

MARKT BIBERBACH

Landkreis Augsburg



FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 19.09.2017

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 7 |
| TABELLENVERZEICHNIS | 8 |
| BILDERVERZEICHNIS | 8 |
| 1 EINLEITUNG | 9 |
| 1.1 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes | 9 |
| 1.2 Planungsablauf | 10 |
| 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN | 11 |
| 2.1 Lage im Raum | 11 |
| 2.2 Demographische Analyse | 13 |
| 2.2.1 Bevölkerungsentwicklung | 13 |
| 2.2.2 Altersstruktur | 14 |
| 2.2.3 Wanderungen über die Gemeindegrenze: Wanderungssaldo | 15 |
| 2.2.4 Entwicklung der Zahl neu errichteter Wohngebäude | 16 |
| 2.2.5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/ Arbeitsort | 17 |
| 2.2.6 Bodennutzung | 17 |
| 2.2.7 Landwirtschaftsstruktur | 18 |
| 2.2.8 Resümee | 18 |
| 2.2.9 Szenarien zum Bevölkerungswachstum | 19 |
| 2.3 Flächenressourcen | 20 |
| 2.4 Landschaftsplanerische Grundlagen | 21 |
| 2.4.1 Naturräumliche Lage und Gliederung | 21 |
| 2.4.2 Charakteristische Raumeinheiten | 21 |
| 2.4.3 Bodennutzung | 24 |
| 2.4.4 Geschützte Objekte | 25 |
| 2.5 Städtebauliche Grundlagen | 27 |
| 2.5.1 Siedlungsgeschichte | 27 |
| 2.5.2 Kurzbeschreibung der Ortsteile | 31 |
| 2.5.3 Bodendenkmäler | 35 |
| 2.5.4 Baudenkmäler | 36 |
| 3 BEWERTUNG | 40 |
| 3.1 Landschaftsplanerische Potenziale und Konflikte | 40 |
| 3.1.1 Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten | 40 |
| 3.1.2 Schmuttertal | 41 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 3.2 | Städtebauliche Potenziale und Konflikte | 42 |
| 3.2.1 | Landes- und Regionalplanerische Gegebenheiten | 42 |
| 3.2.2 | Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten | 42 |
| 4 | PLANUNGSZIELE | 45 |
| 4.1 | Ziele der Landesplanung | 45 |
| 4.2 | Ziele der Regionalplanung | 49 |
| 4.3 | Ziele des Waldfunktionsplanes | 55 |
| 4.4 | Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes | 56 |
| 4.5 | Landschaftsplanerische Leitbilder und Ziele | 58 |
| 4.5.1 | Landschaftsplanerische Leitbilder | 58 |
| 4.5.2 | Landschaftsplanerische Ziele in den Raumeinheiten | 60 |
| 4.6 | Städtebauliche Leitbilder und Ziele | 63 |
| 4.6.1 | Siedlung | 63 |
| 4.6.2 | Verkehr | 64 |
| 4.6.3 | Erneuerbare Energien | 64 |
| 4.6.4 | Versorgung und Entsorgung | 64 |
| 4.6.5 | Wasserwirtschaft | 64 |
| 4.6.6 | Vorranggebiet für Lehm (Nr. 143) | 64 |
| 4.7 | Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen | 64 |
| 4.7.1 | Verbleibende Wohnbauflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 1984 | 65 |
| 4.7.2 | Wirksamer Flächennutzungsplan | 66 |
| 4.7.3 | Zusammenfassung | 66 |
| 4.8 | Bedarfsermittlung an Gewerblichen Bauflächen | 67 |
| 4.8.1 | Verbleibende Gewerbliche Bauflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 1984 | 67 |
| 4.8.2 | Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) | 67 |
| 4.8.3 | Zusammenfassung | 67 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPT | 69 |
| 5.1 | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 69 |
| 5.1.1 | Geschützte Objekte | 69 |
| 5.1.2 | Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 69 |
| 5.1.3 | Flächen für die Land- und Forstwirtschaft | 70 |
| 5.1.4 | Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen | 70 |
| 5.2 | Beschreibung der Bauflächen | 70 |
| 5.2.1 | Wohnbauflächen | 72 |
| 5.2.2 | Gemischte Bauflächen | 84 |
| 5.2.3 | Gewerbliche Bauflächen | 85 |
| 5.2.4 | Sondergebiete | 89 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 5.2.5 | Gemeinbedarfsflächen | 89 |
| 5.2.6 | Grünflächen | 90 |
| 6 | UMWELTBERICHT | 92 |
| 6.1 | Einleitung | 92 |
| 6.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 92 |
| 6.3 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Bauflächen | 92 |
| 6.3.1 | Ausweisung von Wohnbauflächen | 92 |
| 6.3.2 | Ausweisung von Gemischten Bauflächen | 116 |
| 6.3.3 | Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen | 119 |
| 6.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen | 127 |
| 6.5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 128 |
| 6.6 | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 129 |
| 7 | INFRASTRUKTUR | 130 |
| 7.1 | Wasser | 130 |
| 7.1.1 | Fließgewässer | 130 |
| 7.1.2 | Wasserversorgung | 130 |
| 7.1.3 | Abwasserentsorgung | 131 |
| 7.2 | Verkehr | 132 |
| 7.2.1 | Straßenverkehr | 132 |
| 7.2.2 | Schienenverkehr | 133 |
| 7.2.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 134 |
| 7.2.4 | Radwege und Wanderwege | 134 |
| 7.3 | Energieversorgung | 134 |
| 7.3.1 | Strom | 134 |
| 7.3.2 | Gashochdruckleitungen | 135 |
| 7.4 | Abfallwirtschaft | 135 |
| 8 | REGENERATIVE ENERGIEN | 136 |
| 8.1 | Windenergie | 136 |
| 8.1.1 | Grundsätzliches zur Windkraftnutzung | 136 |
| 8.1.2 | Kriterien zur Ermittlung geeigneter Standorte von Windkraftanlagen | 137 |
| 8.1.3 | Windkraft in der Marktgemeinde Biberbach | 139 |
| 8.2 | Solarenergie | 140 |
| 8.3 | Wasserkraft | 141 |

| | | |
|-----------------------------|---|------------|
| 8.4 | Biogasanlagen/Blockheizkraftwerke/Biomasseanlagen | 141 |
| 8.5 | Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme | 141 |
| 8.6 | Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien | 142 |
| | | |
| 9 | IMMISSIONSSCHUTZ | 143 |
| 9.1 | Lärmschutz | 143 |
| 9.1.1 | Verkehrslärm | 144 |
| 9.1.2 | Lärmimmissionen durch Baunutzung | 145 |
| 9.2 | Luftreinhaltung | 146 |
| 9.2.1 | Gewerbliche Anlagen | 146 |
| 9.2.2 | Landwirtschaftliche Betriebe | 146 |
| 9.2.3 | Anmerkung zu Sport- und Freizeitanlagen sowie Bolzplätzen | 147 |
| | | |
| 10 | BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN | 148 |
| | | |
| 11 | QUELLENVERZEICHNIS | 149 |
| | | |
| ANLAGE | | 152 |
| | | |
| Anlage: Themenkarten | | |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | Verkehrsanbindung der Marktgemeinde Biberbach..... | 12 |
| Abb. 2 | Bevölkerungsentwicklung, Zeitraum 1960-2013 | 13 |
| Abb. 3 | Altersgruppen 1987, 2011 und 2013 | 14 |
| Abb. 4 | Billeteer-Maß, Zeitraum 1987-2013..... | 14 |
| Abb. 5 | Wanderungssaldo, Zeitraum 1987-2013..... | 15 |
| Abb. 6 | Entwicklung der Zahl neu errichteter Wohngebäude, Zeitraum 1987-2013 | 16 |
| Abb. 7 | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/ Arbeitsort, Zeitraum 1996-2013.. | 17 |
| Abb. 8 | Flächenerhebung zum 31. Dezember 1980, 2004 und 2013 | 17 |
| Abb. 9 | Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs..... | 19 |
| Abb. 10 | Charakteristische Raumeinheiten | 21 |
| Abb. 11 | Siedlungsstrukturelle Einbindung in die Landschaft; Hauptort Biberbach | 22 |
| Abb. 12 | Fotodokumentation Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten | 22 |
| Abb. 13 | Fotodokumentation Schmuttertal | 23 |
| Abb. 14 | Uraufnahme (1808-1864), Hauptort Biberbach..... | 28 |
| Abb. 15 | Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Affaltern | 28 |
| Abb. 16 | Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Eisenbrechtshofen | 29 |
| Abb. 17 | Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Feigenhofen | 30 |
| Abb. 18 | Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Markt | 30 |
| Abb. 19 | Luftbild Hauptort Biberbach..... | 31 |
| Abb. 20 | Luftbild Ortsteil Affaltern | 32 |
| Abb. 21 | Luftbild Ortsteil Eisenbrechtshofen..... | 33 |
| Abb. 22 | Luftbild Ortsteil Feigenhofen..... | 34 |
| Abb. 23 | Luftbild Ortsteil Markt..... | 34 |
| Abb. 24 | Baudenkmäler in den Ortsteilen | 39 |
| Abb. 25 | Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013, Anhang 2: Strukturkarte | 45 |
| Abb. 26 | Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1: Raumstruktur..... | 49 |
| Abb. 27 | Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3: Natur und Landschaft..... | 50 |
| Abb. 28 | Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a: Siedlung und Versorgung | 50 |
| Abb. 29 | Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W1, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan | 73 |
| Abb. 30 | Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W2, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan | 74 |
| Abb. 31 | Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W3, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan | 75 |
| Abb. 32 | Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W4, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan | 76 |
| Abb. 33 | Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W5, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan | 77 |

