Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach

am 29.03.2022 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

Schriftführer war: Frau Beyer

			Anwesend	ab Uhrzeit zu TOP	entschuldigt unentschuldigt
2. Bgm 3. Bgm GR GR GR GR in GR in GR GR GR GR GR	Gerstmayr Würz Bayer Fischer Kempter Kranzfelder Merktle Merktle Motzet Neidlinger Quis Scharrer Stuhler Wiblishauser Wörle Würz	Klaus Leonhard Franz Thomas Michael Markus Erhardt Tobias Katharina Edith Johanna Jürgen Reinhard Friedrich Martin Rainer		Top 2 Top 3	krank beruflich krank beruflich
			_		

Außerdem waren anwesend:

Herr Schwindel, IB-Heinhaus, Augsburg zu TOP 3

Frau Herz, Büro Godts, Rain zu TOP 4

Die Beschlussfähigkeit war gegeben

Tagesordnung

2

öffentlich

- 1. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022.
- 2. Parkplatz Friedhof Biberbach Beratung und Beschlussfassung über die Verbreiterung der Durchfahrt zum Friedhof und einer künftigen Beleuchtung
- 3. Bebauungsplan Nr. 23 "Steinbichl II" im OT Markt Beschluss zur Festlegung der Erschließungsabschnitte nach Vorstellung durch das Ingenieurbüro Heinhaus, Augsburg
- 4. Bauleitplanverfahren

Information und Vorstellung durch das Büro Godts, Rain

- a) Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 28 "Flurnummer 583/3, Gemarkung Biberbach" Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie Einwendungen der Öffentlichkeit
- b) Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 29 "Flurnummer 123, Ortsteil Markt" Vorstellung der Planung
- 5. Bauanträge
 - a) Bauantrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses und einer Grundstücksteilung, FINr. 38, Schloßstr. 17, Gmkg. Markt
 - b) Änderung zu einem genehmigten Verfahren, FINr. 592/1, Bachmannweg 9, Gmkg. Biberbach Aus dem eingereichten Technikraum mit Gartengeräten ist ein ausschließlicher Technikraum aeworden
 - c) Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Physiotherapiepraxis in einem Ärztehaus Marktplatz 1, FINr. 103/1, Gmkg. Biberbach
 - d) Bauantrag auf Baugenehmigung für einen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Forsthaus 3, FINr. 1146/2, Gmkg. Biberbach
 - e) Änderung zu einem genehmigten Verfahren, Peter-Dörfler-Str. 17, FlNr. 909/31, Gmkg. Biberbach
 - Errichtung von einem Tonnenhäuschen in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes, Dacheindeckung des Wohngebäudes mit anthraziten Dachpfannen

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 29.03.2022

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 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 08.03.2022.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2. Parkplatz Friedhof Biberbach

Beratung und Beschlussfassung über die Verbreiterung der Durchfahrt zum Friedhof und einer künftigen Beleuchtung

Um 18:45 Uhr hat ein vor Orttermin stattgefunden, bei dem über die Möglichkeiten beratschlagt wurde. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, für die Verbreiterung der Durchfahrt Friedhof/neuer Parkplatz die vorhandenen Pfosten ebenerdig abzuschneiden, diese zu pflastern und dann jeweils einen Stahlpfosten (10 x 10 cm) anzubringen. Das Tor soll von einem Schlosser entsprechend angepasst werden.

Abstimmungsergebnis: 12:0

GR Kempter stellte den Antrag, die beiden Bäume, direkt neben der künftigen Durchfahrt Friedhof/neuer Parkplatz zu entfernen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des GR Kempter zu, die beiden Bäume, direkt neben der künftigen Durchfahrt Friedhof/neuer Parkplatz, entfernen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 4:8

(Antrag somit abgelehnt)

GR R. Würz hat für die Art der Beleuchtung Solarleuchten vorgeschlagen. Vier Mastleuchten sollten den Weg durch den Friedhof ausreichend ausleuchten.

