



## **2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

# **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit**

Stand: 11.05.2021

## **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**

1	LRA Augsburg vom 08.02.2021	2
2	LRA Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 21.12.2020	5
3	LRA Augsburg, Untere Naturschutzbehörde vom 08.02.2021	6
4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 04.02.2021	11
5	LEW Verteilnetz GmbH vom 05.02.2021	26
6	Regierung von Schwaben vom 05.02.2021	27
7	Regionaler Planungsverband vom 05.02.2021	27
8	Amprion GmbH vom 08.01.2021	32
9	schwaben netz gmbH vom 08.01.2021	33
10	Bayerischer Bauernverband vom 05.02.2021	33
11	Verwaltungsgemeinschaft Wertingen vom 17.12.2020	33
12	Gemeinde Gablingen vom 27.01.2021	34
13	Gemeinde Langweid vom 01.02.2021	34



**2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

**1 LRA Augsburg vom 08.02.2021**

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p>zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen.</p> <p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die in der Präambel genannte Fassung der BayBO zwischenzeitlich überholt ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Präambel wird entsprechend angepasst.</p>
<p>In Ziffer B.3.3 des Textteils werden im „Systemschnitt“ „Firsthöhen“ genannt; entsprechende textliche Festsetzungen zum Maß der jeweiligen Firsthöhe und zum unteren und oberen Bezugspunkt sollten noch ergänzt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen zu den Firsthöhen, den unteren und oberen Bezugspunkten sind überarbeitet.</p>
<p>Zu Ziffer B.7.1 des Textteils weisen wir darauf hin, dass für die Festsetzung „Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen“ keine Rechtsgrundlage besteht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die bisherige Festsetzung wird gestrichen.</p>
<p>Die „75 cbm“ bei der Überschrift „Dacheindeckung“ in Ziffer C.2.1 des Textteils sind noch zu definieren (= umbauter Raum).</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Bei „Dachaufbauten“ in Ziffer C.2.1 des Textteils sollte bei „Die Summe der Einzelbreiten darf 50 %...“ auf die Firstlänge des „Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte“ statt auf „des Gebäudes“ abgestellt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Der Entwurf beabsichtigt in Ziffer C.4 des Textteils auf der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO einen 5 m langen Vorplatz vor den Garagen festsetzen. Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO stellt jedoch keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer „Lage“ der Garagen dar. Ggf kann diese Regelung in Ziffer B.4.2 „Baugrenzen“ aufgenommen werden, dann wäre auch der Widerspruch zu Ziffer B.4.2 (Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig) ausgeräumt</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:</p> <p>Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p>Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes mitgeteilt:</p> <p>Nach den derzeitigen Darstellungen würde der geplante Platz mit einem Radius von 10 m eine eigenständige Erschließungsanlage i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darstellen. Dies hätte weitreichende Konsequenzen bezüglich der Anlagenbildung bei der Erschließungsbeitragsabrechnung.</p> <p>Es wird daher empfohlen die geplante Platzfläche insoweit zu verkleinern bzw. zu ändern, dass nach den tatsächlichen Verhältnissen ein unbefangener Beobachter den Eindruck hätte, dass die Straße an dieser Stelle nur eine kleine Verbreiterung oder Ausbuchtung hat. Es darf nicht der Eindruck eines eigenständigen Elements des Straßennetzes entstehen. In diesem Fall könnte die gesamte öffentliche Verkehrsfläche als eine Anlage mit einer kleinen Stichstraße angesehen werden und insgesamt abgerechnet werden.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass das Altanliegergrundstücke Flur-Nr. 254/2 Gem. Biberbach zu einem Erschließungsbeitrag mitherananzuziehen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für eine gesicherte Erschließung ist ein ausreichend großer Radius erforderlich.</p> <p>Die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.</li><li>2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.</li><li>3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.</li><li>4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten</li></ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auf die Verfügbarkeit einer ausreichende Löschwassermenge geachtet. Der Ausbau des Hydrantennetzes soll im Zuge der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 3 bereits hingewiesen.</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033).</p> <p>Die Müllbehältnisse der Anwesen mit den Parzellennummern 2, 3 und 4 müssen somit zur Leerung an der Wendeanlage bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Begründung soll unter Punkt E 4 wie folgt aktualisiert werden:</p> <p><i>„Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene. Die Abholung der Abfallbehälter der Parzellen 2, 3 und 4 ist am jedoch nicht im Fahrbereich des Wendeplatzes in einem entsprechenden Bereich vorzusehen damit der Verkehr nicht behindert wird.“</i></p>
<p>Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 21.12.2020 und der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.02.2021 wird verwiesen.</p>	<p>Auf die separaten Stellungnahmen wird nachfolgend gesondert eingegangen</p>

### Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg mit Schreiben vom 08.02.2021 zu den textlichen Festsetzungen, Erschließung, Brandschutz, Beteiligung der weiteren Fachbehörden beim Landratsamt Augsburg Kenntnis und beschließt die Einarbeitung, Abarbeitung und Beantwortung wie vorgetragen.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

## 2 LRA Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 21.12.2020

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p>Der Markt Biberbach möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord“ im Ortsteil Albertshofen Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen zu decken.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 254(TF) und 255(TF) der Gemarkung Biberbach und hat eine Gesamtfläche von 7.464 m<sup>2</sup>. Der Planbereich befindet sich im Norden von Albertshofen und grenzt an bestehende Bebauung des Ortes. Bisher wurde das Gebiet als Intensivgrünland und Acker genutzt und soll nun mit sieben Einfamilienhäusern bebaut werden.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• im <b>Norden</b>: durch die Fl.-Nr. 255 (TF, Acker)</li><li>• im <b>Osten</b>: durch die Fl.-Nrn. 255 (TF, Acker), 254 (TF, Grünland)</li><li>• im <b>Süden</b> durch die Fl.-Nrn. 212, 213/1, 213 (Wohnen mit Gartenbereich)</li><li>• im <b>Westen</b> durch die Fl.-Nrn. 254/1, 254/2 (jeweils Wohnen), 1470 (Albertusstraße) jeweils Gemarkung Biberbach</li></ul> <p>Der Markt Biberbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ mit landschaftlichem Strukturziel „Talraum: Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung (= pot. Suchraum für Kompensationsmaßnahmen)“ und „Grünflächen“, so dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Diese Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes stehen den Planungen nicht grundsätzlich entgegen. Bei den Planungen sind die Abstandsbestimmungen der 20 kV-Freileitung zu beachten</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 20kV-Freileitung wurde in der Planung hinreichend berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen/Vorkehrungen sind hierzu getroffen worden (Wahrung der Schutzabstände, Bepflanzungsvorgaben).</p>

