

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach

am 12.10.2021 in Biberbach um 19.30 Uhr in der Aula der Grundschule Biberbach

Sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates Biberbach waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: 1. Bgm. Jarasch Wolfgang

Schrifführer war: Frau Beyer

			Anwesend	ab Uhrzeit zu TOP	entschuldigt unentschuldigt
2. Bgm	Gerstmayr	Klaus	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Bgm	Würz	Leonhard	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Bayer	Franz	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Fischer	Thomas	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Kempter	Michael	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Kranzfelder	Markus	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Merkle	Erhardt	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Merkle	Tobias	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR`in	Motzet	Katharina	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR`in	Neidlinger	Edith	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR`in	Quis	Johanna	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Scharrer	Jürgen	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Stuhler	Reinhard	<input type="checkbox"/>		Quarantäne
GR	Wiblishauser	Friedrich	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Wörle	Martin	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Würz	Rainer	<input checked="" type="checkbox"/>		

Außerdem waren anwesend:

Hr. Schuster, Corwese GmbH zu TOP 1

Hr. Nebe, Architekt zu TOP 7

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnung

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 6 - 8

öffentlich

6. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 14.09.2021
7. Kommunale Begegnungsstätte
 - Vorstellung der weiteren Planung, Termine für Ausschreibung und Fertigstellung durch das Architekturbüro
 - Beschlussfassung
8. Bauanträge
 - a) Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Modulbauweise, Poststr. 4, FINr. 163, Gmkg. Biberbach
 - b) Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung einer Garage inkl. Abstellraum mit Wohnnutzung im Dachgeschoss, Nutzungsänderung bestehender Wohnräume im Obergeschoss als Heilpraktikerpraxis, Pfarrer-Brümmer-Str. 4, FINr. 275/1, Gmkg. Biberbach
 - c) Bauvoranfrage, Neubau eines Doppelhauses und vier Stellplätzen, Schloßstr. 17, FINr. 38, Gmkg. Markt
 - d) Bauantrag zum Neubau eines Kirchner Massivhaus (EFH) mit Garage, Geräteschuppen und privater Sternwarte, Eleonorenweg 2, FINr. 35/1, Gmkg. Markt

öffentlich

6. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 14.09.2021

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 14.09.2021 ist allen Gemeinderäten elektronisch/über das Ratsinformationssystem zugestellt/bereitgestellt worden, weshalb auf ein Verlesen verzichtet wird.

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt den öffentlichen Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 14.09.2021.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

7. Kommunale Begegnungsstätte

- Vorstellung der weiteren Planung, Termine für Ausschreibung und Fertigstellung durch das Architekturbüro
- Beschlussfassung

Herr Architekt Nebe stellte die Planung der Außenanlagen der kommunalen Begegnungsstätte und der Parkplätze „Altes Rathaus“ vor. Es wurde darauf geachtet, möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Es sollen in Bezug auf Optik/Material die gleichen Parkflächen wie beim neuen Dorfladen entstehen. Die Kostenschätzung für die Außenanlagen der Begegnungsstätte beträgt 37.623,46 €/netto (Förderung ALE) und für die Parkplätze „Altes Rathaus“ 50.513,68 €/netto. Die Zufahrt zu den Parkplätzen beim Bauhof sollen künftig über die Rathausstraße erfolgen, damit eine kleine Abgrenzung zur Bauhof- und Feuerwehrezufahrt vorhanden ist. Es wurde angeregt, den Bereich der Feuerwehrezufahrt zusätzlich mit einer Bodenmarkierung zu versehen, damit dort keine Autos mehr parken und somit bei einem Einsatz die Ausfahrt nicht mehr blockiert wird.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die vorgestellte Planung des Architekten Nebe, Meitingen, zu den Außenanlagen der kommunalen Begegnungsstätte, in der Fassung vom 05.10.2021 und erteilt den Auftrag die Ausschreibung in Abstimmung mit der Verwaltung, vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

8. Bauanträge

a) Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in Modulbauweise, Poststr. 4, FlNr. 163, Gmkq. Biberbach

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob ein Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche als Innenbereich (§ 34 BauGB) oder als Außenbereich (§35 BauGB) angesehen wird, das Landratsamt hat sich noch nicht dazu geäußert. 1997 wurde bereits durch das Landratsamt eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt, allerdings war das damals geplante Gebäude an anderer Stelle positioniert und der Stadel wäre abgerissen worden.