| | | |
|---------|---|-----|
| Abb. 34 | Ortsteil Affaltern – Wohnbaufläche W6, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 78 |
| Abb. 35 | Ortsteil Affaltern - Wohnbaufläche W7, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 80 |
| Abb. 36 | Ortsteil Eisenbrechtshofen - Wohnbaufläche W8, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 81 |
| Abb. 37 | Ortsteil Eisenbrechtshofen - Wohnbaufläche W9, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts wirksamer Flächennutzungsplan..... | 82 |
| Abb. 38 | Ortsteil Markt - Wohnbaufläche W10, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 83 |
| Abb. 39 | Ortsteil Affaltern – Gemischte Baufläche M1, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 84 |
| Abb. 40 | Ortsteil Markt – Rücknahme der Gemischten Bauflächen südlich der Bachstraße, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 85 |
| Abb. 41 | Hauptort Biberbach – Gewerbliche Bauflächen G1 und G2, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 86 |
| Abb. 42 | Hauptort Biberbach – Gewerbliche Baufläche G3, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan..... | 88 |
| Abb. 43 | Konzentrationszone Windkraft | 140 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|-----|
| Tab. 1 | Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft | 18 |
| Tab. 2 | Bodendenkmäler Gemeindegebiet Biberbach | 35 |
| Tab. 3 | Baudenkmäler Hauptort Biberbach | 36 |
| Tab. 4 | Baudenkmäler Ortsteil Affaltern | 37 |
| Tab. 5 | Baudenkmäler Ortsteil Eisenbrechtshofen..... | 37 |
| Tab. 6 | Baudenkmäler Ortsteil Feigenhofen..... | 38 |
| Tab. 7 | Baudenkmäler Ortsteil Markt..... | 38 |
| Tab. 8 | Gesamtbedarf an Wohnbauflächen | 65 |
| Tab. 9 | Wohnbauflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes..... | 66 |
| Tab. 10 | Wohnbauflächenüberschuss | 66 |
| Tab. 11 | Gewerbliche Bauflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes | 67 |
| Tab. 12 | Zukünftiges Angebot an Gewerblichen Bauflächen | 67 |
| Tab. 13 | Schalltech. Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB (A))..... | 143 |
| Tab. 14 | Altlasten und Altlastenverdachtsflächen | 148 |

BILDERVERZEICHNIS

Bilder (© OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Aufnahmen 2015)

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes

Die Bauleitplanung, worunter der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) zu verstehen sind, ist das wesentliche Instrument der Ortsplanung und dient dazu, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu ordnen. Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist dabei folgendes zu berücksichtigen:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Parallel zum Flächennutzungsplan ist ein Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dieser wird in den Flächennutzungsplan integriert und nimmt auf diese Weise am förmlichen Aufstellungsverfahren teil. Der Landschaftsplan, auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Da der Landschaftsplan keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, erhält dieser erst eine Bindungswirkung durch die Integration seiner Inhalte in den Flächennutzungsplan (Art. 3 BayNatSchG).

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie nach Landesrecht festgesetzt sind, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Gemeinde hat bei der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen. Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

1.2 Planungsablauf

Die Marktgemeinde Biberbach hatte bisher für das gesamte Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.09.1984.

Der Anlass für die Fortschreibung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das kommunale Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ordnen und zu aktualisieren.

Der Marktgemeinderat hat am 30.09.2014 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen und das Büro OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt.

In einem ersten Schritt werden die städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und -bewertung sowie die Ermittlung des daraus resultierenden Entwicklungspotenzials der Marktgemeinde Biberbach parallel durchgeführt. In einem zweiten Schritt erfolgt die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan.

Am 10.05.2016 billigte der Marktgemeinderat den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Am 25.10.2016 billigte der Marktgemeinderat den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und beschloss die Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgten zweite erneute Auslegungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und zwei erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit statt. Die Entwürfe des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurden durch den Marktgemeinderat am 25.04.2017 und am 20.06.2017 gebilligt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu dem ergänzten Änderungsbereich abgegeben werden können und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 19.09.2017 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates am 19.09.2017 getroffen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage im Raum

Verwaltungsraum

Land Bayern, Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Augsburg

Naturraum

Das Gemeindegebiet ist gemäß der naturräumlichen Gliederung Bayerns Teil der süddeutschen Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten.

Landesplanerischer Raum

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 liegt die Marktgemeinde Biberbach im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 liegt die Marktgemeinde Biberbach in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemeindliche Situation

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2014): Markt Biberbach. 09 772 121. Statistik kommunal 2014.

Fläche: 36,82 km² (3.682 ha)
Einwohnerzahl: 3436 (Stand: 31.12.2013)
Höhenlage: ca. 444 m ü. NN

Die Marktgemeinde Biberbach besteht aus dem Hauptort Biberbach (mit Albertshofen) und den Ortsteilen Affaltern (mit Salmannshofen), Eisenbrechtshofen (mit Zollsiedlung), Feigenhofen und Markt.

Die Marktgemeinde Biberbach ist von folgenden Nachbargemeinden umgeben:

- Markt Meitingen
- Gemeinde Langweid am Lech
- Gemeinde Gablingen
- Gemeinde Heretsried
- Gemeinde Laugna
- Stadt Wertingen

Verkehrslage:

- Staatsstraße St2033 (Dischingen - Dillingen a.d.Donau - Wertingen - Langweid a.Lech - B2)
- Kreisstraße A9 (St2033 - Biberbach - A12 - A15 - Eisenbrechtshofen Zollsiedlung - Langweid a.Lech - B2 - [...])
- Kreisstraße A12 ([...] - St2036 - Lauterbrunn - Affaltern - A27 - Salmannshofen - Feigenhofen - Albertshofen - Biberbach - A9 - St2033 - [...])

- Kreisstraße A15 ([...] - A9 - Eisenbrechtshofen - Egelhof - Achsheim - Gablingen - [...])
- Kreisstraße A27 ([...] - A12 - Affaltern - St2036 - [...])
- Anbindung über die Staatsstraße St2033 an die Bundesstraße B2 in Richtung Donauwörth und Augsburg (ca. 5 km Entfernung)
- Bahnhof Meitingen und Bahnhof Langweid a. Lech an der Bundesbahnstrecke Augsburg - Nürnberg sind 5 km bzw. 3 km von Biberbach entfernt

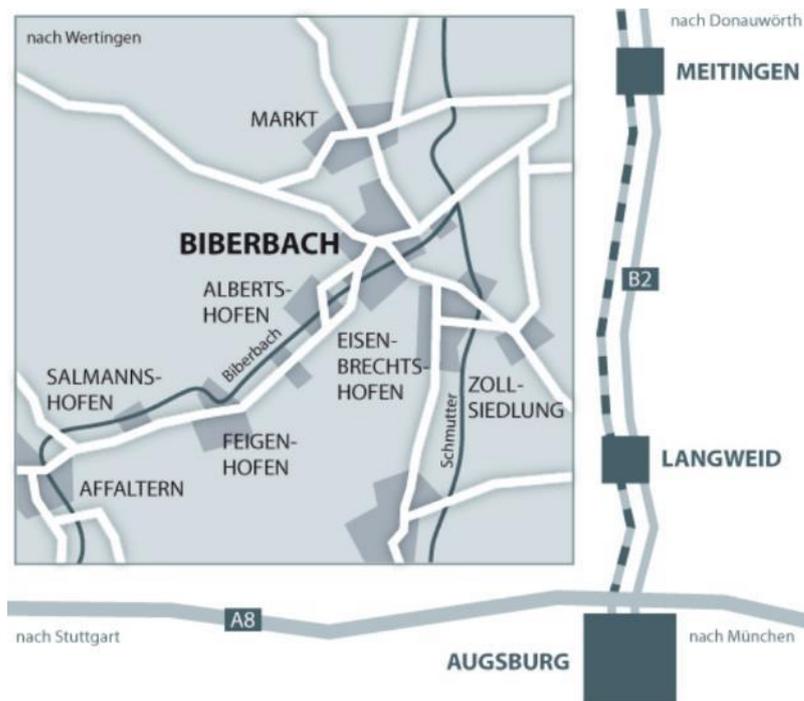


Abb. 1 Verkehrsanbindung der Marktgemeinde Biberbach (Quelle: © Markt Biberbach Homepage)

Die Bundesstraße B2 schafft eine Anbindung in die Richtungen Augsburg und Donauwörth. Augsburg kann so in ca. 25 km und Donauwörth in ca. 26 km erreicht werden.