### Beschluss:

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 21.12.2020 auch insbesondere zur 20kV-Freileitung Kenntnis und beschließt die Beantwortung wie vorgetragen.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 3 LRA Augsburg, Untere Naturschutzbehörde vom 08.02.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p><b>Naturschutzfachliche Stellungnahme</b></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich nordöstlichen Ortsrand der Siedlung Albertshofen. Südlich und westlich grenzt an den Geltungsbereich bebautes Gebiet an, nördlich und östlich freie Natur. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese genutzt. Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und nicht als geplante Wohnbaufläche.</p> <p>Weiterhin liegt der Geltungsbereich im Talraum des Biberbachs, welcher als Schwerpunktgebiet im Arten- und Biotopschutzprogramm ausgewiesen sowie auch im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p>

### Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 08.02.2021 Kenntnis und beschließt die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

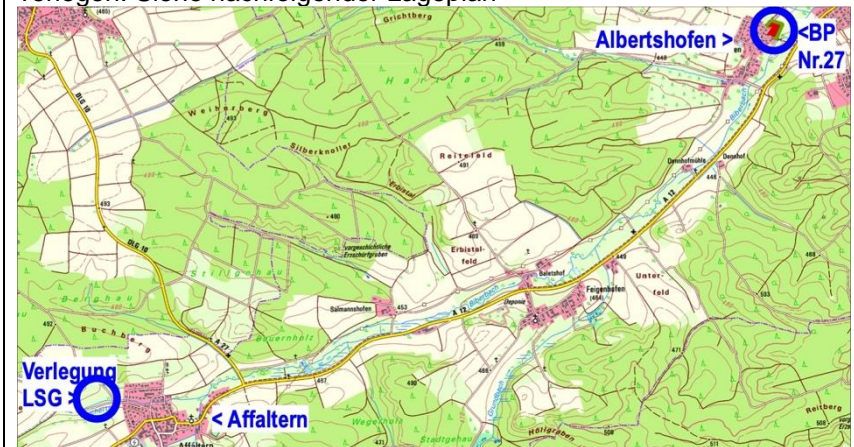
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets „Augsburg – Westliche Wälder“**, was die hohe Bedeutung des Gebiets für Natur- und Landschaft unterstreicht.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ vom 22.04.1988 (LSG-VO) ist der Zweck der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes unter anderem, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern, die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des typischen Landschaftsbildes zu bewahren. Gemäß § 3 Abs. 2 der LSG-VO sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, „die den Charakter des Gebietes verändern oder dem oben genannten Schutzzweck zuwiderlaufen; das sind Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.“

## Beschluss

Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Der Markt Biberbach wird ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragen. Die Flächen des Baugebiets „Albertshofen Nord“ sollen aus der LSG-VO herausgenommen werden; das Landschaftsschutzgebiet soll an anderer Stelle im Anschluss an das bestehende Schutzgebiet flächengleich erweitert werden. Es ist vorgesehen, die Fläche auf Fl.-Nr. 542, Gemarkung Affalterm zu verlegen. Siehe nachfolgender Lageplan



Die Änderung wird mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt. Eine Beschlussfassung soll erst erfolgen, wenn die Anpassung der LSG-VO erfolgt ist.

Die Begründung wird unter Punkt A 2.2.2 entsprechend um Erläuterungen hierzu ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p><b>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans widerspricht dem Schutzzweck des o.g. Landschaftsschutzgebiets. Aus diesem Grund ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig.</b> Eine Aufstellung wäre aus naturschutzrechtlicher Sicht nur dann möglich, wenn das betreffende Gebiet <b>zuvor</b> aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird. Für eine Änderung der o.g. Schutzgebietsverordnung vom 22.04.1988 ist gem. Art. 51 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG der Kreistag des Landkreises Augsburg zuständig. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist eine Herausnahme des betreffenden Gebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet nur dann möglich, wenn stattdessen an anderer Stelle ein flächen- und wertgleiches Gebiet, das an das bestehende Schutzgebiet angrenzt, in das Schutzgebiet aufgenommen wird. Dem Antrag auf Änderung der Schutzgebietsverordnung, der dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen ist, sind folgende Unterlagen beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung zur Notwendigkeit der Herausnahme, d.h. zur Notwendigkeit der Umsetzung der geplanten Bebauung innerhalb des Schutzgebietes</li><li>• Lageplan über die aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmende Fläche</li><li>• Lageplan über die ersatzmäßig in das Landschaftsschutzgebiet aufzunehmende Fläche</li><li>• Begründung zur Eignung der Ersatzfläche</li></ul>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen (s.o.).</p> <p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme Kenntnis. Der Stellungnahme wird im Rahmen des Verfahrens mit Antrag zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Rechnung getragen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p>Für den Fall, dass sich die Gemeinde Biberbach für die Beantragung eines Änderungsverfahrens zum Landschaftsschutzgebiet entscheidet und dass der Kreistag der Änderung zustimmt, so sind für die anschließende Bebauungsaufstellung aus Sicht des Naturschutzes in folgenden Punkten Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf erforderlich:</p> <p><u>Eingrünung:</u></p> <p>Da die Bebauung mittel- bis längerfristig den nordöstlichen Ortsrand von Albertshofen bilden wird und künftig voraussichtlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ angrenzen wird, ist die Festlegung einer wirksamen Ortsrandbegrünung im Norden und Osten des Geltungsbereichs erforderlich. Die vorgesehene Breite von 4 m ist zu gering; damit der Ortsrand wirksam in das Landschaftsbild eingebunden werden und sich die geplante Bepflanzung gut entwickeln kann, ist für die Pflanzung der Eingrünung eine Mindestbreite von 5 m erforderlich.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung wird entsprechend angepasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>





## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p>Weiterhin sollten konkrete Festsetzungen bzgl. der Ausgestaltung der Pflanzung im Bereich „Private Grünfläche“ aufgenommen werden; erforderlich ist die Pflanzung einer freiwachsenden 2- bis 3-reihige Hecke (keine Formschnitthecke) aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (Baumanteil ca. 5 %) gem. Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m. Mindestens 80 % der Lauflänge der „Privaten Grünfläche“ sind zu bepflanzen.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung wird entsprechend angepasst. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt B 7.3 wie folgt aktualisiert: <i>„Die Bepflanzung ist im Bereich der privaten Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu pflegen/zu unterhalten. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Erst-Bepflanzung ist von der Marktgemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.“</i></p> <p>Ein prozentualer Baumanteil in der Hecke soll nicht festgesetzt werden, da bereits Baumpflanzungen in der Eingrünung vorgesehen sind und diese als ausreichend erachtet werden. Mit Ausnahme des Übergangs zur Albertusstraße werden die öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen beinahe durchgängig mit einer Hecke eingegrünt. Ein ausreichender prozentualer Anteil der Lauflänge ist also nach Ansicht des Marktgemeinderates gegeben.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p><u>Einfriedungen:</u> Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollten Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit ausgeführt werden. Auf Sockel ist aus demselben Grund generell zu verzichten.</p>	<p><b>Beschluss</b> Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Festsetzung zur Einfriedung ist entsprechend angepasst. <b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p>Der Markt Biberbach wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>-ohne Beschluss-</b></p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlage	Ergebnis der Prüfung
<p><b>Vollzug der Naturschutzgesetze;</b> <b>Änderung eines Landschaftsschutzgebietes</b> <b>Wichtig: Hereinnahmegrundstück muss gleiche Größe und Wertigkeit aufweisen wie das Herausnahmegrundstück und muss an das LSG angrenzen.</b> <b>Vorgehen/Verfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitteilung der Gemeinde / Markt/ Stadt, dass FNP /B-Plan geändert werden und Bebauung ermöglicht werden soll und Antrag beim Landkreis Augsburg zur erforderlichen Änderung des LSG (Kreistag)</li><li>• Absprache des Umfanges der benötigten Herausnahme und der möglichen Tauschflächen mit der uNB</li><li>• Übersichtslageplan und Luftbilder erforderlich</li><li>• Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer und Bewirtschafter</li><li>• Beschluss des Kreistages, dass ein Änderungsverfahren durchgeführt wird</li><li>• Auslegung 1 Monat beim LRA und der betroffenen Gemeinde (Art. 52 Abs. 2 BayNatSchG)</li><li>• Erstellung der Beschlussvorlage durch die uNB / Präsentation in der Sitzung</li><li>• Beschluss des Kreistages über die Änderung</li><li>• Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Augsburg, bei der Gemeinde und im Amtsblatt der Regierung von Schwaben (Westliche Wälder: Bezirk Schwaben)</li><li>• Änderung tritt am Tag nach der Veröffentlichung durch den Bezirk Schwaben /Regierung von Schwaben in Kraft</li></ul>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Markt Biberbach wird ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragen. Die Flächen des Baugebiets Albertshofen Nord sollen aus der LSG-VO herausgenommen werden; das Landschaftsschutzgebiet soll an anderer Stelle im Anschluss an das bestehende Schutzgebiet flächengleich erweitert werden. Es ist vorgesehen, die Fläche auf Fl.-Nr. 542, Gemarkung Affaltern zu verlegen. Die Änderung wird mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt. Eine Beschlussfassung soll erst erfolgen, wenn die Anpassung der LSG-VO erfolgt ist.</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt A 2.2.2 entsprechend um Erläuterungen hierzu ergänzt.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>



**2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

**4 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 04.02.2021**

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p><b>1 Sachverhalt</b></p> <p>Das Planungsgebiet umfasst 0,7 ha.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.</p> <p>Das Baugebiet ist nicht bebaut.</p> <p>Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2 Wasserwirtschaftliche Würdigung</b></p> <p><u>2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>2.1.1 Wasserversorgung</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.</p> <p>2.1.2 Löschwasserversorgung</p> <p>Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.</p> <p>2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.</p> <p>Es sollte, wegen der Lage zum Schutzgebiet der Unternehmensträger der Wasserversorgung sowie das staatliche Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltungsbehörde gehört werden</p> <p>2.1.4 Grundwasser</p> <p>Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kreisbrandrat wurde am Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt</p> <p>Der Träger der Wasserversorgung und das staatliche Gesundheitsamt werden im Rahmen der ergänzenden Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt werden. Der Stellungnahme wird insoweit Rechnung getragen.</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

**„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 1 des Bebauungsplans enthalten.



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 2.1.6 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Umweltbelangen wird in der Planung ausreichend Rechnung getragen bspw. durch Hinweise auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 2. Diese werden als ausreichend erachtet. Weitere Einzelheiten hinsichtlich des Themas Boden finden ferner im Zuge der Erschließungsplanung Berücksichtigung sowie eigenverantwortlich im Zuge der einzelnen Bauvorhaben. Im Übrigen bezieht sich die angeführte Anlage 1 des Baugesetzbuches auf Bestandteile eines Umweltberichtes, von dem in diesem Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB abgesehen wird.

