

Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses des Marktes Biberbach

am 13.09.2022 in Biberbach

um 19.30 Uhr, Sitzungsraum: Rathaus

Sämtliche Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses waren ordnungsgemäß eingeladen

Vorsitzender war: 1. Bgm. Jarasch Wolfgang

Schriftführer war: Frau Riß

Ausschussmitglied:

GR Bayer Franz	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Fischer Thomas	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Kranzfelder Markus	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Merkle Tobias	<input checked="" type="checkbox"/>
GR`in Neidlinger Edith	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Scharrer Jürgen	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Wörle Martin	<input type="checkbox"/>
GR Würz Rainer	<input checked="" type="checkbox"/>

Stellvertreter:

2. Bgm. Gerstmayr Klaus	<input type="checkbox"/>
GR Merkle Erhardt	<input type="checkbox"/>
GR Kempter Michael	<input type="checkbox"/>
GR`in Motzet Katharina	<input type="checkbox"/>
GR`in Quis Johanna	<input type="checkbox"/>
GR Stuhler Reinhard	<input type="checkbox"/>
GR Wiblishauser Friedrich	<input type="checkbox"/>
3. Bgm. Würz Leonhard	<input type="checkbox"/>

Außerdem waren anwesend:

Frau Speth vom Büro SWECO zu TOP 1

Entschuldigt abwesend waren:

GR Wörle Martin beruflich
GR Wiblishauser Friedrich beruflich

Unentschuldigt abwesend waren:

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 1 - 4

öffentlich

1. Hochwasserschutzmaßnahme Biberbach/Teilmaßnahme Affaltern – Neubau von Straßen im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße im Zuge der Erneuerung der Durchlässe
 - a) Vorstellung der Ergebnisse der Kanal TV-Befahrung mit Zustandsbewertung und Sanierungsvorschlag im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße durch das Ingenieurbüro SWECO, Augsburg
 - b) Beschluss einer Empfehlung der Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinderat
2. Bauanträge
 - a) Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Wohnung, Albrecht-Dürer-Str. 2, 86485 Biberbach, FINr. 126, Gmkg. Biberbach
 - b) Errichtung eines Anbaues an ein Einfamilienhaus, Taubenrain 8, 86485 Biberbach, FINr. 624/3, Gmkg. Affaltern
 - c) Neubau eines Hackschnitzzellagers mit einem Aufstellraum für die Heizung, Heretsrieder Straße 11, 86485 Biberbach, FINr. 27, Gmkg. Affaltern
 - d) Errichtung von zwei weiteren Wohneinheiten durch Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anbau eines Treppenhauses, eines Wintergartens und von Balkonen, Wendelsteinstr. 4, 86485 Biberbach, FINr. 461/7, Gmkg. Biberbach
 - e) Dachgeschossausbau eines best. Wohnhauses, Vordach Garage und südlicher Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, FINr. 117/1, Gmkg. Eisenbrechtshofen
 - f) Voranfrage auf Verlängerung der Dachüberstände zur Errichtung von Solarmodulen, Ganghoferstraße 10, 86485 Biberbach, FINr. 928/1, Gmkg. Biberbach
3. Straßenverkehrsangelegenheiten
 - a) Bauvorhaben in der Seb.-Kneipp-Straße Beschilderung einer Feuerwehrezufahrt
- Information und Beschlussfassung
 - b) Beschilderung Wildwechsel zwischen Markt und Biberbach
- Information und Beschlussfassung
 - c) Antrag auf Beschränkung des öffentlichen Feldweges FINr. 432, Gmkg. Markt, Zufahrt neues Lehmbaugebiet auf 30 km/h und „Anlieger frei“
- Information und Beschlussfassung
4. Bänke Friedhof Biberbach
- Beschlussfassung über Materialauswahl

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

öffentlich

1. Hochwasserschutzmaßnahme Biberbach/Teilmaßnahme Affaltern – Neubau von Straßen im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße im Zuge der Erneuerung der Durchlässe

a) Vorstellung der Ergebnisse der Kanal TV-Befahrung mit Zustandsbewertung und Sanierungsvorschlag im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße durch das Ingenieurbüro SWECO, Augsburg

Die Kanal TV Befahrung im Bereich des Buchbergring und St.-Albanus-Straße wurde durch das Ingenieurbüro SWECO, Steinerne Furt 67, 86167 Augsburg beauftragt und durch die Fa. Weißenhorn, Königsbrunn im Juni 2022 durchgeführt. Die Zustandsbewertung sowie der Sanierungsvorschlag wurden vom Ingenieurbüro SWECO ausgearbeitet und heute nochmal vorgestellt, da bei der Sitzung am 23.08.2022 noch Fragen offen waren.