Beschluss

Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung den Auftrag, Angebote für Solar Mastleuchten zur Beleuchtung des Friedhofs Biberbach einzuholen, an den günstigsten Bieter zu vergeben und als Wegbeleuchtung aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 29.03.2022

3. Bebauungsplan Nr. 23 "Steinbichl II" im OT Markt

Beschluss zur Festlegung der Erschließungsabschnitte nach Vorstellung durch das Ingenieurbüro Heinhaus, Augsburg

Herr Schwindel vom Ingenieurbüro Heinhaus stellte die zwei geplanten Bauabschnitte für das Neubaugebiet "Steinbichl II" im Ortsteil Markt vor. Aktuell läuft die wasserrechtliche Genehmigung. Für September 2022 ist die Ausschreibung geplant. Der 1. Bauabschnitt (2/3) soll dann ab März 2023 bis ca. August 2023 erfolgen. Der 2. Bauabschnitt sollte ursprünglich im Jahr 2024 erfolgen (Fertigstellung November 2024). Das Gremium diskutierte u. a. aus Kostengründen und auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens von Baufahrzeugen, wenn die weitere Erschließungsstraße zeitgleich mit den Häusern gebaut wird, ob die Maßnahme nicht doch in einem Zug durchgeführt werden sollte. Ein Argument für zwei Bauabschnitte war, dass auch für junge Familien, die in ein paar Jahren bauen möchten, die Möglichkeit bestehen sollte Baugrund zu erwerben. Wenn man direkt das komplette Baugebiet erschließt, wäre ein Zurückhalten von einigen Bauplätzen schwierig zu vertreten. Auch die künftige Entwicklung der Infrastruktur, Inflation, Arbeitsmarkt, Rohstoffe, etc. ist langfristig schwer kalkulierbar.

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt die vorliegende Erschließungsplanung für das Neubaugebiet "Steinbichl II", Bebauungsplan Nr. 23, Gmkg. Markt, wie vom Büro Heinhaus, Augsburg, vorgestellt in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließung entsprechend umzusetzen. Der 2. Bauabschnitt soll jedoch frühestens in drei Jahren nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ausgeschrieben werden.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4. Bauleitplanverfahren

Information und Vorstellung durch das Büro Godts, Rain

a) Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 28 "Flurnummer 583/3, Gemarkung Biberbach" Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Einwendungen der Öffentlichkeit

Frau Herz, vom Planungsbüro Godts, Rain, sowie der 1. Bürgermeister Jarasch und Herr Behringer verlasen die Einwendungen und Abwägungen der Stellungnahmen zur aufgeführten Einbeziehungssatzung.

Beschlussfassung und Abstimmungsergebnisse

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Einwendungen der Öffentlichkeit mit Beschlussfassung sind als Anlage Teil der Niederschrift.

b) Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 29 "Flurnummer 123, Ortsteil Markt" Vorstellung der Planung

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt die, vom Planungsbüro Godts, Rain, vorgestellte Planung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, Nr. 29, FlNr 123, Gmkg. Markt in der Fassung vom 29.03.2022. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Godts beauftragt, die weiteren Schritte vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11:2

5

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 29.03.2022

5. Bauanträge

a) Bauantrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses und einer Grundstücksteilung, FlNr. 38, Schloßstr. 17, Gmkg. Markt

Die Doppelhäuser entsprechen der bereits gestellten Bauvoranfrage und diese wurde vom Gemeinderat am 12.10.2021 bereits befürwortet. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und ist als gemischte Baufläche gemäß § 34 BauGB dargestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Bauvorhaben fügt sich ein.

Ein Antrag für die Grundstücksteilung ist bereits eingegangen und wurde vollzogen. Die Stellplätze für das Doppelhaus sind nach dieser Teilung ein separates Grundstück, demnach muss auch hier die GRZ (max. 0,8) berücksichtigt werden. Zudem wird der Markt Biberbach für dieses Wegegrundstück keinen Kanal- oder Wasseranschluss errichten.

Nach Rücksprache mit Frau Winter vom Landratsamt wird von deren Seite aus zudem vor Genehmigung eine Bestätigung des Eigentümers erwartet, dass diese Stellplätze unwiderruflich zu den Doppelhäusern gehören. Dies muss grundbuchrechtlich dinglich gesichert werden vor Nutzungsaufnahme.

Die Erschließung für beide Doppelhaushälften ist nicht gesichert. Dies muss geklärt und auch über Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

Beschluss

Das Bauvorhaben fügt sich ein und das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Doppelhausgrundstücken jeweils eingehalten.