Weitergehende Ausführungen zum Umgang mit Boden bzw. Vorgehensweisen bei Erdarbeiten sollen nicht erfolgen, da dies erst in der Ausführungsplanung bzw. individuell bei Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zum Tragen kommt.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p><u>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><b>„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“</b></p> <p><b>„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“</b></p> <p><b>„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“</b></p> <p><b>„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“</b></p> <p><b>„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“</b></p> <p><b>„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt D 2 aufgenommen.</p>
<p><b>2.1.7 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen</b> Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. <a href="http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm</a></p> <p>Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter Punkt D 5 der textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.</p>

### Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 04.02.2021 zum Bodenschutz zur Kenntnis und beschließt die Einarbeitung/ Beantwortung wie vorgetragen

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

	<b>Beschluss</b>
<p><u>2.2 Abwasserbeseitigung</u></p> <p><i>2.2.1 Allgemeines</i> Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p> <p>Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Informationsstand eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.</p> <p><i>2.2.2 Häusliches Abwasser</i> Die Kläranlage Biberbach kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.</p> <p><i>2.2.3 Niederschlagswasser</i> Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Versiegelung von Flächen infolge einer Bebauung stellt einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar. Verdunstung und Grundwasserneubildung werden reduziert, der Oberflächenabfluss erhöht. Beide Entwicklungen widersprechen den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und den wasserrechtlichen Anforderungen.</p> <p>Der natürliche Wasserhaushalt sollte möglichst erhalten bleiben. Hierzu sind die Siedlungsflächen vorzugsweise durchlässig zu gestalten. Gesammeltes Niederschlagswasser sollte erst nach Rückhaltung und Versickerung – vorzugsweise flächenhaft über bewachsenen Oberboden – im Trennsystem abgeleitet werden.</p> <p>Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral in Zisternen zurückzuhalten und anschließend in die bestehende Regenwasserkanalisation einzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde ein geotechnischer Bericht für das Baugebiet ausgearbeitet (GTA Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg, Stand 21.01.2021). Dieser kommt hinsichtlich einer Niederschlagswasserversickerung zu folgendem Ergebnis: <i>„Eine Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Oberflächenwasser ist im Bereich der geplanten Baumaßnahme aufgrund der Wechselfolge von bindigen und nicht bindigen Böden, sowie dem hoch anstehenden Grundwasser nach den Anforderungen des DWA-A 138 nicht möglich.“</i></p> <p>Insofern soll das Niederschlagswasser über Zisternen abgeleitet werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu besteht unter Punkt D 5 der textlichen Festsetzungen. Die weitere Regelung/Verpflichtung hierzu erfolgt zivilvertraglich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Ein genauer Drosselabfluss wird gesondert ermittelt und den Bauherren mitgeteilt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt D 5 um die relevanten Angaben des geotechnischen Berichtes ergänzt. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Wasserwirtschaftsamt den geotechnischen Bericht zur Kenntnis weiter zu leiten.</p> <p>Die Weiteren Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung (NWFreiV, TRENGW, DWA-Merkblätter etc.) sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 5 bereits enthalten und ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Oberflächenwasser auf den neuen Verkehrsflächen wird über vorgeschaltete Nassschlammbehälter sowie Absetzschächte gereinigt und über ein Kanalsystem gesammelt in einen neu angelegten Entwässerungsgraben (östlich vom Baugebiet) geleitet.</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

	<p>Über den Graben gelangt das Wasser zu einem ebenfalls neu errichtetem Regenrückhaltebecken (östlich vom Baugebiet), welches als Zwischenspeicher dient. Von dort wird das Wasser über einen Überlauf gedrosselt in den Biberbach eingeleitet. Der Entwässerungsgraben sowie das Regenrückhaltebecken werden naturnah und ökologisch ausgestaltet. Im Zuge der weiteren Planung werden die Maßnahmen detailliert mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.</p> <p>Generelle Maßnahmen wie bspw. wasserdurchlässige Beläge oder Zisternen werden als ausreichend erachtet. Mit diesen Maßgaben kann ein etwaiger Konflikt hinreichend sicher im Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden.</p>
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einer Ableitung des Niederschlagswassers nur zugestimmt werden, sofern eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht realisiert werden kann. Entsprechende Angaben sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.</p> <p>Wir bitten zu überprüfen das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser entweder auf den Privatgrundstücken selbst oder in zentralen Mulden auf öffentlichem Grund, z.B. in der nördlichen Grünfläche versickert werden kann.</p> <p>Das bestehende Regenwasserkanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Niederschlagswassermengen möglicherweise nur bedingt oder nicht mehr aufnehmen. Dies ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes zu überprüfen und das Kanalnetz ggf. zu überrechnen und anzupassen. Ebenfalls ist zu prüfen, ob die wasserrechtlich genehmigte Einleitungsmenge und die an die Einleitung geknüpften qualitativen Anforderungen durch Anschluss des neuen Baugebiets eingehalten werden können. Anderenfalls wird eine neue wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Den Hinweisen zur Satzung ist zu entnehmen, dass genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss von der Gemeinde ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt werden.</p> <p>Wir empfehlen die Angabe des Drosselabflusses in die Satzung mit aufzunehmen.</p>	<p>Gemäß geotechnischem Bericht ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich (siehe vorstehender Punkt). Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers sind daher Zisternen vorgesehen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Flächen wird an kein bestehendes Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über ein neu angelegtes Kanalsystem, einen Entwässerungsgraben sowie ein Regenrückhaltebecken in den Biberbach entwässert. Entsprechende Vorreinigungen werden eingeplant.</p> <p>Dem neuen Regenwasserkanalsystem sind Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken vorgeschaltet.</p> <p>Der Markt Biberbach wird beim Verkauf der Grundstücke an die Bauherren in den notariellen Kaufverträgen und entsprechende dingliche Sicherungen den Einbau und Unterhalt der Regenwasserzisterne sicherstellen. Der Konflikt kann mit diesen Maßgaben hinreichend sicher im Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanalnetzes soll im Zuge der Erschließungsplanung überprüft und mit berücksichtigt werden.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>





## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p>Das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser sollte aufgrund seiner Belastung vorzugsweise über bewachsenen Oberboden versickert werden und nicht der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Bei breitflächiger Versickerung über das Bankett ist kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Bei Versickerung über Mulden (in den östlichen Grünflächen) wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt, sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) nicht erfüllt werden.</p> <p>Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sollten alle Möglichkeiten zur Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. zentrales Retentionsbecken) genutzt werden. Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu eignen sich neben den Regenwasserzisternen vor allem ökologisch gestaltete Rückhalteteiche.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß des geotechnischen Berichts ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich (s.o.).</p> <p>Das Oberflächenwasser auf den neuen Verkehrsflächen wird über vorgeschaltete Nassschlammbehälter sowie Absetzschächte gereinigt und über ein Kanalsystem gesammelt in einen neu angelegten Entwässerungsgraben (östlich vom Baugebiet) geleitet. Über den Graben gelangt das Wasser zu einem ebenfalls neu errichtetem Regenrückhaltebecken (östlich vom Baugebiet), welches als Zwischenspeicher dient. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Überlauf in den Biberbach eingeleitet. Der Entwässerungsgraben sowie das Regenrückhaltebecken werden naturnah und ökologisch ausgestaltet. Das Regenrückhaltebecken dient als Ausgleichsmaßnahme für das zusätzlich an den Biberbach angeschlossene Volumen (Regenwasser) des neuen Baugebiets. Im Zuge der weiterführenden Planung wird die Planung mit dem WWA Donauwörth im Detail abgestimmt.</p> <p>Der Konflikt kann mit diesen Maßgaben hinreichend sicher im Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden.</p>
<p>Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer und das Grundwasser muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaft vereinbar sein und erfordert eine Überprüfung hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Beschaffenheit des einzuleitenden Niederschlagswassers und der Aufnahmefähigkeit des Gewässers bzw. des Untergrundes.</p> <p>Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist zudem eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 erforderlich.</p> <p>Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Bemessung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden vom Ingenieurbüro Heinhaus das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 5 bereits enthalten.</p> <p>Verschmutztes Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird über vorgeschaltete Nassschlammabscheider sowie Absetzschächte gereinigt. Erst dann wird das Niederschlagswasser in den naturnahen Graben geleitet.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung bzw. Ableitung und Retention von Niederschlagswasser der Straße erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p><b>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</b></p> <p><b>„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“</b></p> <p><b>„Sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“</b></p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen gemacht (textliche Festsetzungen Punkt C 4).</p> <p>Die Gestaltung der Dächer soll den Bauherren im Rahmen der bereits gemachten Vorgaben weitgehend freigestellt bleiben, sodass keine detaillierten Vorgaben für eine Dachbegrünung gemacht werden sollen.</p> <p>Punkt C 2.1 der textlichen Festsetzungen soll um die vorgeschlagene Formulierung ergänzt werden.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p><b>Niederschlagswasser von Straßen</b></p> <p><b>„Das von der Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“</b></p> <p><b>Rückstausicherung:</b></p> <p><b>„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“</b></p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Niederschlagswasser von Straßen:</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß des Geotechnischen Berichts nicht zulässig. Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser vorgereinigt (Nassschlammabscheider und Absetzschächte) und über ein Kanalsystem in einen Graben bzw. ein Regenrückhaltebecken geleitet. Ab einem bestimmten Wasserpegel fließt das Wasser über eine Sohlschwelle in den Biberbach.</p> <p>Im Zuge der weiterführenden Planung wird die Planung mit dem WWA Donauwörth im Detail abgestimmt.</p> <p>Der Konflikt kann mit diesen Maßgaben hinreichend sicher im Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><b>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</b></p> <p><b>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</b></p> <p><b>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</b></p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält unter D 5 der textlichen Festsetzungen Hinweise zur ordnungsgemäßen Niederschlagsabwasserbeseitigung. Die bestehende Formulierung soll durch den aktuelleren Textbaustein des Wasserwirtschaftsamtes ausgetauscht werden.</p> <p>Da diese Formulierung zu unbestimmt ist, soll auf eine Aufnahme in die Hinweise der textlichen Festsetzungen verzichtet werden.</p> <p>Nachdem dieser Hinweis die Erschließungsplanung betrifft, soll keine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen erfolgen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p><u>2.3 Oberirdische Gewässer</u></p> <p><u>2.3.1 Unterhaltung</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes verläuft kein Gewässer.</p> <p><u>2.3.2 Hochwasser</u></p> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegt ein berechnetes Überschwemmungsgebiet des Biberbachs vor. Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet gemäß dieser Ermittlung nicht berührt.</p> <p><u>Vorschlag für Änderung des Plans:</u></p> <p>Das <i>ermittelte</i> Überschwemmungsgebiet ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss</b></p> <p>Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem werden nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.2.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich nach derzeitiger Einschätzung im Randbereich des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Eine genaue Einschätzung ist erst nach nachrichtlicher Übernahme des ermittelten Überschwemmungsgebietes (HQextrem) möglich.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind innerhalb des Risikogebietes je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

#### Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

### Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Festsetzungen tragen einer Vorsorge vor Schäden bei Extremhochwasser hinreichend Rechnung.

Ergänzend wird hierzu unter Punkt D 5 der textlichen Festsetzungen folgende Formulierung ergänzt:

*„Hochwassergefahrenfläche/Grundwasser/Schichtenwasser*

*Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem des Biberbachs kann es bei extremen Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen.*

*Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig“*

Dies wird als ausreichend erachtet. Weitere Hinweise und Festsetzungen sollen nicht aufgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### Vorschlag für Festsetzungen bei Lage innerhalb des Risikogebietes:

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“**

**„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).**

**„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

### **Beschluss**

Der Stellungnahme wird Rechnung getragen.

Die Höhenlage der Gebäude wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B 3.4 wie folgt überarbeitet:

*„Die Oberkante der Erschließungsstraße darf nicht höher als 1m über dem bestehenden Gelände liegen.*

*Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder***

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände **oder***
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.“*

Mit diesen Festsetzungen wird der Stellungnahme Rechnung getragen.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**

