

Sitzung

des beschließenden Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau

Sitzungstag:

30.04.2020

Sitzungsort:

Fischbachau

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender 2. BGM Andreas Auracher		
Schriftführer: Werner Wagner		
Bauausschussmitglieder: Isenmann Heinrich Waldhier Fritz Gasteiger Alois Birner Ludwig Bacher Martin Prack Lothar		

Beschlussmäßigkeit im Sinne des Art. 47 Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 GO war gegeben.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 6	30.04.2020 Die Sitzung war öffentlich

024-2
Eröffnung

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

1. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1812/4 der Gemarkung Fischbachau (Krugalmweg 6)

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 Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Leitzach.

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 wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 6	30.04.2020 Die Sitzung war öffentlich
		den Beschuß			

2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 610 der Gemarkung Niklasreuth (Frauenried)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Bei der geplanten Errichtung eines Austragshauses 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. Es ist der Gemeinde nicht erkennbar, dass es sich bei der jetzigen Nutzung um eine Landwirtschaft handelt.

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 nicht erteilt, weil es sich nach Ansicht der Gemeinde nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

3. Antrag auf Vorbescheid zum Hallenabbruch und Wohnhausneubau auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2100/15 der Gemarkung Fischbachau (Bahnhofstraße 32)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.14 „Hammer, Bahnhofsgelände“. Dort ist das Gebäude als Bestand mit teilweiser Wohnnutzung und überwiegender Gewerbenutzung und als ein Baukörper dargestellt. Im Antrag werden folgende Fragen gestellt:

1. Kann die bestehende Gewerbehalle beseitigt werden?

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

2. Ist die gemischt genutzte Wohnbebauung mit 4 Wohnungen im Haus West und 2 Wohnungen im Haus Ost im 1. OG möglich?
3. Im Haus Ost ist im EG gewerbliche Nutzung als Büroräume geplant. Ist dies möglich?
4. Die Planung sieht 2-geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6m vor. Ist diese Höhe möglich?
5. Dreizehn der 16 erforderlichen Stellplätze zzgl. 1 Besucherstellplatz sollen in der Tiefgarage untergestellt werden. Wird dem Bau einer Tiefgarage in dieser Größe zugestimmt?
6. Um den Wohnwert zu erhöhen, ist für die Wohnungen im 1.OG nach Süden ein Balkon vorgesehen- unter Einhaltung der Abstandsflächen. Wird den Balkonen zugestimmt?
7. Ist ein Kanalanschluss möglich für die geplante Nutzung?

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplans, weil der Bestand im Osten als ein Baukörper mit Wohnnutzung im Westen und Gewerbenutzung im Osten und einer Wandhöhe von 4,50m dargestellt ist. Die Darstellung als Bestand schließt eine andere Nutzung und Bauhöhe aus. Für das Vorhaben in dieser Form müsste der Bebauungsplan geändert werden.

7 7 0

Beschluss:

Dem Antrag wird nicht zugestimmt, der Bebauungsplan soll nicht geändert werden. Die Gemeinde möchte Gewerbetreibenden die Möglichkeiten erhalten, sich im Gemeindegebiet ansiedeln zu können.

4.

Antrag auf Baugenehmigung zum Bau einer Garage mit Heizungskeller auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1592 der Gemarkung Hundham (Kogl 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. Im Außenbereich sind zusätzliche Gebäude lediglich für Nebennutzung zulässig. Das Wohnhaus besitzt zwei Wohnungen. Pro Wohnung ist eine Garage zulässig. Beantragt sind insgesamt zwei Garagen und ein Abstellbereich für Fahrräder und dergl. Im Untergeschoss ist eine Pelletsheizung mit Bunker vorgesehen. Diese kann nicht im Wohnhaus untergebracht werden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

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.

5.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 496 der Gemarkung Hundham (Heckenweg 16)

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 derzeitige Zufahrt von der St.2077 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.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich
den Beschluss					

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Wohnhauses und Nutzungsänderung in ein Ferienhaus mit Anbau eines überdachten Stellplatzes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 19/1 der Gemarkung Wörnsmühl (Mühlbachstr. 6)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.9 „Wörnsmühl, Nägele“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB. Im gesamten Geltungsbereich ist die Nutzung als Dorfgebiet (md) dargestellt. Dort sind unter anderem Beherbergungsbetriebe zulässig.