Die Autobahn A8 Stuttgart - München ist in ca. 17 km zu erreichen. Die Anbindung an die Autobahn A7 erfolgt über die A8 oder die St2033 und die B16.

Für das Erreichen der Alpen oder des Bodensees muss mit einer Fahrtzeit von ca. 2 Stunden gerechnet werden.

Flughäfen in der Nähe:

- Flughafen München
- Flughafen Stuttgart
- Flughafen Nürnberg
- Flughafen Augsburg
- Flughafen Memmingen

2.2 Demographische Analyse

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

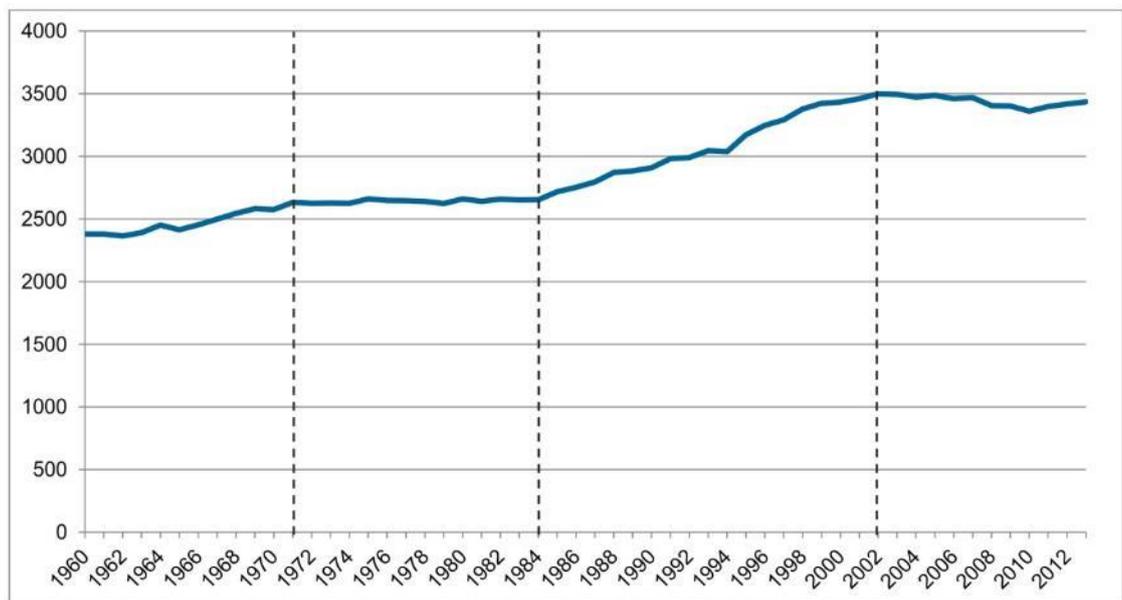


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung, Zeitraum 1960-2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015)

Die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung haben die Wanderungsbewegungen sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbeziffer) inbegriffen. Die Bevölkerungsentwicklung weist in dem betrachteten Zeitraum von 1960 bis 2013 verschiedene Entwicklungsabschnitte auf.

So verzeichnen die Bevölkerungszahlen während der 60er Jahre eine positive Entwicklung. Anfang der 70er Jahre bis 1984 sind die Zahlen von einer stagnierenden Entwicklung geprägt. In den Folgejahren stiegen die Bevölkerungszahlen kontinuierlich an. Der Höhepunkt mit 3.500 Einwohnern wurde im Jahr 2002 erreicht. Nach einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Phase, ist die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 wieder von einem leichten Anstieg geprägt.

Bei einer Gesamtfläche von ca. 36,82 km² weist die Marktgemeinde Biberbach im Jahr 2013 eine Bevölkerungsdichte von ca. 93 Einwohnern pro Quadratkilometer auf.

2.2.2 Altersstruktur

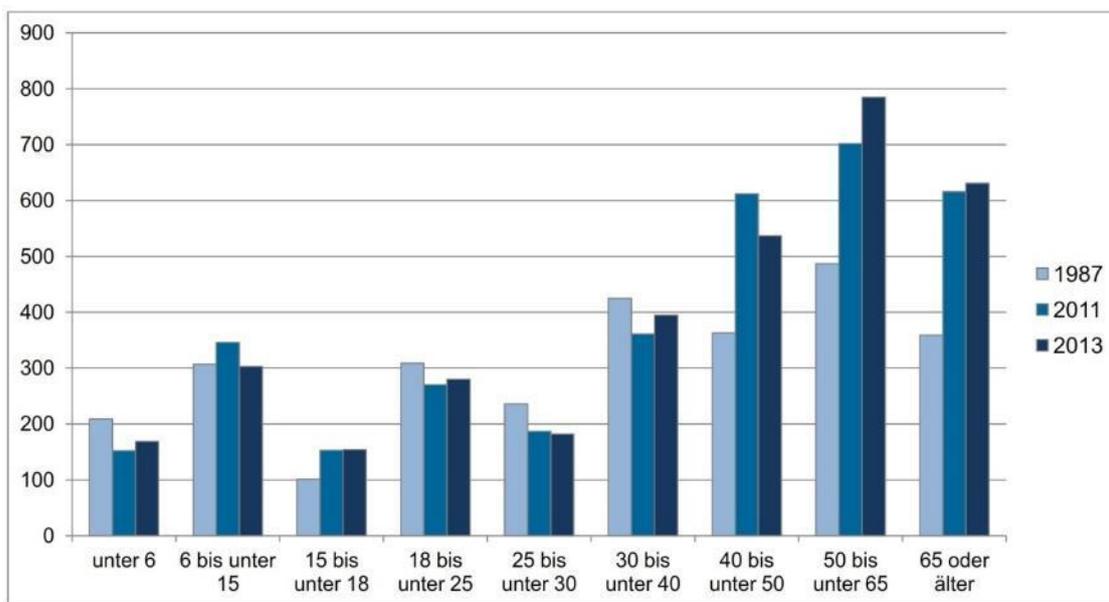


Abb. 3 Altersgruppen 1987, 2011 und 2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2014): Statistik kommunal 2014. Markt Biberbach. 09 772 121)

Während die Zahl der unter 18-Jährigen im Vergleich von 1987 zu 2013 nahezu stagniert, verzeichnet die Altersgruppe der 18-Jährigen bis 65-Jährigen einen leichten Anstieg. Die Zahl der über 65-Jährigen stieg im Vergleich von 1987 zu 2013 auf knapp das Doppelte an. Dieser erhebliche Anstieg spiegelt den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung wider.

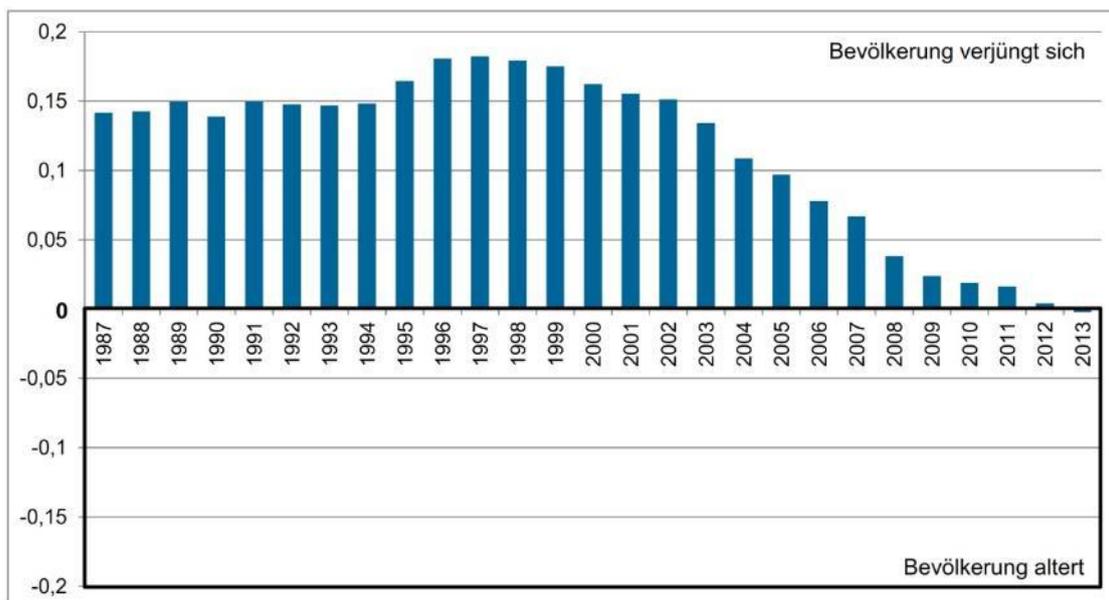


Abb. 4 Billeter-Maß, Zeitraum 1987-2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015)

Das Billeter-Maß ist ein Indikator zur Bestimmung der Alterszusammensetzung einer Bevölkerung im Zeitverlauf. Es wird die Differenz aus der Generation der Jugendlichen (unter 18-Jährigen) und der Generation der Großeltern (über 65-Jährigen) ermittelt und ins Verhältnis zur Erwerbstätigen Bevölkerung (18- bis 65-Jährigen) gesetzt.

