Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach

am 22.09.2026 in Biberbach um 19.00 Uhr im Sitzungsraum Rathaus

---

Sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates Biberbach waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: 1. Bgm. Christian Schuster

Schriftführer war: Frau Link

			Anwesend	ab Uhrzeit zu TOP	entschuldigt unentschuldigt
2. Bgm.	Merktle	Tobias	☐		Urlaub
3. Bgm.	Gerstmayr	Klaus	☐		beruflich
GR	Burger	Mathias	☒		
GR`in	Ebert	Laura-Theresa	☒		
GR	Fries	Wolfgang	☒		
GR`in	Gruber-Ipfling	Birgit	☒		
GR`in	Haas	Lisa	☒		
GR	Hübner	Christian	☒		
GR	Kempter	Michael	☒		
GR	Kranzfelder	Markus	☒		
GR	Kraus	Ulrich	☒		
GR	Scharrer	Jürgen	☒		
GR	Storr	Alexander	☒		
GR`in	Wörle	Andrea	☒		
GR	Würz	Rainer	☒		
GR	Wüst	Fabian	☒		

Außerdem waren anwesend:

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnung

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 1 - 5

öffentlich

1. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.09.2026

2. Bauanträge
   a) Abbruch der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Stadel und Lagerhalle) und Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Lagerhalle mit Einliegerwohnung und Heizgebäude, Raiffeisenstr. 20, 86485 Biberbach, FlNr. 73, Gmkg. Biberbach
   b) Anbau eines Wohnhauses (1 WE) am Westgiebel des bestehenden Dreifamilienhauses und Änderung des Bestandsgebäudes mit Anbau einer Dachgaube und Entfernung der Hauseingangsverkleidung, Neugestaltung der Hauseingangstreppe und Anbau einer Stützmauer, Biberbacher Str. 17, 86485 Biberbach OT Eisenbrechtshofen, FlNr. 584, Gmkg. Eisenbrechtshofen

3. BayKiBiG Reform
   - Information über den aktuellen Stand und der nächsten Schritte

4. Kanalsanierung und Asphaltarbeiten Mondstraße, 86485 Biberbach OT Markt
   a) Information zur Kanalzustandsbewertung
   b) Beschluss zur Aufnahme in das Kanalsanierungskonzept
   c) Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.04.2025 zum Ausbau der Mondstraße

5. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos
   a) Information zum Entwurf
   b) Beschluss der Leitlinien

öffentlich

1. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.09.2026

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.09.2026 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 08.09.2026.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

2. Bauanträge

a) Abbruch der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Stadel und Lagerhalle) und Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Lagerhalle mit Einliegerwohnung und Heizgebäude, Raiffeisenstr. 20, 86485 Biberbach, FlNr. 73, Gmkg. Biberbach

Der Antragsteller möchte ein Mehrfamilienhaus, eine Lagerhalle mit Einliegerwohnung und ein Heizgebäude in der Raiffeisenstraße 20, 86485 Biberbach errichten. 18 Stellplätze sind im Bauantrag gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Biberbach ausgewiesen. Das Haus soll mit einer Firsthöhe von 11,29 m (das alte Haus wies eine Firsthöhe von 11,55 m auf) gebaut werden und ist ähnlich dem vorhandenen abzureißenden Wohnhaus.

Das Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,51 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,23 und entspricht den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung.

Bei acht Wohneinheiten und einer Lagerhalle werden gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Biberbach 18 Stellplätze gefordert. 18 Stellplätze sind im Bauantrag und in den eingereichten Plänen ausgewiesen.

Die Lagerhalle soll mit einer Firsthöhe von 8,49 m errichtet werden. Die auf dem Flurstück abzureißende Lagerhalle weist eine Firsthöhe von 10,52 m auf. Die neue Lagerhalle ist deutlich niedriger als die vorhandene abzureißende Lagerhalle.

Das Nachbarhaus (Hs.-Nr. 22) auf der Seite des Heizgebäudes weist eine Firsthöhe von 8,05 m auf. Das neu zu errichtende Heizgebäude soll mit einer Firsthöhe von 8,10 m errichtet werden und fügt sich somit der Umgebungsbebauung ein.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Abbruch der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Stadel und Lagerhalle) und Neubau Mehrfamilienhaus, Lagerhalle mit Einliegerwohnung und Heizgebäude, Raiffeisenstraße 20, 86485 Biberbach, FlNr. 73, Gmkg. Biberbach, zu. Dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) auf dem eigenen Flurstück für das Mehrfamilienhaus und die Lagerhalle wird ebenfalls zugestimmt. Sollte eine nachträgliche Grundstücksteilung durchgeführt werden, ist wegen der Abstandsflächenüberschneidung auf dem eigenen Grundstück (Mehrfamilienhaus und Lagerhalle) beim Landratsamt Augsburg, Baurechtsbehörde eine Genehmigung einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