### **Beschluss**

Die konkrete Ausgestaltung der Gebäudetechnik erfolgt individuell erst im Zuge der jeweiligen Gebäudeplanungen, sodass hierzu keine Festsetzung aufgenommen werden soll. Im Übrigen kann sich jeder Bauherr architektonisch selbst schützen und kann das LRA als zuständige Baugenehmigungsbehörde entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufnehmen. Der Konflikt kann hinreichend sicher auf der Ebene der Baugenehmigung bewältigt werden. Selbiges gilt für Fluchtmöglichkeiten in öffentlichen Gebäuden.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan bei Lage innerhalb des Risikogebietes:</u></p> <p><b>„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserspiegellagen von bis zu 440,41 müNN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“</b></p> <p><b>Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“</b></p> <p><b>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</b></p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Hinweise sind in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p><b>2.3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser</b></p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Aufgrund starker / der vorhandenen Geländeneigung halten wir es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. (Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ und DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“) Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Auf Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser sowie zu treffende Vorkehrungen an Gebäuden wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 5 bereits hingewiesen. Dies wird als ausreichend erachtet. Weitere Hinweise und Festsetzungen sollen nicht aufgenommen werden.</p> <p>Höhenlinien sind im Bestandsplan (hier mit Angabe des prozentualen Gefälles) und in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Eine Beurteilung des Oberflächen- und wild abfließenden Wassers ist möglich.</p> <p>Im Zuge der Straßenplanung wird vom Ingenieurbüro Heinhaus das neue Straßen- bzw. Geländegefälle geprüft. Grundsätzlich versucht das Ingenieurbüro Heinhaus ein Höhenkonzept (Längs- und Quergefälleneigungen) zu erarbeiten, welches Überflutungen bzw. Sturzfluten entgegenwirkt. Im selben Zuge wird eine ausreichende Dimensionierung des Entwässerungssystems (Straßenabläufe mit Nassschlammabscheider, Kanalleitungen, Absetzschächten etc.) berücksichtigt. Zusätzlich ist ein neues Regenrückhaltebecken</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Insofern Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, dürfen diese das anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke ableiten.

vorgesehen, welches als Regenwasserzweischenspeicher vor der Einleitung in den Biberbach genutzt wird. Im weiteren Planungsverlauf erfolgt eine detaillierte Abstimmung mit dem WWA Donauwörth. Der Konflikt kann mit diesen Maßgaben hinreichend sicher im Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden.

Das Baugebiet wird durch einen Grasweg eingefasst. Durch eine entsprechende Neigung des Graswegs, wird Wasser von der Bebauung weggeleitet. Das Wasser auf den Verkehrsflächen wird über ein Kanalsystem abgeleitet.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“** (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

**„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“**

### **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

a) Flächen zur Rückhaltung von Niederschlags- und Oberflächenwasser sind nicht vorgesehen, sodass der vorgeschlagene Passus nicht aufgenommen werden soll.

Aufnahme RÜB in die textlichen Hinweise/Aufstellungsbeschluss

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**

### **Beschluss**

Siehe Abwägung zu Punkt 2.3.2.1.

Mit den aktualisierten Festsetzungen für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird der Stellungnahme bereits Rechnung getragen.

Die konkrete Ausgestaltung und Situierung erfolgt individuell erst im Zuge der jeweiligen Gebäudeplanungen, sodass hierzu keine Festsetzung aufgenommen werden soll. Generelle Hinweise zu Vorkehrungen an baulichen Anlagen in Bezug auf Starkregenereignisse sind jedoch in der Satzung unter Punkt D5 bereits enthalten. Im Übrigen kann sich jeder Bauherr architektonisch selbst schützen und kann das LRA als zuständige Baugenehmigungsbehörde entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufnehmen. Der Konflikt kann hinreichend sicher auf der Ebene der Baugenehmigung bewältigt werden.

Dies gilt ebenso für Fluchtmöglichkeiten in öffentlichen Gebäuden.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 0**





## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

<p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p><b>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</b></p> <p><b><i>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</i></b></p> <p><b><i>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</i></b></p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>
<p><b>3 Zusammenfassung</b></p> <p>Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>-ohne Beschluss-</b></p>



**2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

**5 LEW Verteilnetz GmbH vom 05.02.2021**

<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>
vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Albertshofen Nord“ in der Fassung vom 06.10.2020 haben wir keine Einwände	<b>Beschluss</b> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

## 6 Regierung von Schwaben vom 05.02.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p><u>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</u></p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</p> <p>LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden</p> <p>LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen</p> <p>Regionalplan der Region Augsburg (RP)</p> <p>RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z) vorrangige Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Augsburg werden in der Planung berücksichtigt (siehe Planbegründung).</p>
<p><u>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:</u></p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Biberbach, ein Wohngebiet im Umfang von ca. 0,75 ha am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Albertshofen auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:</p> <p>Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.</p> <p>Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Die Planbegründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Auslegungshilfe der Flächensparoffensive wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. In der Begründung (A. 2.3 und 2.4) ist die Bedarfsermittlung gemäß Auslegungshilfe abgehandelt. So wurden die unter Punkt II 1. der Auslegungshilfe aufgeführten Strukturdaten (z.B. statistische Daten, Bevölkerungsvorausberechnung, Gebietskategorie nach LEP usw.) ermittelt und beschrieben. Es wurden die bestehenden Flächenpotenziale nach Punkt II 2. der Auslegungshilfe ermittelt. Es wurde weiterhin der Bedarf entsprechend II 3. der Auslegungshilfe dargelegt, wobei sich dieser Punkt auf die Daten von Punkt II 1. bezieht und dies in der Begründung des Bebauungsplanes so Berücksichtigung findet (Bedarf ergibt sich aus Bevölkerungszuwachs, welcher der Bevölkerungsvorausberechnung zu entnehmen ist; Einbeziehung weiterer Strukturdaten, wie Bevölkerungsprognose des Landkreises).</p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