Erläuterung zur Abbildung

- Bei einem **Wert über Null** spricht man von einer sich verjüngenden Bevölkerung. (Der Anteil der unter 18-Jährigen in der Bevölkerung ist größer, als der Anteil der über 65-Jährigen).
- Bei einem **Wert unter Null** spricht man von einer alternden Bevölkerung. (Der Anteil der über 65-Jährigen in der Bevölkerung ist größer, als der Anteil der unter 18-Jährigen).

Das Billeter-Maß weist in den Jahren von 1987 bis 2012 einen konstant positiven Wert auf. Ab 2013 zeichnet sich erstmalig ein negativer Wert ab. Die Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung deutet sich bereits in den Jahren nach 1997 an. Der Anteil der über 65-Jährigen in der Bevölkerung steigt zunehmend an, während der Anteil der unter 18-Jährigen stagniert. Dies deutet auf eine Überalterung der Bevölkerung hin.

2.2.3 Wanderungen über die Gemeindegrenze: Wanderungssaldo

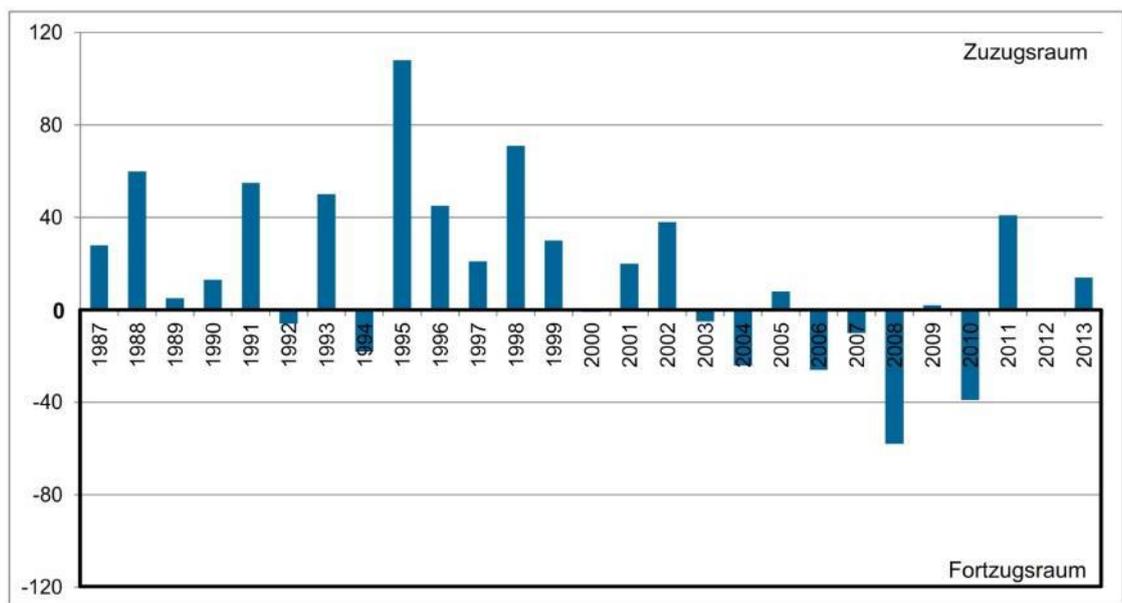


Abb. 5 Wanderungssaldo, Zeitraum 1987-2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015)

Die Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze von Biberbach werden durch das Wanderungssaldo, dem Verhältnis zwischen Fort- und Zuzug, dargestellt.

Erläuterung zur Abbildung

- Bei einem **Wert über Null** spricht man von einem Zuzugsraum.
(Positives Wanderungssaldo: Es wandern mehr Menschen zu, als fort.)
- Bei einem **Wert unter Null** spricht man von einem Fortzugsraum.
(Negatives Wanderungssaldo: Es wandern mehr Menschen fort, als zu.)

Die Abbildung spiegelt das Ergebnis aus der vorangegangenen Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung wider. Bis in das Jahr 2002 ist das Wanderungssaldo überwiegend positiv, mit Ausnahmen in den Jahren 1992, 1994 und 2000. Ab 2003 weist das Wanderungssaldo überwiegend negative Werte auf, welche einer erhöhten Abwanderung zu Grunde liegen. Seit 2011 verzeichnet die Marktgemeinde wieder einen Zuwachs der Wanderungsbewegungen.

2.2.4 Entwicklung der Zahl neu errichteter Wohngebäude

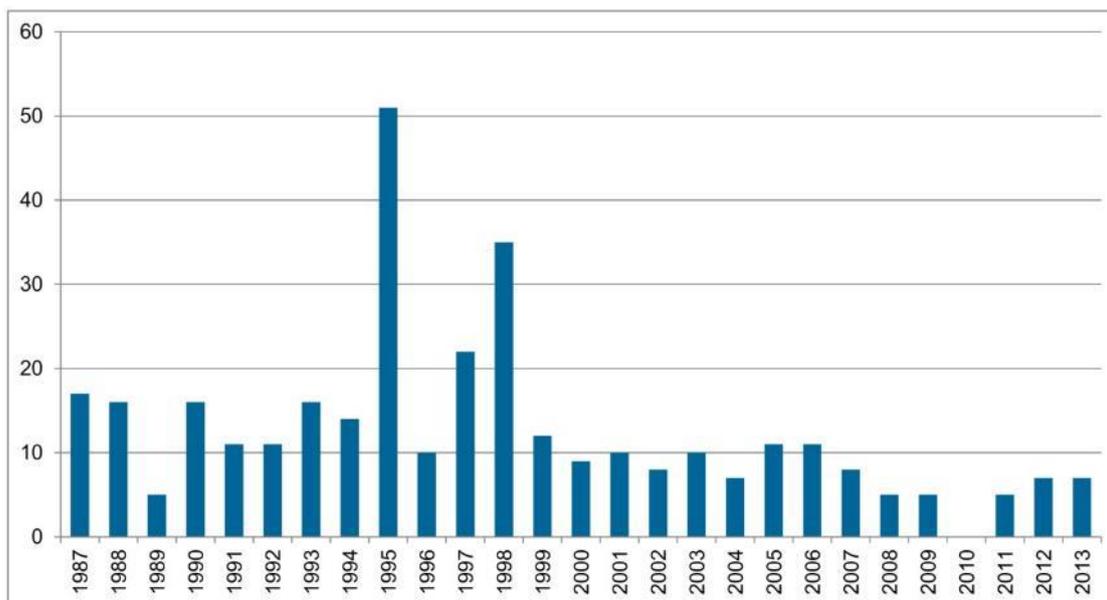


Abb. 6 Entwicklung der Zahl neu errichteter Wohngebäude, Zeitraum 1987-2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015)

Die Abbildung zeigt eine starke Wachstumsphase in den Jahren 1995, 1997 und 1998. Während bis Ende der 1990er im Schnitt noch mehr als 10 Wohngebäude pro Jahr fertiggestellt wurden, ging die Zahl der Baufertigstellung in den letzten 15 Jahren im Schnitt auf knapp 7 Wohngebäude pro Jahr zurück.

2.2.5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/ Arbeitsort

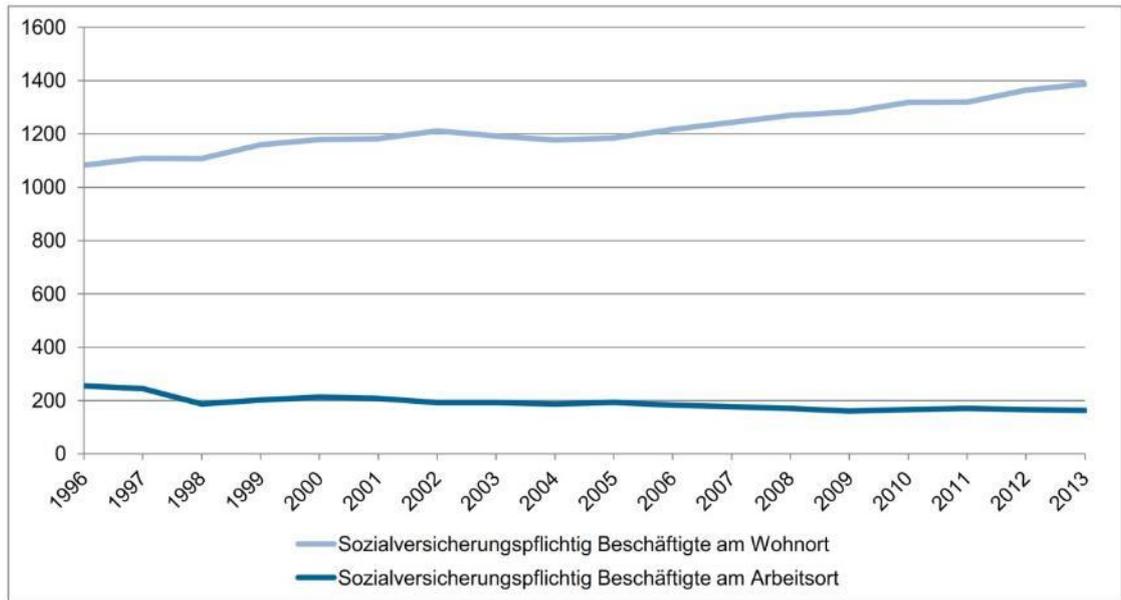


Abb. 7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort/ Arbeitsort, Zeitraum 1996-2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist weitaus höher, als die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Der überwiegende Teil der Erwerbstätigen ist demnach nicht am Wohnort beschäftigt. Seit 1996 ist die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort stagnierend bis leicht rückläufig. Stand 2013 sind ca. 10 % Erwerbstätige in der Gemeinde beschäftigt.

