

## Niederschrift

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

am 29.11.2022 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 type="checkbox"/>
GR Scharrer Jürgen	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Wörle Martin	<input checked="" 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 Ebert Laura-Theresa	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Stuhler Reinhard	<input type="checkbox"/>
GR Wiblishauser Friedrich	<input type="checkbox"/>
3. Bgm. Würz Leonhard	<input type="checkbox"/>

---

Außerdem waren anwesend:

Herr Architekt Klaus Nebe und Herr Robert Heckel, Energieberater zu TOP 5

---

Entschuldigt abwesend waren:

GR`in Neidlinger Edith krank

---

Unentschuldigt abwesend waren:

---

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 1 - 4

---

**öffentlich**

1. Bauanträge

- a) Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Wohnung und Lagetektur der Wohn- und Geschäftshäuser, Albrecht-Dürer-Str. 2, Biberbach, FINr. 126, Gmkg. Biberbach
  - Information zum Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 24.10.2022,
  - Beschlussfassung
- b) Erweiterung und Nutzungsänderung Wohnhaus zu einer Asyl-Unterkunft mit 36 Liegeplätzen, Am Kirchberg 2, Biberbach, FINr. 155/1, Gmkg. Biberbach

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

- a) Vorstellung der überarbeiteten Zustandsbewertung der Kanal-TV Befahrung und des Sanierungsvorschlages im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße
- b) Beschluss einer Empfehlung der Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinderat

3. Informationen zu Energieeinsparungsmaßnahmen des Marktes Biberbach

- a) Rathaus
- b) Straßenbeleuchtung

4. Bäume auf öffentlichen Flächen

- a) Information zur Baumfällung im Friedhof Biberbach nach mutwilliger Beschädigung durch Einsägen eines Ahornbaumes
- b) Information zu Zustand der Kastanien und der Buche an der Grotte Biberbach
  - Beschlussfassung

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 29.11.2022

---

**öffentlich**

**1. Bauanträge**

- a) Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Wohnung und Lagetektur der Wohn- und Geschäftshäuser, Albrecht-Dürer-Str. 2, Biberbach, FINr. 126, Gmkg. Biberbach  
- Information zum Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 24.10.2022,  
- Beschlussfassung

Das Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 24.10.2022 zur erneuten Beratung und erteilen des gemeindlichen Einvernehmens wurde dem Gremium in Rathaus intern bereitgestellt. Mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 13.09.2022 wurde der Nutzungsänderung mit der Begründung, dass die Nutzungsänderung die Grundzüge der damaligen Planungen für das Grundstück berührt, nicht zugestimmt.

**Beschluss**

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

**Abstimmungsergebnis: 2 : 7**

**(Somit ist der Antrag abgelehnt)**

Begründung:

Durch die Nutzungsänderung werden die Grundzüge der damaligen Planungen für das Grundstück berührt.

- b) Erweiterung und Nutzungsänderung Wohnhaus zu einer Asyl-Unterkunft mit 36 Liegeplätzen, Am Kirchberg 2, Biberbach, FINr. 155/1, Gmkg. Biberbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und ist als gemischte Baufläche nach § 34 BauGB dargestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.08.2021 wurde einem Antrag auf Erweiterung der Wohnfläche eines Mehrfamilienhauses und Aufteilung in 5 Wohneinheiten durch Umbau zugestimmt. Mit Baugenehmigungsbescheid vom 10.05.2022, AZ.: 2-2989-2021-BA-110 wurde die Baugenehmigung erteilt. Mit E-Mail vom 15.11.2022 wurde der Markt Biberbach über das Bauvorhaben vom Landratsamt Augsburg in digitaler Form in Kenntnis gesetzt und nach § 36 BauGB zur Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 27.07.2022 wurde mitgeteilt, dass die Nachbarbeteiligung nicht stattgefunden hat. Im Bauantrag wurde angekreuzt „Zustimmung nicht erteilt“. Es werden 3 Stellplätze errichtet, wobei ein eingezeichneter Doppel-Stellplatz nicht eigenständig nutzbar ist. Die Grundflächenzahl ist mit 0,77 angegeben. Die Geschoßfläche mit 0,6.