Variante 1:

Die Variante 1 betrachtet die notwendigen Sanierungen nach dem Zustand der Abwasseranlagen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Reparatur und Teilerneuerung folgender Abwasseranlagen:

- 370 m Haltungen zu 55.000 Euro
- 180 m/20St Hausanschlüsse zu 17.000 Euro
- 13 St Schächte zu 19.000 Euro
- zzgl. der Allgemeinen Kosten und MwSt. liegen die Gesamtkosten bei ca. 119.000 Euro
- Die Nutzungsdauer bei den Erneuerungen wären ca. 80 Jahre, bei den Reparaturen ca. 15 Jahre

Variante 2:

Bis auf den Hausanschluss Buchbergring 3 befinden sich alle unten genannten Maßnahmen innerhalb der bereits geplanten Straßenbaumaßnahme.

Der Hausanschluss Buchbergring 3 wird jedoch mit empfohlen da dieser extreme Beschädigungen aufweist.

Erneuerung folgender Abwasseranlagen:

- 135 m Haltungen zu 88.000 Euro
- 39,10 m/ 5 St Hausanschlüsse zu 26.000 Euro
- 3 St Schächte zu 10.500 Euro
- zzgl. der Allgemeinen Kosten und MwSt. liegen die Gesamtkosten bei ca. 163.030 Euro
- Die Nutzungsdauer bei Erneuerung wären ca. 80 Jahre

Aus dem Gremium kamen noch folgende Anfragen:

Wäre aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse im Bereich der St.-Albanus-Straße ein Neuverlegen des Kanals nicht günstiger, als ein Austausch der Haltung? Bei den vorgestellten Varianten fehle im Konzept eine Sanierung des Kanals mittels Inliner und die Kosten hierfür. Das Gremium sieht entgegen der Empfehlung des Ingenieurbüros bei der grabenlosen Sanierung mit Inliner keine negativen Auswirkungen auf den Durchfluss und die Langlebigkeit. Insgesamt sieht das Gremium die Kostenschätzung als zu niedrig an und wünscht eine Überarbeitung der Kostenschätzung.

b) Beschluss einer Empfehlung der Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinderat

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, das Ingenieurbüro SWECO weiterführend zu beauftragen, die Möglichkeit einer Verlegung des Kanals zu prüfen und die Kosten dafür zu ermitteln. Ebenfalls muss geprüft werden, ob die notwendigen Reparaturen/Sanierungen nicht doch nur im Inliner Verfahren durchgeführt werden können. Eine Teilerneuerung der festgestellten Unterbögen im Kanal ist zu prüfen. Das Gremium vertritt die Meinung, dass die vorgestellte Kostenschätzung des Ingenieurbüros SWECO, Augsburg bei den beiden Varianten zu niedrig angesetzt ist.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

2. Bauanträge

a) Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Wohnung, Albrecht-Dürer-Str. 2, 86485 Biberbach, FINr. 126, Gmkg. Biberbach

Bereits 2017 wurde einer Nutzungsänderung für den Einbau von 4 Wohnungen in die ehemaligen Geschäftsräume zugestimmt.

Das Bestandsgebäude wird nicht vergrößert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, Baugebiet Biberbach Nord, gemäß § 30 BauGB. Das Grundstück ist als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf dargestellt. Als einziger Nachbar grenzt die Gemeinde an.

Es sind 59 Stellplätze für 33 Wohnungen vorhanden.

Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von den Abstandsflächen beantragt. Dies wurde bereits im Bauantrag von AZ: B0404/95 zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Durch die Nutzungsänderung sind die Grundzüge der damaligen Planung für das Grundstück mit Rathaus, sowie einem Wohn- und Geschäftshaus berührt. Die Apotheke ist derzeit das letzte ausführende Gewerbe.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Wohnung, Albrecht-Dürer-Str. 2, 86485 Biberbach, FINr. 126, Gmkg. Biberbach, zu.

Abstimmungsergebnis: 1 : 7

(Somit ist der Antrag abgelehnt)

Begründung: Durch die Nutzungsänderung werden die Grundzüge der damaligen Planungen für das Grundstück berührt. Aus dem Wohn- und Geschäftshaus wird sonst ein reines Wohngebäude. Der Bauherr wird aufgefordert, statt neue Wohnflächen zu schaffen die Gewerbefläche zu erhalten.

b) Errichtung eines Anbaues an ein Einfamilienhaus, Taubenrain 8, 86485 Biberbach, FINr. 624/3, Gmkg. Affaltern

