

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	

024-2

Eröffnung

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

1. **Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schwarzenberg; Aufstellungsbeschluss**

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Mit Schreiben vom 28.03.2019 beantragte Frau Barbara Biechl, Bergwerkstraße 25 f, 83715 Miesbach den Erlass einer Außenbereichssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 2189 Gmkg. Hundham.

Das Grundstück liegt im Bereich eines bereits bebauten Außenbereiches und stellt eine Baulücke i. S. d. § 35 BauGB dar. Eine Verdichtung der Bebauung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2189 Gmkg. Hundham ist sinnvoll.

7 7 0 **Beschluss:**

Der Bauausschuss befürwortet den Erlass einer Außenbereichssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 2189 der Gemarkung Hundham durch den Gemeinderat.

2. **Anfrage an den Bauausschuss:**

Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1751/6 der Gemarkung Fischbachau (Lehenpointstraße 25)

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

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.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	

Das Bestandsgebäude weist eine Wandhöhe von 5,50 m auf und soll auf 6,60 m erhöht werden. Das einzige höhere Gebäude ist das östlich gelegene ehemalige Bauernhaus. Alle anderen umliegenden Gebäude weisen eine Wandhöhe von 4,20 bis 5,20 m auf. Die überwiegende Anzahl der Gebäude hat ein Vollgeschoß mit Dachgeschoss (I + D) zwei Gebäude haben zwei Vollgeschosse (II).

Die Aufstockung fügt sich nicht nach Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung 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 in Aussicht gestellt.

3.

Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Milchproduktion mit Jungviehaufzucht auf den Grundstücken mit den Flurnummern 658 und 661, jeweils der Gemarkung Niklasreuth (Grünberg)

Bauherr: Florian Hofer, Grünberg 1, 83730 Fischbachau

Vor der Sitzung fand 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.

Der Antrag umfasst neben den zur Bebauung jetzt vorgesehenen Flächen (rot gekennzeichnet) auch Flächen, die für eine spätere Bebauung vorgesehen sein sollen (grau gekennzeichnet). Der Betrieb benötigt künftig lt. Baubeschreibung u.a. eine Maschinenhalle von 500 m². Die im Antrag auf Vorbescheid geplante Halle hat eine Größe von 400 m². Um lt. Baubeschreibung „die Hallenfläche in diesem ambitionierten Gelände so gering wie möglich zu halten, ist beabsichtigt die

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

weiteren 100 m² in dem Feldstadel auf Fl.Nr. 644 Gmkg. Niklasreuth bereitzustellen“.

Der Bau dieses Feldstadels wurde von der Gemeinde Fischbachau, sowie dem Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten in Holzkirchen abgelehnt. Bei einer Gerichtsverhandlung vor dem VG München wurde die Klage des Herrn Hofer auf nachträgliche Genehmigung des Stadels abgewiesen. Herr Hofer beantragte dazu die Berufung beim Bayerischen VGH. Die Berufung wurde abgewiesen. Die Zustimmung zum vorgelegten Antrag auf Vorbescheid könnte aufgrund der o.g. Baubeschreibung zu einer grundsätzlichen Zustimmung zu einer später zu beantragende Baugenehmigung des Feldstadels auf Fl.Nr. 644 Gmkg. Niklasreuth durch die Gemeinde Fischbachau gesehen werden. Eine Zustimmung zum o.g. Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung vom 05.11.2018 nicht erteilt.

Zwischenzeitlich ist der damalige Sachbearbeiter im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Ruhestand. Der Nachfolger beurteilt das Vorhaben als privilegiert.

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 das Vorhaben nach § 35 BauGB privilegiert ist.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm, Aurach“

Der Gemeinderat hat am 30.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Campingplatzgeländes „Glockenalm“ beschlossen. Für eine Teilfläche des Platzes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach bereits eine Genehmigung erteilt.

Vom künftigen Eigentümer des Geländes wurde bei der Gemeinde Fischbachau ein Antrag auf die Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Campingplatzfläche mit einer Größe von ca. 18.081 m² beantragt. Es sollten auf dieser Fläche ursprünglich 40 Campingparzellen sowie 30 Chalets entstehen.

In der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 fand die öffentliche Auslegung des Panentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Aufgrund dieser Auslegung gingen keine Anregungen oder Einwände bei der Gemeinde Fischbachau ein.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB ein Monat zur Abgabe von Stellungnahmen Zeit gegeben.

Landratsamt Miesbach:

Das Landratsamt Miesbach (**Bauverwaltung**) teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Errichtung von Chalets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da dieser ein Sondergebiet „Campingplatz“ ausweist. Die Errichtung von Gebäude (Chalets) wären daher nicht zulässig.