Die Aufteilung der Etagen erfolgt:

Im EG Wohnung 1 sind es 2 Schlafzimmer, Kochen/Essen, DU/WC, Büro, Waschen, Trocknen

EG Wohnung 2 sind es 2 Schlafzimmer, Kochen/Essen, DU/WC,

Im OG Wohnung 3 sind es 2 Schlafzimmer, Kochen/Essen, DU/WC

OG Wohnung 4 sind es 4 Schlafzimmer, DU/WC

Im DG Wohnung 5 a sind es 3 Schlafzimmer, DU/WC, Kochen/Essen

DG Wohnung 5 b sind es 2 Schlafzimmer, DU/WC

Der Brandschutznachweis für Gebäudeklasse 3 – Sonderbau – vom 12.10.2022 ist dem Bauantrag beigelegt. Der Auszug über die Geh- und Fahrrechte liegt dem Landratsamt vor.

Die Abstandsflächen sind auf dem Abstandsflächenplan vom 03.11.2022 eingezeichnet.

Zum Vergleich zu den Ansichten im genehmigten Plan vom 09.05.2022 werden im Obergeschoss

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 29.11.2022

---

Terrassen und kein geschlossener Anbau errichtet. Die Maße im OG sind 9,72 m auf 18,50 m. Im genehmigten Bauplan waren es 13,57 auf 18,50 m.

### **Beschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Erweiterung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Asyl-Unterkunft mit 36 Liegeplätzen, Am Kirchberg 2, Biberbach, FINr. 155/1, Gmkg. Biberbach nach § 34 BauGB zu.

### **Abstimmungsergebnis: 7 : 2**

Hinweis: Der Markt Biberbach hat Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes, der nachbarlichen Belange, da hier keine Nachbarteiligung erfolgte, gegen die zu geringe Anzahl der Stellplätze, die zum Teil nicht Eigenständig genutzt werden können und gegen den Brandschutz, da es sich um ein Hinterliegergrundstück handelt. Die Erschließung durch das Geh- und Fahrrecht ist gesondert zu prüfen.

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

### a) Vorstellung der überarbeiteten Zustandsbewertung der Kanal-TV Befahrung und des Sanierungsvorschlages im Bereich Buchbergring und St.-Albanus-Straße

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 23.08.2022 wurde das Konzept durch die Verwaltung vorgestellt, aufgrund von Unklarheiten und offener Fragen erfolgte in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 13.09.2022 eine weitere Vorstellung durch das Ingenieurbüro SWECO, Augsburg. Auch in dieser Sitzung konnten nicht alle Fragen geklärt werden. Das Ingenieurbüro SWECO, Augsburg, wurde beauftragt die vorgeschlagenen Varianten aus der Diskussion zu bewerten und hierfür Kosten zu ermitteln.

Herr Selzle informierte nochmal über die bereits vorliegenden Sanierungsvorschläge und über die noch nachgearbeiteten Varianten mit Kanalverlegung und Sanierung mit Inliner.

Bei Variante 1 werden alle Schäden am wirtschaftlichsten und nachhaltigsten saniert. Die Varianten 2 bzw. 2 a wären nur im Zuge eines kompletten Straßenneubaus zu empfehlen. Variante 3 ist durchführbar, jedoch werden hier nicht alle Schäden abschließend behoben (z.B. Unterbogen). Von Variante 4 wurde auf Grund der vorgenannten negativen Aspekte abgeraten.

Die St. Albanus-Str. soll im Zuge der Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht komplett erneuert werden. Daher empfiehlt das Ingenieurbüro SWECO die Durchführung der Variante 1 im Zuge der nächsten Kanalsanierungsmaßnahmen im Gemeindegebiet. Vorteile der Variante 1 gegenüber Variante 3 sind, dass alle Schäden komplett und nachhaltig saniert werden.

Die Kostenschätzung wurde nochmals mittels aktueller Submissionsergebnisse von vergleichbaren Projekten überprüft und für korrekt empfunden. Die Kostenschätzung für die Erneuerung enthält auch Kosten für die Oberflächenarbeiten.

