

Sitzung

des beschließenden Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau

Sitzungstag:

05.10.2021

Sitzungsort:

Fischbachau

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender 1. BGM Johannes Lohwasser Schriftführer: Werner Wagner Bernhard Obliers Bauausschussmitglieder: Isenmann Heinrich Prack Lothar Bacher Martin Estner Andreas Gruber Georg Köhler Eva		

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: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

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 Ausbau einer innenliegenden Garage zu Wohnraum und Neubau eines Carports mit Schupf auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2151/24 der Gemarkung Fischbachau (Quellenweg 2b)**

In der Sitzung vom 17.06.2021 hat der Bauausschuss das gdl. Einvernehmen verweigert mit dem Hinweis, den Anbau mit einem Satteldach zu versehen. Mit Schreiben vom 29.06. gibt das Landratsamt dem Bauausschuss noch einmal die Gelegenheit das gdl. Einvernehmen zu erteilen. In der Sitzung vom 03.08. hat der Bauausschuss die Entscheidung zurück gestellt und beschlossen, bis zur nächsten Sitzung eine Ortsbesichtigung durch zu führen. Die Ortseinsicht fand vor der Sitzung statt. Dabei wurde die Argumentation des Bauherrn erörtert, dass kein Satteldach möglich sei. Aus dem Bauausschuss kam der Vorschlag, analog zum Nachbarn die Garage an die nördliche Grenze zu verlegen und den Abstellraum in Verlängerung zum Garten zu situieren; dann wäre ein Satteldach zu realisieren.

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:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

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, weil ein Satteldach aus gestalterischen Gründen gefordert wird und auch realisiert werden kann.

2.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 580 der Gemarkung Fischbachau (Lehen 19)

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.

7 7 0

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass der Abstand zur Straße analog zum nördlichen Nachbarn angepasst wird.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

3. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“ zum Bau eines Carports außerhalb der Baufläche und Einebnung der Einfahrt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1114/13 der Gemarkung Wörnsmühl (Bembergstraße 7)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.1, „Wörnsmühl, Eben“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB. Das Vorhaben widerspricht nicht den Grundzügen der Planung. Es hält die Voraussetzungen des Art. 57 BayBO für verfahrensfreie Vorhaben ein. In der näheren Umgebung sind bereits ähnliche Nebengebäude vorhanden.

Erschließung:

Zufahrt:

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

7 7 0

Beschluss:

Eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“ in Bezug auf die Errichtung eines verfahrensfreien Carports wird erteilt.

4. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“ zum Bau einer Gartenlaube außerhalb der Baufläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1094/35 der Gemarkung Wörnsmühl (Rohnbergstraße 1)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB, i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a BayBO. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des Art. 57 BayBO für verfahrensfreie Vorhaben.

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
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

Wasserversorgung:

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

Entwässerung:

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

7 7 0

Beschluss:

Einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Gartenlaube außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

5.

Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Balkons zu einem Freisitz mit Außentreppe im Obergeschoss auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1816 der Gemarkung Fischbachau (Krugalmweg 12)

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:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich
		den Beschluß			

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt unter der Voraussetzung, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnungen und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 428 der Gemarkung Hundham (Am Anger 11)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.25 „Hundham, Am Anger“. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 30 BauGB. Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein, bis auf die Wandhöhe. Für die Überschreitung der Wandhöhe um 75 cm auf 6,75 m besteht ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung. Die bestehende Bebauung in der Straße „Am Anger“ besitzt Wandhöhen von 4,22m bis 5,50 m, ein „Ausreißer“ direkt neben dem Baugrundstück hat eine Wandhöhe von 6,10 m.

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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zurück gestellt. Bis zur nächsten Sitzung soll eine Ortsbesichtigung mit Schaugerüst vereinbart werden.

7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hackschnitzel-Heizanlage und Unterstellplatz für Landmaschinen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2373 der Gemarkung Fischbachau (Widmessweg 1)

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

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 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 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.

8.

Antrag auf Baugenehmigung zum An- und Umbau zum Zweifamilienwohnhaus und Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1054/3 der Gemarkung Fischbachau (Sudetenweg 3)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Nr. 11 „Faistenau Sudetenweg“ und damit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Faistenau.

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	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

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.

9.

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1764/2 der Gemarkung Fischbachau (Sandbichl 24)

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.