Der **Fachbereich Straßenverkehr** weist auf die Errichtung ausreichender Stellplätze hin. Es wurde angeregt, bei der Planung das staatl. Bauamt Rosenheim zu beteiligen. Das Staatl. Bauamt Rosenheim wurde bereits in das Verfahren involviert, es wurden keine Bedenken erhoben.

Die **untere Naturschutzbehörde** sieht u.a. die Errichtung bzw. Erweiterung des Campingplatzes „Glockenalm“ sehr kritisch. Der Platz befindet sich am Rand eines Vogelschutzgebietes, außerdem liegt es am Rand eines Moorgebietes in welchem sich Tiere der besonders geschützten Art (Zauneidechse, Kreuzotter, Berglaubsänger) aufhalten könnten. Die UNB hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der damaligen Änderung des FNP zur Ausweisung eines Campingplatzes nicht zugestimmt wurde.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	

Der fachliche Naturschutz sieht nur einen landschaftlich eingebundenen und eher extensiv genutzten Campingplatz als vereinbar mit den naturschutzfachlichen und –rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Anregungen und Bedenken wurden den Mitgliedern des Bauausschusses zur Kenntnis gebracht.

Regierung v. Obb. Höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung v. Obb. teilte mit, dass der B-Planentwurf in Bezug auf die geplanten Chalets dem Ziel des Landesentwicklungsplanes 3.3 widerspricht. Es wird daher empfohlen, die angestrebte touristische Nutzung so auszugestalten, dass sie der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung als Campingplatzgebiet entsprechen.

Der neue vorliegende Planentwurf vom 29.05.2019 trägt der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung v. Obb. Rechnung. Durch den Verzicht auf den Bau von Chalets entspricht der Bebauungsplan der im FNP ausgewiesenen Zweckbestimmung als „Campingplatz“.

Amt für Landwirtschaft und Forsten

Das Bayerische Forstamt Schliersee wurde im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Glockenalm“ gehört. Dabei wurden keine Bedenken erhoben.

Die neuerlich vom Amt für Landwirtschaft und Forsten vorgetragenen Bedenken entbehren zum großen Teil den tatsächlichen Gegebenheiten, so wurde der „Aurachgraben“ als ganzjährig wasserführend bezeichnet, dies entspricht nicht den Tatsachen. Entgegen der in der Stellungnahme getätigten Feststellung befindet sich der Campingplatz nicht in einem Hochwassergebiet (s.h. Stellungnahme WWA Rosenheim). Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgeschlagen.

Bund Naturschutz / Landesbund für Vogelschutz

Die Bedenken und Anregungen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wurden den Bauausschussmitgliedern zur Kenntnis gebracht.

Der künftige Eigentümer des Campingplatzes Glockenalm legt eine geänderte Planung für das Areal vor. Diese sieht keine Errichtung von festen Unterkünften mehr vor, sondern neben 40

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Campingparzellen jeweils 25 Stellplätze für Mobil Homes und mobile Vermietunterkünfte. Mit dieser neuerlichen Planung wird dem bestehenden FNP der einen „Campingplatz“ vorsieht Rechnung getragen.

7 7 0 Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Karl Zissler in der Fassung vom 29.05.2019 wird gebilligt und die Auslegung beschlossen. Die Fachbehörden werden im weiteren Verfahren mit eingebunden.

5. 2. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 3 „Uferweg“

Mit Satzung vom 13.06.1992 wurde für den Bereich „Uferweg“ eine Außenbereichssatzung zur Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes erlassen.

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Uferweg“ 10.01.1995 wurde das Grundstück Fl.Nr. 2151/74 in die Außenbereichssatzung einbezogen.

Mit Antrag vom 18.04.2019 beantragte die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2151/26 zum Zweck der Errichtung eines Einfamilienhauses die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2151/74 in die Außenbereichssatzung Nr. 3 „Uferweg“.

Auf dem im Antrag genannten Grundstück befindet sich bereits ein älteres Wohngebäude mit Garagen und einem Schuppen.

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude vermitteln eine im Zusammenhang mit dem Satzungsbereich bestehende Siedlungsstruktur. Die Einbeziehung des o.g. Grundstücks in die Außenbereichssatzung Nr. 3 „Uferweg“ wäre daher städtebaulich vertretbar.

7 7 0 Beschluss:

Die 2. Änderung des Außenbereichssatzung Nr. 3 „Uferweg“ zur Einbeziehung des Grundstücks Fl: Nr. 2151/74 wird beschlossen. Eine Kostenübernahmeverklärung des Antragsstellers ist einzuholen.

6. Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zur Unterteilung einer Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flurnummer: 1053/14 der Gemarkung Fischbachau (Neuwiesstraße 7)

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

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	

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.

7 7 0 Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Flurnummer: 1918/3 der Gemarkung Fischbachau (Fischeralmstr. 18)

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 06.06.2019
		den Beschluß		Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

7 7 0 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Intensität der Überbauung mittels GRZ –Vergleich zu ermitteln und die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

8. Antrag auf Baugenehmigung zur Wiederaufbau / Ersatzbau des ehemaligen Wohnteils am Anwesen Baderer auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1162 der Gemarkung Wörnsmühl (Baderer 1)

Mit Zustimmung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau vom 17.09.2014 haben die Eigentümer des Anwesens Baderer 1 in Fischbachau, Wörnsmühl, Herr und Frau Wehrmann mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 20.07.2015 die Genehmigung zum Neubau von zwei Wohneinheiten mit Tiefgarage und Keller als Ersatzbau für den wirtschaftlichen Teil des landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162 Gmkg. Wörnsmühl (Baderer) erhalten.

Die Maßnahme wurde lt. Baufertigstellungsanzeige am 01.08.2018 fertiggestellt.

Herr und Frau Wehrmann stellen jetzt den Antrag, zum Abriss und Wiederaufbau des ehemaligen Wohnteils an Anwesen Baderer. Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle ist im Außenbereich gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Außerdem die Änderung von erhaltenswerten, das Bild der Landschaft prägenden Gebäuden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Beim Anwesen „Baderer“ handelt es sich um einen historischen für das Leitzachtal typischen Einfirsthof. Das Landesamt für Denkmalpflege hält den Bestand nicht für erhaltenswert. Bei einer entspr. Besichtigung konnte festgestellt werden, dass das Wohngebäude zum größten Teil in den 1950er Jahren umgebaut, bzw. z.T. abgerissen und wieder errichtet wurde. Außerdem wurde die Bausubstanz mit Fotos und Beschreibung als desolat dokumentiert. Eine Sanierung des Gebäudes wäre nicht zumutbar und auch nicht sinnvoll. Der geplante Neubau entspricht dem Baustil eines Einfirsthofes.

Damit hält das Landratsamt die Voraussetzungen der § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB als erfüllt und gibt der Gemeinde die Gelegenheit, das Einvernehmen zu erteilen.

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 Versorgungsanlage angeschlossen werden. Eine einwandfreie Wasserversorgung ist nachzuweisen.

Entwässerung:

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

7 3 4 Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

9. Antrag auf Baugenehmigung zur Abbauerweiterung der bestehenden Kiesgrube Sandbichl auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1765 und 1765/2, jeweils der Gemarkung Fischbachau

Der Betreiber der Kiesgrube Sandbichl hat eine Erweiterung zum Kies- und Sandabbau auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1765 und 1765/2 Gmkg. Fischbachau beantragt. In der Bauausschusssitzung vom 31.05.2017 wurde die Entscheidung über den Antrag zurückgestellt, da die im Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 08.02.2008 festgelegte Renaturierung eines Teils der bestehenden Kiesgrube nicht erkennbar war. Nach Mitteilung des Landratsamtes Miesbach ist die Durchsetzung der Renaturierungsmaßnahmen Aufgabe des Landratsamtes Miesbach. Die Erfüllung der o.g. Auflagen wird

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

daher vom Landratsamt Miesbach überwacht und durchgesetzt. Eine Verknüpfung mit der beantragten Erweiterung kann daher nicht erfolgen.

Der neue Kiesabbaubereich dehnt sich in südliche Richtung bis ca. 20 – 21 m nördlich der St. 2077 aus. Der Abstand der Hangkante beträgt zu den westlich angrenzenden Grundstücken ca. 15 m. Der Kiesabbau soll spätestens im Jahr 2050 abgeschlossen sein. Die entspr. Renaturierungsmaßnahmen sollen soweit möglich parallel zum Abbau stattfinden. Bei der Erteilung einer Genehmigung sollte ein fest bestimmter Termin (möglichst zeitnah zum Abbauende) zur Beendigung der Renaturierungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Kiesgrube kann der beantragten Erweiterung zugestimmt werden. Bei der Genehmigung ist auf die entspr. notwendigen Abstände zur St.2077 und zu den angrenzenden Gebäuden zu achten.

7 7 0 **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Abbauerweiterung der bestehenden Kiesgrube Sandbichl wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ein konkreter Termin zur Beendigung der Renaturierungsmaßnahmen (zeitnah zum Abschluss der Abbauarbeiten) in den Genehmigungsbescheid aufgenommen wird und die Genehmigung zunächst auf 10 Jahre begrenzt ist.