Somit stimmt der Gemeinderat dem Neubau eines Doppelhauses und einer Grundstücksteilung,

FINr. 38, Schloßstr. 17, Gmkg. Markt, unter folgenden Voraussetzungen zu:

Die Stellplätze auf dem dargestellten Grundstück Nr. 5 müssen, vor Nutzungsaufnahme, dinglich gesichert und somit grundbuchrechtlich fester Bestandteil zu den Grundstücken 3 und 4 sein. Dies wird das Landratsamt Augsburg als Bedingung mit aufnehmen.

Die Erschließung insbesondere für die hinter liegende Haushälfte muss ebenfalls über

Grunddienstbarkeiten geregelt sein.

Für die Stellplätze/Technikraum auf dem Grundstück Nr. 5 muss die gesetzlich zulässige Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von 0,8 eingehalten werden. Zudem wird klargestellt, dass dieses Park-/Wegegrundstück keinen Kanal- oder Wasseranschluss enthält und auch nicht erhalten wird.

Abstimmungsergebnis: 0:13

(Antrag somit abgelehnt)

Begründung:

Zur weiteren Beurteilung muss die Erschließung mit Kanal und Wasser geklärt werden. Ein Entwässerungsplan liegt nicht vor. Grunddienstbarkeiten sind diesbezüglich vorzulegen.

b) Änderung zu einem genehmigten Verfahren, FINr. 592/1, Bachmannweg 9, Gmkg. Biberbach Aus dem eingereichten Technikraum mit Gartengeräten ist ein ausschließlicher Technikraum geworden

Das ursprünglich geplante und genehmigte Gartengerätehaus mit angrenzendem Technikraum (Nr. 2-4073-2020-B), soll nun ausschließlich für die Unterbringung der Haustechnik (u. a. Wärmepumpe) genutzt werden. Ein Schreiben des Nachbarn liegt vor, indem er Bedenken bezüglich des Lärmschutzes äußert, die er auch dem Landratsamt Augsburg mitgeteilt hat. Immissionsschutzfachliche Belange stehen laut technischem Umweltschutz einer Genehmigung jedoch nicht entgegen. Die Größe/Außenansicht bleibt unverändert, es sind nun jedoch Fenster nördlich und östlich für die Zu- und Abluft eingebaut worden, die im ursprünglichen Eingabeplan nicht vorgesehen waren. Wäre das laufende Verfahren bereits abgeschlossen und die Änderung würde nachträglich erfolgen, wäre diese nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 29.03.2022

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden 2. Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag Nr. 2-4073-2020-BA, FINr. 592/1, Bachmannweg 9, Gmkg. Biberbach, zu. Das geplante Nebengebäude, das ursprünglich für die Unterbringung der Haustechnik und der Gartengeräte vorgesehen war, kann ausschließlich für die Unterbringung der Haustechnik genutzt werden und mit Fenstern versehen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen, nach Prüfung des Landratsamtes Augsburg, nicht entgegen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

c) Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Physiotherapiepraxis in einem Ärztehaus Marktplatz 1, FlNr. 103/1, Gmkg. Biberbach

Nachdem am Marktplatz 1, FINr. 103/1, Gmkg. Biberbach eine von zwei Dachgeschoßwohnungen frei geworden ist und die darunterliegende Physiotherapiepraxis weiteren Bedarf angemeldet hat, haben die Eigentümer einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Nachdem sich äußerlich nichts verändert, bleibt das Maß der baulichen Nutzung unberührt. Das Landratsamt und auch die Verwaltung haben bereits eine Stellplatzprüfung durchgeführt und sind der Ansicht, dass mit 11 Stellplätzen ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt einer Nutzungsänderung der Dachwohnung in dem Ärztehaus, Marktplatz 1, FlNr. 103/1, Gmkg. Biberbach, in eine erweitere Physiotherapiepraxis, wie beantragt, zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

d) Bauantrag auf Baugenehmigung für einen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Forsthaus 3, FINr. 1146/2, Gmkg. Biberbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Biberbach – Nordwest", 2. Änderung. Es sind vier bauplanungsrechtliche Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) nötig und beantragt:

- GRZ I liegt bei 0,32 statt 0,30, Gesamt-GRZ wird aber mit 0,452 nicht überschritten. Die Gesamtgröße des Grundstückes liegt bei 753 qm.
- Überschreitung der Baugrenzen (2,0 m und 0,5 m) beim Bau der Garage, dies wurde im Vorfeld mit Nachbarn abgestimmt.
- 3,0 m Abstand zum Nachbarn bleiben bestehen (lt. heutigem Abstandsflächengesetz i. O.).
- Dacheindeckung anthrazit heutzutage Standard
- Pultdach statt Satteldach auf Garage, für mögliche Dachterrasse. Pultdach ist zwar generell It. B-Plan möglich, jedoch nicht, wenn es mit dem Haupthaus verbunden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Eine Erschließung ist gesichert, das Bauvorhaben fügt sich ein.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach am 29.03.2022

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt den eingereichten Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Am Forsthaus 3, FINr. 1146/2, Gmkg. Biberbach. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Bauvorhaben fügt sich ein. Folgende Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Biberbach – Nordwest", 2. Änderung, werden erteilt.

7

- GRZ I darf geringfügig um 0,02 überschritten werden, somit 0,32 gestatten, wenn der Gesamtwert mit der GRZ II 0,45 nicht überschreitet.
- Die Baugrenzen dürfen durch die Garage südlich um 0,5 m und westlich um 2,0 m überschritten werden, wenn die Nachbarn nachweislich/unterschriftlich mit dem verringerten Abstand von 3,0 m einverstanden sind.
- Die Dacheindeckung kann anthrazitfarben durchgeführt werden.
- Die Garage kann, trotz Verbundes mit dem Haupthaus, mit einem Pultdach versehen werden.

Abstimmungsergebnis: 12:1

e) Änderung zu einem genehmigten Verfahren, Peter-Dörfler-Str. 17, FINr. 909/31, Gmkg. Biberbach

Errichtung von einem Tonnenhäuschen in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes. Dacheindeckung des Wohngebäudes mit anthraziten Dachpfannen

Bei der oben genannten Tektur zum bereits genehmigten Bauantrag Nr. 2-3014-2019-BA, handelt es sich um eine planabweichende Bauausführung.

Das Objekt ist bereits in Nutzung. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Baugebiet "Biberbach Nord". Das Dach wurde, entgegen des Eingabeplans, mit anthrazitfarbenen Dachpfannen gedeckt. Laut B-Plan sind rote Ziegel vorgesehen. In dem direkt angrenzenden Baugebiet (Südlich Peter-Dörfler-Straße II) dominieren die Häuser mit anthrazitfarbenen Dächern, somit fügt sich das Gebäude ein.

Des Weiteren war im ursprünglichen Plan ein freier Platz für die Tonnen neben den Garagen vorgesehen. Aufgrund eventueller Geruchsimmissionen durch Sonneneinstrahlung ist der Bauherr der Bitte der Nachbarn nachgekommen und hat ein Tonnenhaus angrenzend an die Garagen errichten lassen, um diese vor Geruchsbelästigungen zu verschonen. Hierfür wurde jedoch die Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (FlNr. 909/27 und 909/28) überschritten (zugelassen 8,5 m bebaut wurden 9 m). Die Nachbarunterschriften liegen vor. Für beide – bereits durchgeführten Maßnahmen – stellt der Bauherr einen Antrag auf isolierte Befreiung, worüber der Markt Biberbach zu beurteilen hat.

Zudem wurde beim Landratsamt Augsburg ein Antrag auf Abweichung der bauerordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt (Grenzbebauung und Abstandsflächen). Diese Anträge werden von der Fachabteilung des Landratsamtes Augsburg geprüft und beurteilt.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Tektur zum bereits genehmigten Verfahren Nr. 2-3014-2019-BA, Peter-Dörfler-Str. 17, FINr. 909/31, Gmkg. Biberbach zu und befreit den Bauherren von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Baugebiet "Biberbach Nord", bzgl. § 6 und § 7. Somit werden eine Grenzüberschreitung durch das Tonnenhäuschen von 0,5 m und die verwendeten, anthrazitfarbenen Dachpfannen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12:1