Zudem liegt das geplante Gebäude noch im 60-Meter-Bereich zum Bach, gilt jedoch nicht mehr als hochwassergefährdet. Eine wasserschutzrechtliche Einschätzung des Landratsamtes liegt nicht vor, und muss noch – sowie der Immissionsschutz – geprüft werden.

Eine Erschließung ist technisch möglich (Trennsystem Poststraße), dies müsste aber über Dienstbarkeiten geregelt sein.

Aufgrund der gewerblichen Hallen in der Umgebung und der Lage fügt sich das Bauvorhaben in Modulbauweise ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses in Modulbauweise, Poststr. 4, FINr. 163, Gmkg. Biberbach zu. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes und ist als Dorfgebiet festgesetzt. Nach Ansicht des Bauamtes der Gemeinde fügt sich das Bauvorhaben ein. Die Erschließung muss über Grunddienstbarkeiten gesichert sein.

Das Landratsamt hat die immissionsschutzrechtlichen, wasserrechtlichen Belange zu prüfen und abschließend zu beurteilen, ob die Lage baurechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anerkannt wird. Dies gilt als Voraussetzung für diese Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

b) Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung einer Garage inkl. Abstellraum mit Wohnnutzung im Dachgeschoss. Nutzungsänderung bestehender Wohnräume im Obergeschoss als Heilpraktikerpraxis, Pfarrer-Brümmer-Str. 4, FINr. 275/1, Gmkg. Affaltem

Die Bauherren möchten die bestehende Garage abreißen und eine neue Garage mit Abstellraum errichten. Über dieser soll im OG zusätzlicher Wohnraum entstehen. Aus der bisherigen Wohnnutzung im OG soll ein Teil (ca. 47 m²) in Praxisräume umgebaut werden, somit wird eine Nutzungsänderung beantragt. Stellplätze sind 5 aufgeführt, was den Richtlinien entspricht (30 – 50 m² = 1 Stellplatz). Ein Betriebszeitplan wurde noch nicht vorgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und ist als gemischte Baufläche gemäß § 34 BauGB dargestellt. Die Bestandsgarage grenzt an den Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach Einschätzung von Herrn Schwindling vom Landratsamt kann man die Erweiterung der Garage noch im Innenbereich gelten lassen, da der bisherige Bestand ähnlich ist. Allerdings ragt dieses Gebäude laut Flächennutzungsplan in die Ortsrandeingrünung, was somit von der unteren Naturschutzbehörde beurteilt werden müsste. Eine Grunddienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht für die FINr. 275/2, wurde 1967 für die Eigentümer eingetragen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung einer Garage inkl. Abstellraum mit Wohnnutzung im Dachgeschoss, Nutzungsänderung bestehender Wohnräume im Obergeschoss als Heilpraktikerpraxis, Pfarrer-Brümmer-Str. 4, FINr. 275/1, Gmkg. Affaltem, wie vorgelegt zu.

Abstimmungsergebnis: 2 : 14

(Antrag somit abgelehnt)

Begründung:

Die Verwaltung, sowie das Gremium befürworten das geplante Bauvorhaben. Allerdings muss bezüglich der, laut Flächennutzungsplan, bestehenden Ortsrandeingrünung eine Regelung, beispielsweise in Form eines Vertrages, getroffen werden, sonst bleibt dieser Bereich in der Verantwortung der Gemeinde. Eine Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde ist vonnöten, um über ein weiteres Vorgehen zu beraten. Auch die Grunddienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht der FINr. 275/2 sollte entsprechend erweitert werden, dass dies künftig auch für Besucher/Kunden/Patienten gilt.