2.2.6 Bodennutzung

Anteile ausgewählter Flächen (in %) gemessen an der Gebietsfläche insgesamt

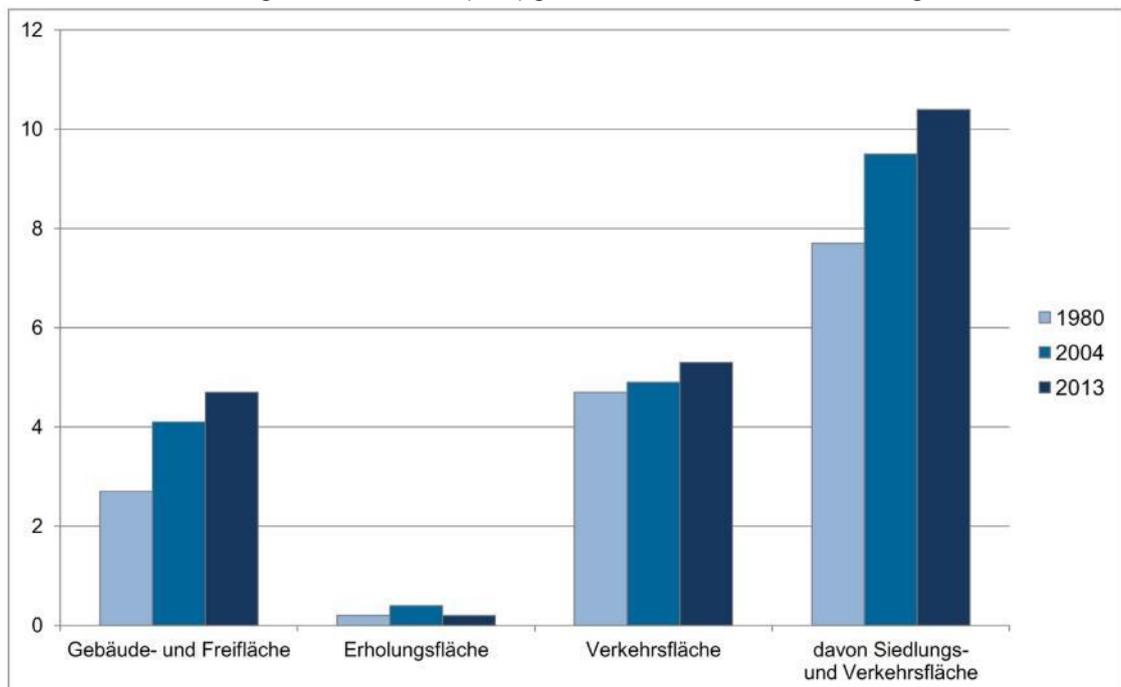


Abb. 8 Flächenerhebung zum 31. Dezember 1980, 2004 und 2013 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2014): Statistik kommunal 2014. Markt Biberbach. 09 772 121)

Der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen verdeutlicht den zunehmenden Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche zugunsten von Gebäude-, Frei- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Erholungsflächen bewegt sich unter 1 %.

2.2.7 Landwirtschaftsstruktur

Tab. 1 Betriebsgrößenstrukturen in der Landwirtschaft (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2014): Statistik kommunal 2014. Markt Biberbach. 09 772 121)

| Merkmal | 1999 | 2003 | 2005 | 2007 | 2010* |
|---|------|------|------|------|-------|
| Landwirtschaftliche Betriebe insg. davon mit einer LF von ... ha | 55 | 50 | 44 | 44 | 31 |
| unter 5 | 10 | 10 | 9 | 7 | 1 |
| 5 bis unter 10 | 14 | 11 | 7 | 7 | 5 |
| 10 bis unter 20 | 14 | 12 | 11 | 11 | 9 |
| 20 bis unter 50 | 11 | 10 | 9 | 12 | 8 |
| 50 oder mehr | 6 | 7 | 8 | 7 | 8 |

* Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v.a. in der Größenklasse unter 5 ha)

Die Aufstellung verdeutlicht den eindeutigen Rückgang an landwirtschaftlichen Betrieben im Zeitraum von 1999 bis 2010. Insbesondere die Anzahl der Betriebe unter 10 ha hat in den vergangenen Jahren erheblich abgenommen. Ein Rückgang der Betriebe mit einer Flächengröße von über 10 ha ist vergleichsweise gering. Eine Konzentration auf landwirtschaftliche Großbetriebe, wie es sich in vielen ländlichen Gemeinden in Bayern abzeichnet, ist jedoch noch nicht zu erkennen.

2.2.8 Resümee

Demographische Entwicklung der Gemeinde Biberbach

Betrachtung der letzten 15 Jahre:

- Stagnierende Bevölkerungsentwicklung
- Demographisch junge Bevölkerung im Übergang zu einer älter werdenden Bevölkerung
- Negatives Wanderungssaldo, seit 2011 wieder positive Wanderungsbewegungen
- Zahl der Baufertigstellung: Ø 7 Wohngebäude pro Jahr

Demographische Entwicklung im Allgemeinen

- Entstehung von regionalen Disparitäten zwischen Metropolregionen und ländlichen Räumen
- Überalterung der ländlichen Regionen
- Leichte Abwanderung der in Ausbildung befindlichen Jugendlichen
- Rückläufige Geburtenzahlen
- Zunahme der mobilen älteren Bevölkerungsgruppe, wie auch der Hochbetagten (über 85-Jährige)

Daraus ergeben sich folgende Zielformulierungen für die Zukunft

- Potentiale für junge Familien sichern und stärken
- Pflegeinfrastruktur für ältere Bevölkerungsgruppen ausbauen
- Vernetzung der Themen Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld und Infrastruktur
- Kurze Wege bei allen Siedlungsentwicklungen

2.2.9 Szenarien zum Bevölkerungswachstum

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 27.02.2015))

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu berechnen, wird das Bevölkerungswachstum der letzten 25 Jahre (von 1988 bis 2013) der Marktgemeinde Biberbach zugrunde gelegt. Davon abgeleitet wird die Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs bis 2030 anhand eines linearen, reduzierten (-50%) und beschleunigten Bevölkerungswachstums (+50%) ermittelt.

Berechnung:

auf der Grundlage der Entwicklung von 1988 (2.871 EW) bis 2013 (3.436 EW): 565 EW/ 25 Jahre= 22 EW/ Jahr

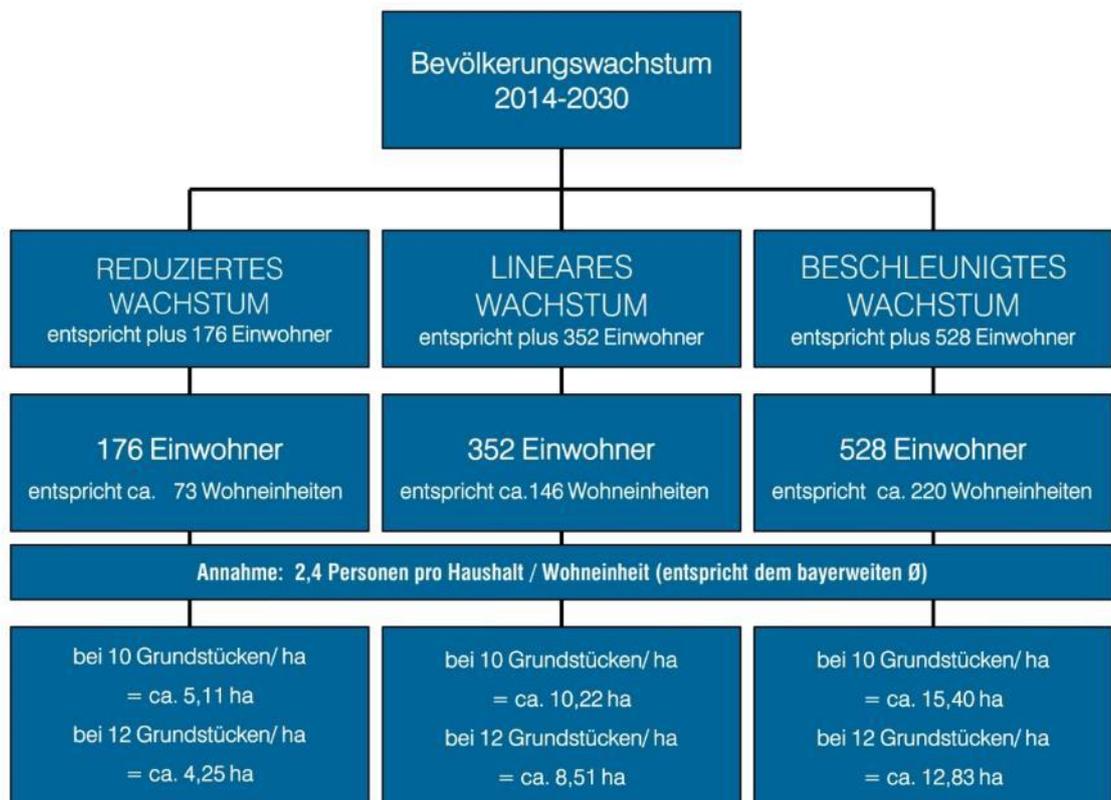


Abb. 9 Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs

2.3 Flächenressourcen

(s. Themenkarte T1 Flächenressourcen)