Nach eingehender Diskussion und Anzweiflung der Qualität und Richtigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen des Ingenieurbüro SWECO, Augsburg, soll das vorliegende Kanal-TV Befahrungsmaterial an Kanalsanierungsfachfirmen wie z.B. Weißenhorn Städtereinigung GmbH & Co. KG, Königsbrunn, Fischer + Hohner GmbH, Gersthofen oder Gottwald´s Bäderwerkstatt GmbH, Augsburg gesandt werden, mit dem Auftrag ein Angebot über die Sanierung zu erstellen.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 29.11.2022

---

### b) Beschluss einer Empfehlung der Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinderat

#### **Beschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss beschließt, keine der vorgestellten Varianten des Ingenieurbüro SWECO, Augsburg, zur Sanierung des Kanals als Empfehlung an den Gemeinderat zu geben.  
Die Verwaltung wird stattdessen beauftragt, das vorliegende Kanal TV Befahrungsmaterial an eine der oben genannte Firma zu senden, mit dem Auftrag einen Sanierungsvorschlag und ein Kostenangebot zu erstellen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **3. Informationen zu Energieeinsparungsmaßnahmen des Marktes Biberbach**

#### a) Rathaus

Die Verwaltung informierte über den Leuchtmitteltausch im Rathaus mit Umstellung auf LED. Der Auftrag ist bereits erteilt, hierfür bedarf es keiner weiteren Umbaumaßnahmen an der bestehenden Beleuchtung.

#### b) Straßenbeleuchtung

Die Informationen der LEW Augsburg vom 23.11.2022 waren in Rathaus intern bereitgestellt. Der Markt Biberbach hat bereits 75 % mit LED-Technik ausgestattet.

Die Marktgemeinde Biberbach hat nach Ansicht der LEW die Straßenbeleuchtung in ein sehr effizientes System saniert, welches bis auf die 83 Leuchtstofflampen kaum noch nennenswert verbessert werden kann.

Des Weiteren wurde der Markt Biberbach von der LEW, die als Dienstleister sowohl für die Wartung, Betriebsführung und Instandhaltung eingesetzt sind, informiert dass die versicherungsrechtlichen Konsequenzen bei Maßnahmen [wie späteres Einschalten, früheres Ausschalten oder (Teil-)Abschaltungen] vom Markt Biberbach zu übernehmen wären. Die Ableitung der Beleuchtungspflicht (nach Art. 51 BayStrWG) obliegt nämlich in der Verantwortung der Kommunen. Noch dazu empfiehlt die Bayerische Versicherungskammer als Träger der Kommunen von einer Teil-/Abschaltung abzusehen.

Weiterhin sind alle von einer Teil-/Abschaltung betroffenen Leuchten gemäß Anhang 3 des § 42 Abs.2 StVO mit einem weiß-rot-weißem Band (sog. Laternenring) zu kennzeichnen. Zusätzlich müssen die Bürger (oder Besucher) auch beim Parken an einer solchen Straßenleuchte über Nacht durchweg das Parklicht am Fahrzeug einschalten.

### **4. Bäume auf öffentlichen Flächen**

#### a) Information zur Baumfällung im Friedhof Biberbach nach mutwilliger Beschädigung durch Einsägen eines Ahornbaumes

1. Bgm. Jarasch informierte über den mutwillig angesägten Ahorn im Friedhof Biberbach und über die gestellte Anzeige bei der Polizei. Auch im Amtsblatt wurde dies veröffentlicht.  
Der Baum musste gefällt werden, da die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Der Wurzelstock soll ausgefräst und an dieser Stelle wieder ein einheimischer Baum gepflanzt werden, ein weiterer Ersatzbaum wird noch zusätzlich auf dem Friedhof gesetzt. Der Markt Biberbach setzt damit ein Zeichen, dass derartige Vorgehensweisen nicht toleriert werden. Die Verwaltung wird sich mit einem Fachmann in Verbindung setzen, welche Bauamt für diesen Standort in Frage kommt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 29.11.2022

---

b) Information zu Zustand der Kastanien und der Buche an der Grotte Biberbach  
- Beschlussfassung

Laut Baumgutachter, muss bei den Kastanien lediglich das Totholz entfernt werden. Die Bäume sind noch vital, im Gegensatz zu der Buche am oberen Bereich der Grotte. Die Buche ist von einem Pilz befallen und muss gefällt werden. Als Ersatz dafür sollen drei statt zwei Bäume gepflanzt werden.

**Beschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss, beschließt die Buche zu fällen und dafür drei einheimische Bäume als Ersatz zu pflanzen. Ein Fachmann soll nach Begutachtung der Fläche einen Vorschlag zur Baumart machen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**