	<p>Die Folgekosten nach Punkt II 4. der Auslegungshilfe sind ermittelt und bewertet worden. Eine Planerforderlichkeit fehlt nur dann, wenn der Umsetzung der Planung unüberwindbare finanzielle Schranken entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall. Im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 27 wird nur eine überschaubare Anzahl an Bauplätzen geschaffen. Durch diese Planung für sich genommen werden keine relevanten Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen, wie Kindergärten oder Grundschule, verursacht.</p> <p>Der Neubau/ Anbau der Kindertagesstätte wird im Mai 2021 fertig gestellt. Für die Erweiterung des Betreuungsangebotes im Bereich Kinderbetreuung laufen aktuell Gespräche mit einem privaten Investor (Seniorenheim, Kindertagesstätte) bzw. parallel Überlegungen zum Bau einer Außenstelle der Kindertagesstätte in einem Ortsteil. Die Schule wird auf Grund der stetig steigenden Kinderzahlen und der vorliegenden Prognosen derzeit Zug um Zug saniert. Es sind ausreichend Klassenräume vorhanden. Die Grundschule ist aktuell zweizügig; die Einführung eines dritten Zugs ist abhängig von den Schulanmeldungen möglich. Somit sind die Bedarfe, auch die neu hinzukommenden aus dem Baugebiet, für geraume Zeit gedeckt.</p> <p>Der Markt Biberbach ist im Übrigen frühzeitig im Rahmen eines Förderprogramms in Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung tätig geworden, um sein Ortszentrum zu stärken. So entsteht zur Versorgung der Bevölkerung ein Dorfladen (Edeka) auf einer aktivierten Innenbereichsfläche. In dem zweistöckigen Bau entstehen zudem Räumlichkeiten für den örtlichen Pflegedienst, der somit sein Engagement in Biberbach ebenfalls erweitern kann. Weitergehend entsteht aktuell ebenfalls auf einer aktivierten Innenbereichsfläche ein kommunales Begegnungszentrum (multifunktionales Gebäude für Kultur, Senioren, Kinder usw.).</p> <p>Der Markt Biberbach hat geordnete finanzielle Verhältnisse vorzuweisen. Die vorausschauende Planung über einen Finanzplanungszeitraum von 6-8 Jahren unter Einbeziehung verschiedener Fördermöglichkeiten (bis zu 80 v.H. Förderung) machen es auch für einen 3.500-Einwohner-Ort möglich größere Maßnahmen durchzuführen.</p>
--	---



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

Die uns von der Marktgemeinde übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale: Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Marktgemeinde bereits mit der Ermittlung vorhandener Flächenpotenziale auseinandergesetzt hat. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale von der Marktgemeinde überprüft wurden. Nach unserem Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach, insbesondere im Hauptort jedoch auch im Ortsteil Albertshofen, noch umfangreiche, derzeit unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese für die geplante bauliche Entwicklung nicht vorrangig genutzt werden.

- Angaben zum Bedarf: Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht klar hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Die Darlegung zur Ermittlung des Bedarfs zeigt lediglich einen prognostizierten prozentualen Bevölkerungsanstieg. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung mit Gegenüberstellung tatsächlich zu erwartender Bevölkerungszahlen mit weiteren in o.g. Auslegungshilfe genannten Planungsgrößen - wie etwa die durchschnittliche Haushaltsgröße oder die Raumannsprüche der Bevölkerung - ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

- Fortsetzung: Wir bitten Sie daher, die geplante Neuausweisung des Wohngebietes nach Maßgabe der vorgenannten LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Dabei sollte auch die derzeit geplante umfangreiche Ausweisung von Wohnbauflächen (ca. 4,27 ha) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Steinbichl II“ bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund, dass ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen ist sowie im Hinblick auf die nicht unerheblichen Grundstücksgrößen in der verfahrensgegenständlichen Planung, bitten wir die Marktgemeinde, in Ihre Erwägungen zudem miteinzubeziehen, dass einer Neuversiegelung von Flächen auch durch die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden kann.

Der Markt Biberbach hat auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ den Bedarf auf der Grundlage der Strukturdaten des Marktes Biberbach einschließlich der landesplanerischen Gebietskategorie und der Einstufung im Zentrale Orte System, der Einwohnerzahl Biberbachs und der Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre, der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik und der durchschnittlichen Haushaltsgröße den Bedarf berechnet.

Die in der Stellungnahme angesprochene Haushaltsgröße wurde bereits 2017 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Sie betrug seinerzeit 2,4. Gemäß den aktuellen Daten der „Statistik kommunal 2018“ (herausgegeben 31.01.2019) ist bei einer Einwohnerzahl von 3.522 und einer Anzahl an Wohnungen von 1.538 mittlerweile eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 gegeben. Die Sozialraumanalyse für den Landkreis Augsburg mit Stand Dezember 2020 geht von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Biberbach von 2,27 Personen aus.

Der Markt Biberbach hat die innerörtlichen Flächenpotentiale, insb. unbebaute Flächen im Innenbereich und Leerstände, im Rahmen einer Leerstandsmanagements ermittelt. Die Grundstücke stehen jedoch weder in der Verfügungsgewalt des Marktes noch sind diese am Markt verfügbar.

Die vorliegende Planung trägt der Nachfrage insbesondere nach Einzelhäusern Rechnung. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung besteht ein Bedarf nach 42 Bauplätzen, der durch die Baugebiete Steinbichl II und Albertshofen Nord gedeckt werden soll.

Die Planbegründung ist mit den vorstehenden Punkten und weiteren Ausführungen entsprechend ergänzt werden. Die Anforderungen an die Auslegungshilfe werden abschließend unter Beachtung der o.g. Ergänzungen als hinreichend berücksichtigt angesehen.

**Abstimmungsergebnis: 16 : 1** (GR in Neidlinger wünscht den Vermerk, dass sie dagegen gestimmt hat)



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Augsburg - Westliche Wälder" liegt. Ob bzw. inwiefern sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein.

Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Der Markt Biberbach wird ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragen. Die Flächen des Baugebiets Albertshofen Nord sollen aus der LSG-VO herausgenommen werden; das Landschaftsschutzgebiet soll an anderer Stelle im Anschluss an das bestehende Schutzgebiet flächengleich erweitert werden. Es ist vorgesehen, die Fläche auf Fl.-Nr. 542, Gemarkung Affalterm zu verlegen. Siehe nachfolgender Lageplan.



Die Änderung wird mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt. Eine Beschlussfassung soll erst erfolgen, wenn die Anpassung der LSG-VO erfolgt ist.

Die Begründung wird unter Punkt A 2.2.2 entsprechend um Erläuterungen hierzu ergänzt.

### Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 05.02.2021 zu den Grundsätzen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zur Kenntnis und beschließt, die Einarbeitung und Beantwortung wie vorgetragen.