10. **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1917/9 der Gemarkung Fischbachau (Fischeralmstr. 7)**

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. Die Grundflächenzahl beträgt nach der alten Berechnung 0,23, nach der neuen Berechnung (unter Einbeziehung der befestigten Flächen, wie Zufahrten und Terrassen) beträgt sie 0,49. Die gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Obergrenze beträgt 0,40. Durch die geplante Bebauung könnte es auch Probleme mit abfließendem Oberflächenwasser geben. Außerdem rückt die Bebauung noch näher an die Bahntrasse.

**Erschließung:
Zufahrt:**

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
		den Beschluß		Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

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. Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Intensität der Überbauung mittels GFZ –Vergleich zu ermitteln und die Belange des Hochwasserschutzes, sowie der Bahn zu berücksichtigen

11. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Maschinen- und Gerätehauses mit Heulager, Heutrocknung und Hackschnitzelheizung auf den Grundstücken mit den Flurnummern 198 und 198/1, jeweils der Gemarkung Fischbachau (Stög 6)

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 6 0 Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, soweit eine landwirtschaftliche Privilegierung vorliegt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für den Beschluß	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 06.06.2019
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

Herr GR Isenmann beteiligte sich gemäß Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt.

12.

Tekur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Wirtschaftsteils und Neubau einer zweiten Wohneinheit mit Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2271/1 der Gemarkung Fischbachau (Bichl 1)

Auf die Beschlüsse vom 19.04.2017 und 08.08.2018 wird verwiesen.

Die neuerliche Tekur umfasst die Realisierung eines Lichtgrabens auf der Süd- und Westseite des Untergeschosses. Darin befindet sich das Schwimmbad. Eine offene Liegefläche von 4 und 5 m Breite wird durch den Lichtgraben erschlossen. Ein Fluchtweg ist zum Garten vorgesehen.

Die Auffüllung der Böschung ist so vorgesehen, dass die angenommene Blickachse lediglich bis zur unteren Kante der Terrassenbrüstung des Erdgeschosses reicht. Die Abgrabung soll von keiner Stelle aus wahrgenommen werden können.

7 7 0 **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass die mit dem Landratsamt Miesbach vereinbarte Ersatzbepflanzung des alten Baumbestandes wie geplant ausgeführt werden kann.

13.

Information des Bauausschusses:

Genehmigung der Erweiterung des Bildungshauses Achatswies

Auf Betreiben der Gemeinde Fischbachau wurde von Herrn Oberkonservator Dr. Burkhard Kröner vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach eine Besichtigung des Gebäudes durchgeführt. Mit Schreiben vom 24.05.2019 wurde der Gemeinde Fischbachau mitgeteilt, dass das Anwesen Achatswies 5 als Denkmal D-I-82-114-170 „Ehem. Villa Kniffler, sog. Jagdschloss, jetzt Fortbildungsstätte des Pädagogischen Instituts, zweigeschossiger Mansardhalbwalmtdachbau mit Nebenflügel und überdachter Vorfahrt, in Formen der Heimat- bzw. Reformstils, 1907-09 in die Denkmalliste aufgenommen wurde. Aus einem Schreiben des Herrn Mayer, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach vom 22.03.2019 geht hervor, dass die dem Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau vorgelegten (und abgelehnte) Erweiterung des Bildungshaus Achatswies von

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
					06.06.2019
		den Beschluß		Zahl der Mitglieder: 7	
				Die Sitzung war öffentlich	

der unteren Denkmalschutzbehörde ausdrücklich mitgetragen werden kann.

Mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 08.05.2019 wurde der Antrag auf Erweiterung des Bildungshauses Achatswies vom Landratsamt Miesbach genehmigt und dabei das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Eine Klage der Gemeinde Fischbachau würde einer dazu notwendigen Rechtsgrundlage entbehren und damit das Risiko eines evtl. Schadenersatzanspruchs des Bauwerbers an die Gemeinde Fischbachau bedeuten.

Nach erfolgter Information wurde ein Antrag gestellt, über die Sachlage abzustimmen

7 7 0 Beschluss:

Über den Tagesordnungspunkt 13 „Erweiterung des Bildungshauses Achatswies“ soll abgestimmt werden.

7 1 6 Beschluss:

Die Gemeinde erhebt Klage beim Verwaltungsgericht gegen den Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Miesbach.



Josef Lechner
1. Bürgermeister und
Vorsitzender des Bauausschusses

Werner Wagner
Schriftführer