Im Dezember 2020 wurde einer Bauvoranfrage zugestimmt. Die benötigten Befreiungen zum Anbau wurden erteilt. Der Anbau hat die Maße $5,855 \times 4,605 = 26,97 \text{ m}^2$, 2 VG, SD DN 46 Grad.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baubauungsplanes Nr. 11, Taubenrain und ist als allgemeines Wohngebiet nach § 30 BauGB festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig. Es werden 2 zusätzliche Stellplätze für den Anbau erstellt. Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung eines Anbaues an ein Einfamilienhaus, Taubenrain 8, 86485 Biberbach, FINr. 624/3, Gmkg. Affaltern zu. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der GRZ auf 0,327 zur Schaffung zwei neuer Stellplätze, der Überschreitung der Baugrenze in Richtung Westen um ca. 2,00 m, dem Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang und dem 2. Vollgeschoss für einen kleinen Teil des Gesamtgebäudes werden entsprechend den Anträgen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

c) Neubau eines Hackschnitzlagers mit einem Aufstellraum für die Heizung,
Heretsrieder Straße 11, 86485 Biberbach, FINr. 27, Gmkg. Affaltern

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und ist als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) nach § 34 BauGB dargestellt.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Das Gebäude hat die Ausmaße 8,72 x 4,49 = 39,16 m², Höhe 3,40 m. Es ist ein Pultdach mit 5 Grad geplant. Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Neubau eines Hackschnitzlagers mit einem Aufstellraum für die Heizung, Heretsrieder Straße 11, 86485 Biberbach, FINr. 27, Gmkg. Affaltern, zu. Das Bauvorhaben fügt sich ein, die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

d) Errichtung von zwei weiteren Wohneinheiten durch Aufstockung eines Einfamilienhauses,
Anbau eines Treppenhauses, eines Wintergartens und von Balkonen, Wendelsteinstr. 4,
86485 Biberbach, FINr. 461/7, Gmkg. Biberbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, Süd und ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig. Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück. Es werden für die 3 WE, 6 Stellplätze auf dem Grundstück erstellt. Für das Bauvorhaben sind Befreiungen nötig:

Anzahl Vollgeschosse ist mit zwingend 1 VG festgesetzt, geplant sind 2 VG

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,35 GFZ festgesetzt, geplant sind 0,54

Die GRZ ist mit 0,35 GRZ festgesetzt, geplant sind 0,41

Das Dach ist als WD oder SD mit einer Dachneigung von 22 – 25 Grad festgesetzt, geplant ist ein Walmdach mit 18 Grad.

Firsthöhe bisher	OK FFB 0,00 – 5,35	=	OK FFB 0,00 = 8,305
Bisher	1 WE	=	3 WE

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung von zwei weiteren Wohneinheiten durch Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anbau eines Treppenhauses, eines Wintergartens und von Balkonen, Wendelsteinstr. 4, 86485 Biberbach, FINr. 461/7, Gmkg. Biberbach, zu.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2, der GRZ von 0,35 auf 0,41 und der GFZ von 0,35 auf 0,54, der Dachneigung SD von 22-25 auf 18 Grad werden erteilt.

Abstimmungsergebnis: 2 : 5

(Somit ist der Antrag abgelehnt, GR Würz war kurzzeitig abwesend)

Begründung: Durch ein weiteres Vollgeschoss wird das Gebäude insgesamt zu hoch. Durch die Hanglänge wäre das im Bereich der Straße zu massiv. Das Bauvorhaben fügt sich nicht ein.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

e) Dachgeschossausbau eines best. Wohnhauses, Vordach Garage und südlicher Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, FINr. 117/1, Gmkg. Eisenbrechtshofen

Das Bauvorhaben wurde schon einmal in der Bau-, Umwelt- und Planungsausschusssitzung am 18.05.2021 behandelt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Eisenbrechtshofen Süd und ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB festgesetzt. Laut Bebauungsplan sind im Planbereich nur Häuser mit max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zugelassen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig. Der Abweichung der Abstandsfläche wurde vom Nachbar zugestimmt. Im Bestand von 1977 bis 1993 waren 3 Stellplätze/Garagen mit Vorplatz für 3 WE ausgewiesen. Auf dem Grundstück werden für die 4 Wohneinheit jetzt 5 Stellplätze ausgewiesen, wobei 2 Stellplätze vor der Garage eingezeichnet sind.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Dachgeschossausbau eines best. Wohnhauses, Vordach Garage und südlicher Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, FINr. 117/1, Gmkg. Eisenbrechtshofen, zu. Für die 4 Wohneinheiten sind 5 Stellplätze geplant.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(Somit ist der Antrag abgelehnt)