Fast alle bayerischen Städte und Gemeinden verfügen über Innenflächenpotenziale, wie Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Flächen mit Nachverdichtungspotenzial und Gebäudeleerstand.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Biberbach wurden die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorhandenen Baulücken gem. § 30 BauGB (unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) und gem. § 34 BauGB (unbebaute Grundstücke im Innenbereich) erhoben.

Unter der Voraussetzung, dass die Marktgemeinde Biberbach Zugriff auf alle Baulücken hätte, würde sich ein Wohnraumpotenzial von insgesamt ca. 10,3 ha ergeben (Stand November 2016). Damit könnte der gesamte Wohnraumflächenbedarf gedeckt werden, der bei einem linearen Bevölkerungswachstum nach eigener Hochrechnung bis 2030 prognostiziert wird. Auf Pkt. 2.1.9, Abb. 9 wird verwiesen.

Jedoch befinden sich alle diese Flächen in privater Hand. Um die Absichten der privaten Eigentümer sowie deren Bereitschaft zur Veräußerung ihrer Grundstücke zu ermitteln, ist die Gemeinde bemüht, eine systematische schriftliche Befragung aller Eigentümer von Baulücken durchzuführen.

Oftmals sind die Eigentümer solcher Flächen aufgrund von u.a. Bevorratung durch Eigennutzung oder für Nachkommen als Kapitalanlage sowie minderen Kaufabsichten, nicht bereit ihre Flächen für eine Nachnutzung zu reaktivieren oder zu verkaufen.

Um dennoch eine zukünftige bauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ermöglichen, werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neue Bauflächen ausgewiesen.

Angesichts des aktuell vorhandenen und zukünftigen Flächenpotenzials ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben. Folgende Handlungsempfehlungen sind hierzu anzuführen:

- Verträgliche Nachverdichtung innerörtlicher Grundstücksflächen
- Umdenken in der kommunalen Baulandpolitik (Ausweisung von Neubaugebieten, nur wenn sich diese in kommunalen Besitz befinden)
- An die Entwicklung angepasste, stufenweise Ausweisung von neuem Baurecht

2.4 Landschaftsplanerische Grundlagen

2.4.1 Naturräumliche Lage und Gliederung

(s. Themenkarte T2 Naturräume)

Die Marktgemeinde Biberbach liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Bayerns in der süddeutschen Großlandschaft Donau-Ille-Lech-Platten. Innerhalb dieser liegt der überwiegende Teil des Gemeindegebietes in der Naturraum-Einheit „Ille-Lech-Schotterplatten“ (D046). Der östliche Rand des Gemeindegebietes ist Teil der Naturraum-Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ (D047).

Prägende Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet von Biberbach sind:

- Im Westen die flachwellige Riedellandschaft der Ille-Lech-Schotterebene, welche von einem fein verzweigten Talnetz durchzogen wird, mit zum Teil guten landwirtschaftlichen Böden und großräumigen Waldbereichen
- Im Osten das Schmuttertal als prägende Talniederung

2.4.2 Charakteristische Raumeinheiten

Die Marktgemeinde Biberbach gliedert sich in zwei charakteristische Raumeinheiten:

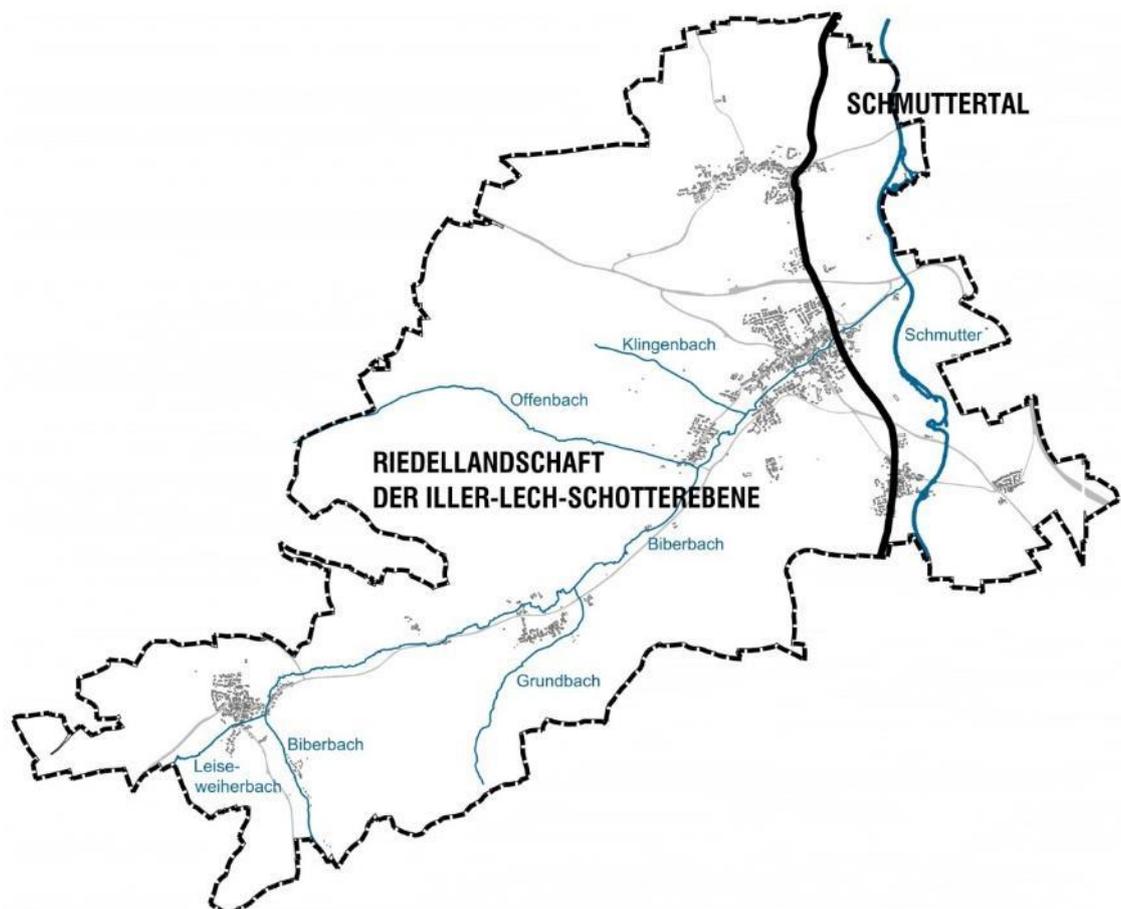


Abb. 10 Charakteristische Raumeinheiten

Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

Diese Raumeinheit erstreckt sich über mehr als 80 % der gesamten Gemeindefläche. Die offene Landschaft ist durch eine landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Gegliedert wird der Raum durch einen Wechsel aus einem fein verzweigtem Talnetz und Hanlagen. Die Landschaft gliedernde und prägende Bachtäler sind der Biberbach und dessen Seitengewässer, der Klingenbach zwischen dem Ortsteil Biberbach und Albertshofen, der Offenbach südlich von Albersthofen, der Grundbach südlich von Feigenhofen sowie der Leiseweiherbach bei Affaltern. Die flachwelligen Höhenrücken sind zumeist bewaldet.



Abb. 11 Siedlungsstrukturelle Einbindung in die Landschaft; Hauptort Biberbach (Ortsbegehung September 2015)



Abb. 12 Fotodokumentation Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (Ortsbegehung September 2015)

- Siedlungsschwerpunkt und Konzentration von Infrastruktur und Verkehr
- Hoher Bestand an Waldflächen innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“, geschützt durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“
- Fruchtbare Agrarlandschaft mit vorwiegend intensiv landwirtschaftlicher Ackernutzung
- Verzweigtes Gewässernetz als landschaftsgliederndes Element und Trägersystem der Landschaft
- Fledermausquartier im Landkreis Augsburg als Teil des europaweiten Schutzgebietsnetzes Natura 2000 gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)
- Biotopflächen vornehmlich entlang der Talräume gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ (21) gemäß Regionalplan
- Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt gemäß Regionalplan
- Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Lehm gemäß Regionalplan
- Festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet Markt Biberbach (Zonen I, II, III)

Schmuttertal

Mit Eintritt in das Lechtal ist die Schmutter begradigt und innerhalb eines schmalen Korridors eingedeicht. Die Schmutter ist als Wiesenfluss mit breitem Talraum zu charakterisieren. Vereinzelte Feuchtgebüsche, Altwasserreste und wenig naturnahe Gewässerabschnitte sind die letzten verbleibenden Biotopflächen in der intensiv genutzten Schmutterraue.