**Abstimmungsergebnis 17: 0**



**2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

**7 Regionaler Planungsverband vom 05.02.2021**

<b>Stellungnahme / Anregung</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>
<p>die <b>Regierung von Schwaben</b> hat zu o.g. Planungsvorhaben aus <b>landes- und regionalplanerischer</b> Sicht Stellung genommen.</p> <p>Dieser Stellungnahme (sh. Anlage) schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an und bittet die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben (siehe lfd. Nr. 6) wird verwiesen.</p> <p><b>-ohne Beschluss-</b></p>



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 8 Amprion GmbH vom 08.01.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p>die Amprion GmbH mit Firmensitz in Dortmund ist einer von vier Übertragungsnetzbetreibern in Deutschland. Unser 11.000 Kilometer langes Höchstspannungsnetz transportiert Strom der Spannungsebenen 220-kV und 380-kV in einem Gebiet von Niedersachsen bis zu den Alpen.</p> <p>Als Übertragungsnetzbetreiber sind wir gesetzlich verpflichtet, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Übertragungsnetz zu betreiben. Durch unsere bestehenden Höchstspannungsleitungen werden Grundstücke Dritter in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme derartiger Grundstücke ist in der Regel durch Grundbucheintragungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten) geregelt, deren Inhalte die Nutzungseinschränkungen des jeweiligen Grundstücks im Bereich eines technisch erforderlichen Leitungsschutzstreifens beschreiben.</p> <p>Mit einer rechtzeitigen, direkten Beteiligung an behördlichen Verfahren geben Sie unserem Unternehmen als TÖB die Möglichkeit, Kenntnis über das Verfahren zu erlangen und die Abgabe einer Stellungnahme über die durch unsere Leitungen bestehenden Nutzungseinschränkungen der am Verfahren beteiligten Grundstücke zu generieren. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Nachsicht, dass wir aufgrund unseres Firmensitzes in Dortmund und bei der Größe unseres Übertragungsnetzes nicht sicherstellen können, dass wir über alle öffentlichen Bekanntmachungen der Städte und Gemeinden Kenntnis erlangen.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern dies nicht bereits geschehen ist, unser Unternehmen in Ihren Verteiler der Träger öffentlicher Belange mit folgender Anschrift aufzunehmen:</p> <p><b>Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail: <a href="mailto:leitungsauskunft@amprion.net">leitungsauskunft@amprion.net</a></b></p> <p>Alternativ ist eine Beteiligung über das Online-Auskunftsportal der BIL eG (<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login/">https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login/</a>) möglich.</p> <p>Für Ihre freundliche Unterstützung bedanken wir uns im Voraus und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Amprion GmbH wird auch bei der ergänzenden Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in die Beteiligung mit einbezogen</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 17 : 0</b></p>





## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 9 schwaben netz gmbH vom 08.01.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 11.12.2020 teilen wir Ihnen mit, dass im angegebenen Planungsbereich von uns keine Erdgasleitungen liegen. Gegen den genannten Bebauungsplan erheben wir keine Einwände	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>-ohne Beschluss-</b>

### 10 Bayerischer Bauernverband vom 05.02.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
zu o.g. Planvorhaben teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken bestehen	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>-ohne Beschluss-</b>

### 11 Verwaltungsgemeinschaft Wertingen vom 17.12.2020

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Verfahren. Von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Albertshofen keine Einwände oder Bedenken.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>-ohne Beschluss-</b>



**2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

**12 Gemeinde Gablingen vom 27.01.2021**

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
der Gemeinderat Gablingen hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 26.01.2021 mit den drei o.g. Bauleitplanungen der Marktgemeinde Biberbach befasst und beschlossen, keine Bedenken und Anregungen in den jeweiligen Verfahren zu erheben.  Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Bauleitplanungen nicht berührt.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>-ohne Beschluss-</b>

**13 Gemeinde Langweid vom 01.02.2021**

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech hat in seiner Sitzung vom 26.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord“ zur Kenntnis genommen.  Einwendungen zur Planung werden nicht erhoben	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  <b>-ohne Beschluss-</b>



## **2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### **Einwendungen der Öffentlichkeit**

**1 Private Stellungnahme 1, Schreiben vom 24.01.2021**

**36**



## 2. Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord II“

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)

### 1 Private Stellungnahme 1, Schreiben vom 24.01.2021

Stellungnahme / Anregung	Ergebnis der Prüfung
<p>im Bezug auf die ausgelegten Bebauungspläne, Nr. 27 „Albertshofen Nord“ und Nr. 23 „Steinbichel II“ sei mir folgende Einwendung erlaubt.</p> <p>Der Markt Biberbach hat mit der Beschlussfassung vom 17.12.2019 „Beschluss zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung des Markt Biberbachs“ den Beschluss gefasst, vorrangig auf Möglichkeiten der Innenentwicklung zu setzen.</p> <p>Wie ist es zu vereinbaren, dass vom Markt Biberbach Ortsrandgebiete als Bauland ausgewiesen werden und innerorts Bauanträge für Wohnbauvorhaben ausschließlich vom Markt Biberbach abgelehnt werden?</p> <p>Ich bitte dies bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen, bzw. zu bedenken.</p>	<p><b>Beschluss</b></p> <p>Der Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Biberbach hat sich infolge der Stellungnahme und Einwendungen noch einmal eingehend mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Begründung des Bebauungsplans ist entsprechend ergänzt worden.</p> <p>Insbesondere wurden die verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen in Albertshofen überprüft. Derzeit bestehen in Albertshofen jedoch nicht genügend Flächenpotenziale oder vorhandene Flächen kommen nicht in Frage, da diese u.a. in Konflikt mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen stehen (Immissionsschutz), aufgrund der Gewässernähe ausscheiden oder eine gesicherte Erschließung nicht möglich ist (rückwärtige Grundstücksflächen) oder die Grundstücke nicht am Markt verfügbar sind. Der Markt Biberbach hat sich in Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und Art. 14 Abs. 1 GG gegen eine zwangsweise Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar Enteignungen entschlossen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 15 : 1</b> (ohne GR`in Quis, war kurzzeitig abwesend)</p>