In der Vergangenheit ist es vermehrt zu Belästigungen und dadurch zu Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen, weil in dem betreffenden Anwesen u.a. Junggesellenabschiede und Geburtstagsfeiern abgehalten sein sollen. Die Beschwerden richteten sich gegen die Anzahl und die Dauer der Feiern. „Jedes Wochenende und bis in die frühen Morgenstunden“. Tatsächlich befindet sich das Baugrundstück jedoch in dem Teil des Bebauungsplanbereichs, der wegen der dort stattfindenden tatsächlichen Nutzung als reines Wohngebiet (wr) angesehen werden muss. Dort sind derartige Beherbergungsbetriebe 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.

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 nicht erteilt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

7. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Stalles und der Tenne und Neubau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1805 der Gemarkung Hundham (Weißenbach 11)

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. Nach §35 Abs. 4 Satz1 Nr.1 ist die Änderung zulässig. Es können zusätzlich zu den nach Abs. 1Nr.1 zulässigen Wohnungen (Betriebsleiter und Austrag) drei zusätzliche Wohnungen errichtet werden.

Das landwirtschaftliche Anwesen umfasst bereits drei Wohnungen.

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.

8. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Bestandswohnhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1802/1 der Gemarkung Hundham (Weißenbach 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. 4 Nr. 5 BauGB. Aufgrund dieser Vorschrift ist eine Erweiterung von Wohngebäuden im Außenbereich zulässig, wenn dieses zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude steht und die Errichtung die Annahme rechtfertigt, dass das Gebäude zukünftig vom Eigentümer bzw.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

seiner Familie genutzt wird. Der Bauausschuss beanstandet die optische Gestaltung des Gebäudes, außerdem erscheint die Erweiterung nicht maßvoll (10%).

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 aus oben genannten Gründen nicht erteilt.

9.

**Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Hofgebäudes mit Neubau Zuhaus und einer Reithalle mit Pferdestall zu einem Reiterhof auf dem Grundstück mit der Flurnummer 534 der Gemarkung Hundham (Am Hauserbichl 1 und 2)
hier: Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Hofgebäudes**

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, und das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, das vorhandene Gebäude Missstände, oder Mängel aufweist, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Erschließung:

Zufahrt:

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

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich

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 unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen des §35 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 erfüllt sind, und die bestehende Kubatur erhalten bleibt.

10.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Halle für landwirtschaftliche Maschinen und für ein Fahrsilo auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2024 der Gemarkung Hundham (Angermann 1)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Bei der geplanten Errichtung eines Austragshauses 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, sofern es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 30.04.2020
				Zahl der Mitglieder: 6	Die Sitzung war öffentlich
den Beschluß					

11. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kellerraumes am bestehenden Einfamilienhaus (Maierfeldstr. 11)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 „Lehenpoint“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen nicht eingehalten. Der geplante Keller liegt außerhalb der Baugrenzen, ist aber mit dem Haupthaus verbunden und hat keine Außentreppe. Er löst keine Abstandsflächen aus.

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. Einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt.

12. Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 9 „Wörnsmühl, Nägele“ und Änderung des Bebauungsplans bezüglich des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben; Empfehlung an den Gemeinderat

Auf TOP 6 wurde für das Anwesen Mühlbachstraße 6 im Bebauungsplangebiet „Wörnsmühl, Nägele“ die Nutzungsänderung in ein Ferienhaus beantragt.

In der Vergangenheit ist es vermehrt zu Belästigungen und dadurch zu Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen, weil in dem betreffenden Anwesen u.a. Junggesellenabschiede und Geburtstagsfeiern abgehalten sein sollen. Die Beschwerden richteten sich gegen die Anzahl und die Dauer der Feiern. „Jedes Wochenende und bis in die frühen Morgenstunden“.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 6	30.04.2020 Die Sitzung war öffentlich

Um einer nicht verträglichen Umnutzung des Anwesens entgegen zu wirken, empfiehlt der Bauausschuss dem Gesamtgemeinderat, eine Veränderungssperre zu erlassen, damit der Bebauungsplan rechtzeitig geändert werden kann.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Wörnsmühl, Nägele“ ist als Dorfgebiet (md) ausgewiesen. Tatsächlich handelt es sich zumindest bei den nördlich des Gasthofes Nägele gelegenen Anwesen faktisch um ein reines Wohngebiet (wr).

7 7 0 Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wörnsmühl, Nägele“ wird dahingehend geändert, dass eine Zweiteilung für Dorfgebiet (md) und reines Wohngebiet (wr) erfolgen soll. Die Grenze zwischen den verschiedenen Nutzungen richtet sich nach den tatsächlichen zum Zeitpunkt des Beschlusses vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen.



Andreas Auracher
2. Bürgermeister und
Vorsitzender des Bauausschusses




Werner Wagner
Schriftführer