Abb. 13 Fotodokumentation Schmuttertal (Ortsbegehung September 2015)

- Talniederung der Schmutter nahezu ebenes Gelände
- Offener Talraum mit Grünlandnutzung und Ackerbau
- Geringe Besiedlung
- Biotopflächen im Talraum der Schmutter gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Schmuttertal“ (9) gemäß Regionalplan
- Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schmutter

- Festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet Markt Meitingen (Zone III)

2.4.3 Bodennutzung

(s. Themenkarte T3 Bodennutzung)

Das Gemeindegebiet unterliegt einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Im Bereich der Riedellandschaft weicht diese Nutzung zunehmend der siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Siedlung

Die Marktgemeinde Biberbach besteht aus dem gleichnamigen Hauptort sowie den vier Ortsteilen Affaltern, Eisenbrechtshofen, Feigenhofen und Markt. Während die Ortsteile Feigenhofen und Markt noch ihre dorftypische Struktur besitzen, werden die ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfkerne von Biberbach, Affaltern, Albersthofen und Eisenbrechtshofen zunehmend durch die Umnutzung zu Wohnzwecken und durch die randliche Angliederung von Neubaugebieten überprägt. Am Hauptort konzentriert sich der einzige Gewerbestandort.

Landwirtschaft

Die Riedellandschaft ist mit Ausnahme der Talauen von Ackerfluren auf zumeist flachen Hängen gekennzeichnet. Die offene Feldflur weist eine geringe Ausstattung an landschaftlichen Struktur- und Gliederungselementen auf. Das Schmuttertal ist neben ackerbaulich bestellten Feldern, von zusammenhängenden Grünlandbereichen geprägt. Durch Vielschnitt und Düngung sind diese Wiesenflächen jedoch meist an Arten verarmt. Durch die Anlage künstlicher Entwässerungsgräben wurde in der Vergangenheit die Umwandlung von Grünland in Ackerland im Talraum der Schmutter zunehmend begünstigt.

Forstwirtschaft

Mit ca. 40 % Anteil an der Gemeindefläche prägen die Waldflächen das Landschaftsbild und den Naturraum der Marktgemeinde Biberbach maßgeblich. Die Waldflächen bedecken vornehmlich die Höhenrücken. Beherrschende Baumart ist die in Rein- und Mischbeständen vorkommende Fichte. Gliedernde Waldränder, bestehend aus einer Strauchschicht (Waldmantel) und eines vorgelagerten Krautsaumes finden sich entlang der Waldflächen nördlich der Kreisstraße A12. Die Waldränder südlich der A12 sind kaum ausgeprägt.

Gemäß dem Wald funktionsplan der Bayerischen Forstverwaltung für den Landkreis und die Stadt Augsburg (in der Fassung vom September 2013) stellt nahezu der gesamte Waldbestand eine wichtige Aufgabe als Klimaschutzwald dar. Die Waldflächen südöstlich von Affaltern haben eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Darüber hinaus befinden sich südöstlich von Affaltern forstwirtschaftliche Versuchsflächen. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild weisen die Waldflächen angrenzend an den Biberbach, zwischen den Ortsteilen Biberbach und Markt sowie nördlich des Ortsteils Markt auf.

Freizeit und Erholung

In der Marktgemeinde Biberbach nimmt die extensive Erholungsnutzung aufgrund des vielfältigen und sensiblen Natur- und Landschaftsraumes einen hohen Stellwert ein.

Die Reliefstruktur bestehend aus Tal- und Hanglagen prägt das Landschaftsbild ebenso, wie die Waldflächen. Die extensive Erholungsnutzung wird durch ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz begünstigt.

Nördlich des Hauptortes Biberbach befindet sich das Sportgelände des SC Biberbach mit den Abteilungen Fußball, Turnen/ Volleyball und Tischtennis. Daneben gibt es zwei Schützenvereine in der Marktgemeinde Biberbach.

2.4.4 Geschützte Objekte

(s. Themenkarte T4 Natur- und Landschaftsschutz)

Vorschläge für Schutzflächen von nationaler Bedeutung gemäß BNatSchG sowie von internationaler Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie enthält der Landschaftsplan nicht.

Naturdenkmäler/ Geschützte Landschaftsbestandteile

In der Marktgemeinde Biberbach befinden sich folgende, das Landschaftsbild prägende, Naturdenkmäler sowie geschützte Landschaftsbestandteile:

Naturdenkmäler

- Gemeinde Biberbach, Gemarkung Biberbach: Bewuchs (alte Eichen und Hainbuchen sowie das Untergehölz)
- Gemeinde Biberbach, Gemarkung Markt: 2 Linden auf dem Schlossberg

Geschützte Landschaftsbestandteile

- Gemeinde Biberbach, Gemarkung Biberbach: Gesamter Baum- und Strauchbestand am Hang, nordöstlich vom neuen Friedhof in Biberbach, an der Kohlstatt genannt
- Gemeinde Biberbach, Gemarkung Biberbach: Baumbestand beim Bollenweidenhölzle

Schutzgebiete von europaweiter Bedeutung

Im Siedlungszusammenhang (Hauptort Biberbach) befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Fledermausquartiere im Landkreis Augsburg“, Gebietsnr. 7430-301.01 gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet).

Ziel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ist, wildlebende Tierarten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen.

Landschaftsschutzgebiet

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Waldflächen sind durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) geschützt.

Naturpark

Der Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“ ist mit einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m² eines der größten Erholungsgebiete in Schwaben. Im Gemeindegebiet von Biberbach erstreckt sich der Naturpark auf über 80 % der Fläche und weist aufgrund seiner zahlreichen ausgewiesenen Rad- und Wanderwege ein hohes Potenzial für die extensive Freizeit- und Erholungsnutzung auf.

Amtlich kartierte Biotop

Wichtige Hinweise auf schutzwürdige und wertvolle Landschaftsbestandteile bietet die amtliche Biotopkartierung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Folgende Biotoptypen sind vornehmlich im Gemeindegebiet Biberbach zu unterscheiden:

- Hangmischwäldchen, Hainbuchenwäldchen, Mischwaldbestand, Auwälder
- Großseggenriede, Hochstaudenfluren, Röhrichte und Feuchtgebüsche in der Talaue des Biberbachs
- Streuobstbestand
- Gehölzstrukturen: Einzelhecken, Straßenhecken und Resthecken
- Grünlandstandorte: artenreiches Extensivgrünland, Nasswiese und Magerrasen
- Gewässerstrukturen: ökologisch wertvolle bzw. naturnahe Abschnitte des Biber- und Klingenbachs sowie namenloser Gräben, Altwasser, verlandete Weiher und Stillgewässer
- Terrassenböschungen, Altgrasfluren, Hohlwege

Hochwertige Feuchtgebietsreste in den Talräumen und ökologisch wertvolle Gewässerabschnitte zählen zu den im Gemeindegebiet am häufigsten kartierten Biotoptypen. Die Gehölzstrukturen konzentrieren sich vornehmlich im Bereich der Hanglagen. Wichtige Verbundachsen mit einer wertvollen Biotop- und Artenausstattung stellen demnach im Gemeindegebiet die landschaftsprägenden und naturschutzfachlich bedeutsamen Talräume und deren Hänge dar.

Flächen zum Ausgleich von Natur und Landschaft

Aufgrund von öffentlichen und privaten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Gemeindegebiet verteilt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhanden.

Erhaltenswerte Grünstrukturen

Die in der Planzeichnung ohne eigenen Schutzcharakter eingetragenen orts- und landschaftsprägenden Einzelbäume, Hecken- und Feldgehölze im Bestand gilt es, soweit bei Bauvorhaben möglich, zu schonen und im Bestand zu sichern.

2.5 Städtebauliche Grundlagen

2.5.1 Siedlungsgeschichte

Hauptort Biberbach

Im Historischen Atlas von Bayerisch-Schwaben, Augsburg 1955, wird die Ersterwähnung Biberbachs um das Jahr 1070 angegeben. Die Orte Biberbach und Markt werden bereits im Jahre 1214 im Pappenheimer Urbar erwähnt. Auch die zu den Pappenheimern gehörigen Marschälle von Rechberg besaßen in Biberbach selbst und in der ganzen Umgebung Besitz, der durch Erbfolge an die Pappenheimer fiel. Im Jahre 1279 teilen die Brüder Heinrich und Hiltbrand von Pappenheim den Besitz so, dass der jüngere Hiltbrand den gesamten Besitz südlich der Donau, somit auch Biberbach, erhält. Nach 1300 schreiben sich die Nachfahren selten mehr »von Pappenheim«, sondern nennen sich Marschälle von Biberbach.