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	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

7 7 0

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

10.

Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau des Wohnhauses (Hs.Nr. 12), Aufstockung des Wohnhauses (Hs.Nr. 10) und Umbau zum Mehrfamilienhaus sowie Erweiterung der Bestandsgarage und Neubau einer Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1084/4, /100 und /101 jew. Der Gemarkung Wörnsmühl (Breitensteinstraße 10 und 12)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“. Es hält die Festsetzungen der 25. Änderung 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 6 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

11.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2189 der Gemarkung Hundham (Schwarzenbergstraße 38)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Nr. 36 „Schwarzenberg“. Es hält die Festsetzungen der Satzung ein.

Erschließung:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 05.10.2021
				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.

12.

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2189 der Gemarkung Hundham (Schwarzenbergstraße 40)

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Nr. 36 „Schwarzenberg“. Es hält die Festsetzungen der Satzung 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 erteilt.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

13.

25. Änderung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“ (Fl.Nrn. 1094/4 u. 1094/101 Gemarkung Wörnsmühl)

Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 gem. § 13 BauGB die 25. Änderung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr.1 „Wörnsmühl Eben“ beschlossen.

Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 06/2021 mit Begründung wurde vom Bauausschuss in der Sitzung vom 17.06.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 mit 12.08.2021 im Rathaus der Gemeinde Fischbachau zur Einsicht ausgelegt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde ab dem 25.06.2021 ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der Auslegungszeit sind bei der Gemeinde Fischbachau keine Einwände oder Äußerungen eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind im o.g. Zeitraum folgende Äußerungen eingegangen:

Landratsamt Miesbach:

Wasser- und Bodenschutzrecht:

Das Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Erst wenn alle Möglichkeiten einer oberflächlichen Entwässerung ausgeschöpft sind ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

7 7 0 Beschluss:

Die Empfehlungen der Abteilung Wasser- und Bodenschutzrechtes beim Landratsamt Miesbach werden in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen:

Es wird darauf hingewiesen, dass von angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen Lärm- Staub- und Geruchs- immissionen ausgehen können und dass unter Umständen auch sonn- und feiertags sowie vor 8⁰⁰ Uhr und nach 22⁰⁰ Uhr auftreten können. Diese seien von den Bewohnern zu dulden.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021
		den Beschluß			Die Sitzung war öffentlich

7 7 0 **Beschluss:**
Die Aufnahme dieser Duldungsverpflichtung ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht möglich.

Ansonsten sind keine Einwände oder Anregungen bei der Gemeinde Fischbachau eingegangen.

7 7 0 **Beschluss:**
Die 25. Änderung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 1 „Wörnsmühl, Eben“ (Fl.Nrn 1094/4 u. 1094/101 Gmkg. Wörnsmühl) wird als Satzung beschlossen.

14. **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 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 die unten genannten Stellungnahmen abgegeben worden, die daraus resultierenden Beschlüsse des Bauausschusses in der Sitzung vom 13.02.2020 wurden in die Satzung aufgenommen. Der Satzungsbeschluss wurde aufgrund einer noch durchzuführenden Löschung eines dinglich gesicherten Bauverbotes zurückgestellt. Diese Löschung ist mittlerweile erfolgt.

Folgende vom Bauausschuss in der Sitzung am 13.02.2020 beschlossene Ergänzungen bzw. Änderungen wurden berücksichtigt bzw. durchgeführt:

Landrastamt Miesbach:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum 05.10.2021
				Zahl der Mitglieder: 7	Die Sitzung war öffentlich

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.

Gem. Beschluss des Bauausschusses wurden die Grenzen der Außenbereichssatzung 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.

Gem. Beschluss des Bauausschusses wurde die lediglich erleichterte Zulässigkeit von ansonsten nicht privilegierten Bauvorhaben durch den Erlass einer Außenbereichssatzung in die Begründung aufgenommen.

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 Erdgeschosse von 25 cm über dem hangseitigen Gelände und eine wasserdichte Ausbildung des Gebäudes bis zu diesem Maß für erforderlich.

Den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wurde Rechnung getragen.

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

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

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.

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

7 7 0 Beschluss:

Die Außenbereichssatzung „Schwarzenberg“ wird als Satzung beschlossen, die entspr. Bekanntmachung ist durchzuführen.

15. Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB - ; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Fischbachau „Wolfsee“ für die Fl.Nrn. 1782/2, 1812/8, 1809/2, 1808, 1808/1, 1808/2, 1808/3 Gemarkung. Fischbachau

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2019 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Fischbachau „Wolfsee“ in der Fassung vom 24.06.2019 mit Begründung und Umweltbericht für die Grundstücke Fl.Nrn. 1782/2, 1812/8, 1809/2, 1808, 1808/1, 1808/2, 1808/3 Gemarkung. Fischbachau gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Änderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 17.07.2019 mit 19.08.2019 im Rathaus der Gemeinde Fischbachau öffentlich zu Einsicht ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange erhielten ab dem 30.07.2019 innerhalb eines Monats Zeit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind bei der Gemeinde Fischbachau keine Einwände oder Äußerungen eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind im o.g. Zeitraum folgende Äußerungen eingegangen:

Landratsamt Miesbach:

Architektur/ Städtebau/ Denkmalschutz:

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

Die Änderung wurde positiv bewertet, durch die mehrheitliche Festsetzung von integrierten Garagen, weiterer kleinerer Mehrfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bis 5 WE wurde eine weitgehend flächensparende Bauweise umgesetzt. Eine gesunde Mischung von Wohnungsgrößen ist zu erwarten.

Untere Naturschutzbehörde:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde anlässlich mehrerer Termine, auf im Rahmen von Ortseinsichten mit der UNB, dem WWA Rosenheim und den beauftragten Planungsbüros abgestimmt.

Die neue, der Planung zugrunde liegende Variante zur Regelung des Hochwasserabflusses wird naturschutzfachlich mitgetragen.

Die Anlage des Überlaufbauwerks, der Flutmulde, des Retentionsbeckens sowie der Bachaufweitung im Bebauungsplan-gebiet wurde durch ein Planfeststellungsverfahren festgestellt. Die dabei entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in dem Verfahren bilanziert und ausgeglichen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist darauf hin, dass mit der Bebauung der Flächen erst nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen begonnen werden darf.

Der Bauausschuss nimmt von der Äußerung Kenntnis.

Amt für Landwirtschaft und Forsten:

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten teilt mit, dass der Abstand der geplanten nordöstlichen Bebauung zu nah am angrenzenden Wald geplant ist. Bei der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten vom 30.05.2018 wurde diese Nähe nicht thematisiert. In dem Bereich wurde im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan der Abstand zum angrenzenden Wald vergrößert.

Der Waldbestand unmittelbar im Anschluss an das Baugebiet wird in einen naturnahen Waldrand umgestaltet, sodass der Abstand zu höheren Bäumen nochmals vergrößert wird.

7 7 0 Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt von der Stellungnahme Kenntnis, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Weitere relevante Stellungnahmen sind im Rahmen der Anhörung bei der Gemeinde Fischbachau nicht eingegangen.

Ifd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Fischbachau	Datum
				Zahl der Mitglieder: 7	05.10.2021 Die Sitzung war öffentlich

7 7 0

Beschluss:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Fischbachau „Wolfsee“ für die Fl.Nrn. 1782/2, 1812/8, 1809/2, 1808, 1808/1, 1808/2, 1808/3 Gemarkung. Fischbachau wird als Satzung beschlossen.

16.

**1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Birkenstein“;
Änderungsbeschluss**

Beantragt wird eine Verschiebung der Baugrenze auf dem Grundstück mit der Flurnummer 86/9 der Gemarkung Fischbachau.

Die neue Ausrichtung greift die Nachbarbebauung auf der Flurnummer 86/8 der Gemarkung Fischbachau auf und passt sich an die jetzige Zufahrtssituation an.

An der in der Satzung festgelegten Kubatur sind keine Änderungen geplant.

Für die gesamte Zufahrt ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Grundstücks Fl.Nr. 86/9 Gmkg. Fischbachau erforderlich.

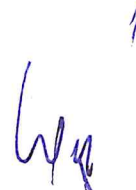
7 7 0

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Birkenstein“ zu, der Planentwurf vom 30.08.2021 wird gebilligt und die Auslegung beschlossen.



Johannes Lohwasser
1. Bürgermeister und
Vorsitzender des Bauausschusses

Werner Wagner
Schriftführer