferweg“; Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss hat am 06.06.2019 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 3 „Uferweg“ zur Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2151/26 Gmkg. Fischbachau beschlossen. In seiner Sitzung am 03.06.2020 hat der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau den Satzungsentwurf in der Fassung vom 02.06.2020 gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Änderungsentwurf wurde in der Zeit vom 18.06.2020 bis einschl. 21.07.2020 öffentlich ausgelegt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden ab dem 22.06.2020 ein Monat zur Stellungnahme Zeit gegeben. Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind bei der Gemeinde Fischbachau keine Anregungen oder Einwände eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

Landratsamt Miesbach:

Wasserrecht:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben grundsätzlich aufgrund der Lage einem Bauverbot nach § 78 WHG unterliegt. Von dem bei Erfüllen der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG auf Antrag eine Ausnahme erteilt werden kann. Im Satzungsentwurf ist eine entspr. Fläche als Retentionsraum zum Hochwasserausgleich vorgesehen.

Der Bauausschuss nimmt vom Hinweis Kenntnis.

Bauleitplanung:

Über eine Außenbereichssatzung kann ein Siedlungsbereich nicht wie geplant erweitert werden. Es wird daher empfohlen, die vorliegende Satzung als Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB im Verfahren fortzuführen. Außerdem sollten die Festsetzungen in der Satzung reduziert werden.

Beschluss:

Die bisherige Einbeziehungssatzung „Uferweg“ wird als „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Uferweg“ im Verfahren fortgeführt, die Festsetzungen im Satzungstext werden nicht reduziert.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist auf das Grundsätzliche Bauverbot des § 78 WHG und die mögliche Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG hin. Außerdem weist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim auf das Verbot der Errichtung von Heizölverbrauchsanlage in festgesetzten Überschwemmungsgebieten hin.

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr Lärm- Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Die Aufnahme eines Hinweises in die Satzung ist nicht notwendig da diese keinerlei Regelung beinhaltet und keine rechtliche Relevanz hat.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 27.10.2020
				den Beschluß	Zahl der Mitglieder: 7

7 7 0

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt von dem Hinweis Kenntnis, eine Aufnahme in die Satzung ist nicht geboten.

Weitere Anregungen oder Einwände sind bei der Gemeinde Fischbachau nicht eingegangen.

7 7 0

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Uferweg“ zu und beschließt diese als Satzung.

9.

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Anger“;
Änderungsbeschluss**

Im Bebauungsplan Fischbachau / Hundham Nr. 26 „Am Anger“ wurde das Grundstück Fl. Nr. 428/3 Gmkg. Hundham als öffentliche Verkehrsfläche (Straße) festgesetzt. Das Grundstück sollte bei einer evtl. Erweiterung des Bebauungsplanes als Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke dienen.

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt jetzt, einen Teil des Grundstücks mit einem Lagerschuppen zu bebauen.

Dazu ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes notwendig.

7 7 0

Beschluss:

Die Änderung des Bebauungsplanes Fischbachau / Hundham Nr. 25 „Am Anger“ wird beschlossen.



Johannes Lohwasser
1. Bürgermeister und
Vorsitzender des Bauausschusses

Werner Wagner
Schriftführer