Beschluss

Das Gremium beschließt, dass vor einer Baugenehmigung des Bauantrages zum Abbruch und Neuerrichtung einer Garage inkl. Abstellraum mit Wohnnutzung im Dachgeschoss, Nutzungsänderung bestehender Wohnräume im Obergeschoss als Heilpraktikerpraxis, Pfarrer-Brümmer-Str. 4, FINr. 275/1, seitens der Gemeinde eine Regelung bezüglich der Ortsrandeingrünung, sowie dem Geh- und Fahrrecht getroffen werden muss.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

c) Bauvoranfrage. Neubau eines Doppelhauses und vier Stellplätzen, Schloßstr. 17, FINr. 38, Gmkg. Markt

Am 10.06.2021 wurde bereits eine Bauvoranfrage für eine Doppelhaushälfte auf diesem Grundstück gestellt. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, dass ein Doppelhaus das Maß der baulichen Nutzung übersteigt. Es wurde beschlossen einem Zwiestock zuzustimmen. Der jetzige Eigentümer, sowie Planer, beantragen diesen Beschluss aufheben zu lassen, mit dem Ziel der Verwirklichung eines Doppelhauses. Die Architektin hat die Vorplanung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, bereits mit positivem Bescheid, vorgelegt. Die geforderte GRZ von 0,5 soll eingehalten werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt den Beschluss vom 10.06.2021, in dem festgelegt wurde, dass in der Schloßstr. 17, FINr. 38, Gmkg. Markt, ein Wohnhaus mit offener Bauweise und 2 Wohneinheiten (Zwiestock) errichtet werden kann, jedoch kein Doppelhaus, aufgrund der geplanten Bauweise und der Grundstücksfläche im Vergleich zur umliegenden Bebauung, aufzuheben. Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses und vier Stellplätzen, Schloßstr. 17, FINr. 38, Gmkg. Markt, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1

Somit kann erneut ein Bauantrag für ein Doppelhaus, in der bereits vorgelegten Form und unter Einhaltung der geforderten GRZ von 0,5, beim Landratsamt Augsburg eingereicht werden.

d) Bauantrag zum Neubau eines Kirchner Massivhaus (EFH) mit Garage, Geräteschuppen und privater Sternwarte, Eleonorenweg 2, FINr. 35/1, Gmkg. Markt

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche gemäß § 34 BauGB. Es besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben fügt sich ein.

Auf dem Grundstück ist nun ein Einfamilienhaus mit Sternwarte geplant. Die Grundstücksgröße beträgt 1.034 m². Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Es wird Antrag gestellt auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO). Die Höhe der Sternwarte soll 4 m (statt der zulässigen 3 m) betragen. Auch die Grenzbebauung von 15 m soll überschritten werden. Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor. Den Antrag bearbeitet das Landratsamt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 12.10.2021

Die geplante Entwässerung verläuft auf den Werkplänen aktuell über einen Sickerschacht. Das Landratsamt wurde darüber informiert, dass die Gemeinde einen überarbeiteten Entwässerungsplan benötigt, da es laut Satzung vom 09.11.1994 (§ 5 Anschluß- und Benutzungszwang) verpflichtend ist, an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

Des Weiteren ist nach Durchsicht der Unterlagen aufgefallen, dass durch den derzeit geplanten Geräteschuppen ein (privater) Kanal, sowie der Revisionsschacht überbaut werden würde. Auch hier wurde mit dem Landratsamt Rücksprache gehalten. Der Bauherr wurde bereits durch Frau Winter, Landratsamt Augsburg, darauf hingewiesen, dass einer Überbauung abgeraten wird und wird dies – laut eigener Aussage - entsprechend berücksichtigen und umplanen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Geräteschuppen und privater Sternwarte, Eleonorenweg 2, FINr. 35/1, Gmkg. Markt, unter der Voraussetzung zu, dass die Entwässerung an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen und ein entsprechender Werkplan nachgereicht wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Bauvorhaben fügt sich ein.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0