b) Anbau eines Wohnhauses (1 WE) am Westgiebel des bestehenden Dreifamilienhauses und Änderung des Bestandsgebäudes mit Anbau einer Dachgaube und Entfernung der Hauseingangsverkleidung, Neugestaltung der Hauseingangstreppe und Anbau einer Stützmauer, Biberbacher Str. 17, 86485 Biberbach OT Eisenbrechtshofen, FlNr. 584, Gmkg. Eisenbrechtshofen

Der Antragsteller möchte einen Anbau eines Wohnhauses (1 WE) am Westgiebel des bestehenden Dreifamilienhauses errichten. Außerdem soll das vorhandene Bestandsgebäude mit Anbau einer Dachgaube und Entfernung der Hauseingangsverkleidung verändert werden, sowie die Hauseingangstreppe neugestaltet und ein Anbau einer Stützmauer errichtet werden. Für den Anbau (1 WE) werden zwei Stellplätze im Bauantrag gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Biberbach ausgewiesen. Der Anbau wird mit einer minimal geringeren Höhe, mit einer gleichen Dachneigung errichtet und fügt sich somit der Umgebungsbebauung ein.

Die neue Grundflächenzahl II beträgt 0,48 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,31 und entspricht den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung.

Die Stellplätze für die Bestandsgebäude sind beim Anbau nicht zu prüfen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Anbau eines Wohnhauses (1 WE) am Westgiebel des bestehenden Dreifamilienhauses und Änderung des Bestandsgebäudes mit Anbau einer Dachgaube und Entfernung der Hauseingangsverkleidung, Neugestaltung der Hauseingangstreppe und Anbau einer Stützmauer, Biberbacher Str. 17, 86485 Biberbach OT Eisenbrechtshofen, FlNr. 584, Gmkg. Eisenbrechtshofen, zu.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

3. BayKiBiG Reform

- Information über den aktuellen Stand und der nächsten Schritte

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand. Es liegen noch keine konkreten Informationen der neuen Förderrichtlinien zur BayKiBiG Reform vor. Durch den Vorsitzenden wurde ein Informationsschreiben für die Eltern der KiTa Kinder erstellt und gemeinsam mit der KiTa-Leitung, Frau Engemann und dem Elternbeirat der KiTa besprochen.
Über die Informations APP, Stay Informed, wird das Schreiben vorrausichtlich am 23.09.2026 veröffentlicht.

4. Kanalsanierung und Asphaltarbeiten Mondstraße, 86485 Biberbach OT Markt

a) Information zur Kanalzustandsbewertung

Der Vorsitzende informiert über die neuen Erkenntnisse der Kanalzustandsbewertung durch das Büro Sweco, ebenso über den Schriftverkehr mit den Anwohnern der Mondstraße.

b) Beschluss zur Aufnahme in das Kanalsanierungskonzept

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, die Kanalsanierung der Mondstraße, 86485 Biberbach OT Markt, in das Gesamtkonzept zur Sanierung der Abwasserbeseitigungsanlagen des Marktes Biberbach aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

c) Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.04.2025 zum Ausbau der Mondstraße

Der gefasste Beschluss unter TOP 4 aus der Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025 muss aufgehoben werden, da wie berichtet, der Abwasserkanal in der Mondstraße in naher Zukunft generalsaniert wird. Daher ist eine vorzeitige Ertüchtigung der Straße nicht sinnvoll.

Beschluss

Der Gemeinderat hebt den Beschluss unter TOP 4 aus der Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025 auf.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

5. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

a) Information zum Entwurf

Der Vorsitzende informierte, dass die Bürgermeister, in Abstimmung mit der Verwaltung, sowie mit Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Simon Bulla einen Entwurf zu möglichen Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos erstellt haben. Die Leitlinien wurden im Vorfeld durch den 1. Bürgermeister an den Gemeinderat zur Information übersandt, Änderungen besprochen und mit eingearbeitet.

b) Beschluss der Leitlinien

GR‘in Ebert stellt den Antrag den TOP 5b) in eine Bauausschusssitzung zu vertagen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag von GR‘in Ebert zu, den TOP 5b) Beschluss der Leitlinien zu vertagen. Diese sollen in einer separaten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0