Begründung: Für das Vorhaben sind zu wenig Stellplätze vorhanden. Die Nutzung der Stellplätze muss unabhängig voneinander möglich sein. Siehe Garagenvorplatz.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Ausbau der 4 WE im Dachgeschoss mit 8 unabhängig voneinander nutzbaren Stellplätzen zu.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

f) Voranfrage auf Verlängerung der Dachüberstände zur Errichtung von Solarmodulen, Ganghoferstraße 10, 86485 Biberbach, FINr. 928/1, Gmkg. Biberbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Wochenendgebiet Biberbach. Die Bauvorhaben werden nach Vereinbarung mit dem Landratsamt Augsburg als Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Im Bauantrag vom 30.09.1966 wurde der damals geplante Dachüberstand abgelehnt.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage auf Verlängerung der Dachüberstände zur Errichtung von Solarmodulen, Ganghoferstraße 10, 86485 Biberbach, FINr. 928/1, Gmkg. Biberbach, zu.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(Somit ist der Antrag abgelehnt)

Begründung: Der Markt Biberbach hält an der damals genehmigten Planung fest. Die Maße des bestehenden Gebäudes überschreiten bereits die in der Vereinbarung zur Regelung der Bebauung im Wochenendgebiet Biberbach im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2007 getroffenen Höchstgrenzen für Wochenendgebäude mit einer überbauten Grundfläche von 65 m².

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

3. Straßenverkehrsangelegenheiten

a) Bauvorhaben in der Seb.-Kneipp-Straße Beschilderung einer Feuerwehrezufahrt
- Information und Beschlussfassung

Das Landratsamt Augsburg hat die Baugenehmigung unter der Voraussetzung erteilt, dass die Feuerwehrezufahrt zu dem geplanten Neubau in der Seb.-Kneipp-Straße sichergestellt ist. Für die Überfahrt des Grundstückes wurde für ein kleines Dreieck eine Grunddienstbarkeit für den Hinterlieger eingetragen. Solange auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Fahrzeuge parken, ist eine Zufahrt mit dem Feuerwehrfahrzeug möglich. Sollten hier jedoch zukünftig Fahrzeuge parken, muss der Markt Biberbach entweder durch eine Fahrbahnmarkierung oder durch ein Halteverbot dafür Sorge tragen, dass gegenüber der Einfahrt nicht geparkt wird.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, im Falle der Verknappung der Zufahrt, dafür Sorge zu tragen, dass auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite aufgrund der Feuerwehrezufahrt nicht geparkt werden darf. Sollte sich die aktuelle Situation ändern, wird die Verwaltung beauftragt entsprechend zu handeln und ein Halteverbot oder eine Fahrbahnmarkierung anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

b) Beschilderung Wildwechsel zwischen Markt und Biberbach
- Information und Beschlussfassung

Der Vorsitzende informierte über den Antrag vom 27.01.2022 und die Hintergründe. 1. Bgm. Jarasch, Frau Beyer, Hr. Mascha und Hr. Miehle (Polizei) haben sich die Situation vor Ort angesehen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung ist laut Herrn Miehle nicht durchsetzbar. Allerdings hatte Herr Miehle keine Einwände, wenn Richtung Markt nach der Wochenendsiedlung und Richtung Biberbach ca. 100 m nach dem Ortsschild jeweils ein Verkehrszeichen Z 142 „Wildwechsel“ aufgestellt wird.

Hierfür bedarf es einer verkehrsrechtlichen Anordnung:

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zur Aufstellung des Verkehrszeichens Z 142 „Wildwechsel“ im Bereich der Fuggerstraße, zwischen Biberbach und Markt, in beide Richtungen zu, um die Unfallrate mit Wildschäden zu reduzieren. Die Verwaltung wird beauftragt, die verkehrsrechtliche Anordnung zu erstellen und die Beschilderung vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 13.09.2022

- c) Antrag auf Beschränkung des öffentlichen Feldweges FINr. 432, Gmkg. Markt, Zufahrt neues Lehmabbaugebiet auf 30 km/h und „Anlieger frei“
- Information und Beschlussfassung

Beim 1. Bgm. Jarasch ging ein Antrag auf Beschränkung des öffentlichen Feldweges FINr. 432, Gmkg. Markt auf 30 Km/h und „Anlieger frei“ ein. Es sind ca. 416 m bis zur Gemeindegrenze. Laut Antragsteller ist der Bereich sehr unübersichtlich. Die Nachbargemeinde hat noch keine Entscheidung getroffen.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Beschränkung des öffentlichen Feldweges FINr. 432, Gmkg. Markt, Zufahrt in das neue Lehmabbaugebiet auf 30 km/h und „Anlieger frei“ zu.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(Somit ist der Antrag abgelehnt)

4. Bänke Friedhof Biberbach

- Beschlussfassung über Materialauswahl

Es standen drei Modelle zur Auswahl.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss beschließt drei Ersatzbänke für den Friedhof Biberbach, in der Ausführung Holz und Metall mit hoher Lehne zum Preis von ca. 300,00 € je Bank. Die Bank sollte eine Möglichkeit zur Bodenverschraubung haben.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0