Ein Nachkomme Hiltbrands hat seine Herrschaft Biberbach, welche die Orte Markt, Biberbach, Eisenbrechtshofen, Prettelshofen, Langenreichen und Feigenhofen umfasste, am 16. Juni 1514 für 32.000 Gulden an Jakob Fugger verkauft. Im Pappenheimer Urbar, dem Verzeichnis der Güterbestände und der Einkünfte einer Grundherrschaft, wird zwischen dem Markt Biberbach und dem Dorf Biberbach unterschieden.

Der damalige Markt Biberbach ist der heutige Ortsteil Markt, das frühere Dorf Biberbach ist heute der Markt Biberbach. Das uralte Marktrecht ist auf das 3 km südlich gelegene, vermutlich durch die Wallfahrt wirtschaftlich bedeutender gewordene Dorf Biberbach übergegangen. 1525 musste ein Fuhrmann am Biberbacher Berg ein römisches Kreuzifix, etwa um 1220 in Württemberg entstanden, abladen, nachdem seine Rösser und der herbeigeholte Vorspann nicht imstande waren, das Fahrzeug weiterzubewegen. Dieses Kreuz wurde fortan als "Herrgöttle von Biberbach" verehrt, und bald entstand eine blühende Wallfahrtsstätte. 1684 bis 1697 ließ Pfarrer Anton Ginther die heutige Barockkirche erbauen. Einer seiner Vorgänger, Pfarrer Ulrich Zusamschneider, starb in den Wirren des 30jährigen Krieges durch Schwedenhand den Märtyrertod. Die schwedische Königin Eleonore, die ihrem Gatten König Gustav Adolf auf den Kriegszügen folgte, hielt einige Zeit Hof im Markter Schloss.

Der zu Biberbach gehörende Weiler Albertshofen wird in einem Verkaufsbrief im Jahre 1343 erstmals erwähnt.

Kriegsschrecken hatte Biberbach auch in der jüngeren Vergangenheit zu überstehen. Einen Tag vor dem Einmarsch amerikanischer Truppen am 26.4.1945 wurden siebzehn Anwesen von Tieffliegern in Brand geschossen. Neben der allgemeinen Not fand in den nächsten Jahren allein im Ort Biberbach die Einquartierung von 594 Heimatvertriebenen statt.

Wie bereits erwähnt, besaß der Ort Biberbach das Marktrecht, er führte daher bis zur Auflösung des Landkreises die Bezeichnung "Markt Biberbach im Landkreis Wertingen". Erst ab der Gemeindegebietsreform im Jahre 1978, mit der die vormals selbständigen Gemeinden Affaltern, Eisenbrechtshofen, Feigenhofen und Markt nach Biberbach eingegliedert wurden, führt Biberbach offiziell den Gemeindennamen "Einheitsgemeinde Markt Biberbach im Landkreis Augsburg".



Abb. 14 Uraufnahme (1808-1864), Hauptort Biberbach (Quelle: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ortsteil Affaltern

Schon im frühen Mittelalter ist eine Besiedlung nachgewiesen. Der Name Apfeltrach, noch heute geläufig für Affaltern, geht zurück auf die ersten Siedler unter den Wildapfelbäumen. 1698 wurde in Affaltern die Pfarrkirche St. Sebastian gebaut, die in den Jahren 2007 und 2008 unter großem Einsatz der ganzen Dorfgemeinschaft neu renoviert wurde.



Abb. 15 Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Affaltern (Quelle: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ortsteil Eisenbrechtshofen

Erstmals erwähnt wird Eisenbrechtshofen in Urkunden aus dem 12. Jahrhundert. Ein Ritter Konrad, dictus de Isenbrechthouen, wird als Grundherr genannt. Bis 1978 war Eisenbrechtshofen eine eigenständige Gemeinde, hatte aber schon immer enge Verbindungen zum nur ein Kilometer entfernten Markt Biberbach. So wurde die 1619 erbaute Filialkirche St. Stephanus im Jahr 1812 abgebrochen und die Steine zum Schulhaus-bau in Biberbach verwendet. Die heute noch vorhandene Wegkapelle St. Stephanus wurde vermutlich als Ersatz für die Kirche errichtet.

Zollsiedlung

Die Geschichte der Zollsiedlung beginnt erst nach dem Zweiten Weltkrieg, als sich viele Vertriebene dort eine neue Heimat schufen. Der Name leitet sich vom früheren Zollhaus ab, das hier an der Grenze zwischen Habsburg und Wittelsbach stand.



Abb. 16 Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Eisenbrechtshofen (Quelle: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ortsteil Feigenhofen

Der Ortsteil mit ca. 150 Einwohnern hat eine lange Tradition. Schon um 1200 wird über die Errichtung der Sankt-Peter-Kirche berichtet. Um 1500 werden erstmals die auch heute noch zum Dorf gehörenden Anwesen Dennhof und Balletshof erwähnt.



Abb. 17 Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Feigenhofen (Quelle: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ortsteil Markt

Das Ortsbild des Dorfes Markt ist geprägt durch die romantische Burganlage, die schon im frühen Mittelalter errichtet wurde. Im 16. Jahrhundert ging die Burg und das Dorf in den Besitz der Familie Fugger über, die die Burganlage zum Schloss ausbauen ließ. Der Bergfried, die eindrucksvollen Ringmauern sowie der Onoldsbacher Turm in der Vorderen Burg sind aus dieser Zeit erhalten geblieben. Beherrschender Bau im Hof ist die barocke Schlosskirche St. Johannes Baptist von 1732.

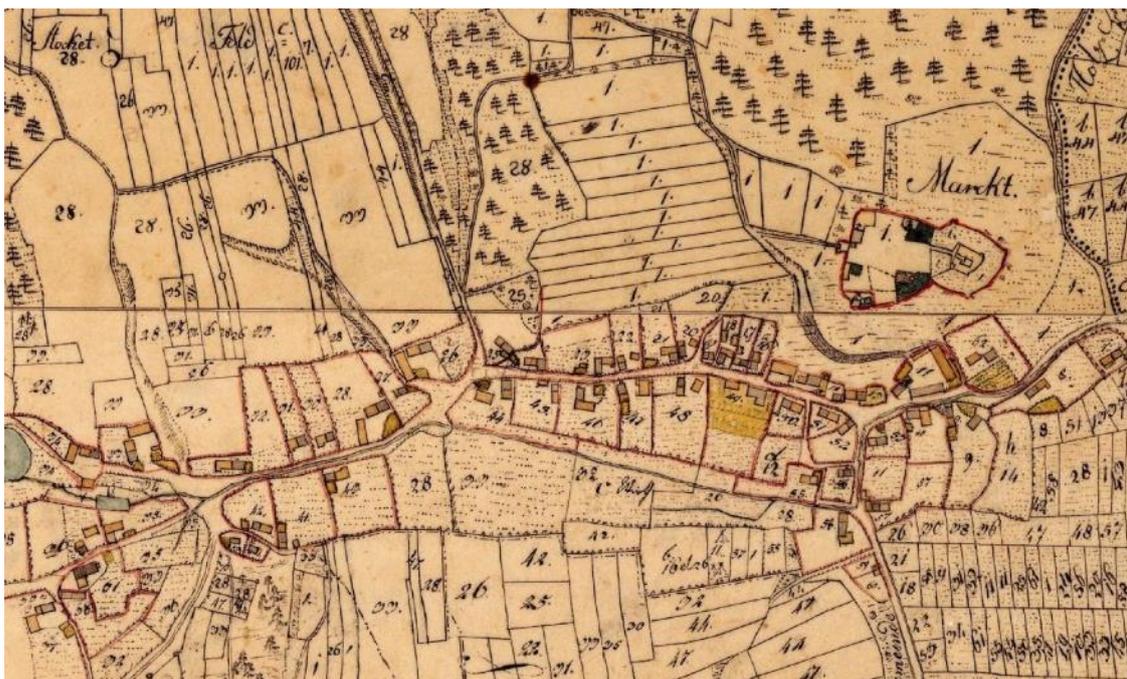


Abb. 18 Uraufnahme (1808-1864), Ortsteil Markt (Quelle: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.5.2 Kurzbeschreibung der Ortsteile

Das Gemeindegebiet Biberbach wird in folgende Ortsteile untergliedert:

- Hauptort Biberbach mit Albertshofen, Furtmühle, Kleemeisterhaus
- Ortsteil Affaltern mit Salmannshofen
- Ortsteil Eisenbrechtshofen mit Zollsiedlung
- Ortsteil Feigenhofen mit Baletshof, Dennhof, Dennhofmühle
- Ortsteil Markt mit Ehekirchmühle

Hauptort Biberbach

Inmitten des Gemeindegebietes liegt der Hauptort Biberbach. Zu der Gemarkung Biberbach zählen der Ortsteil Albertshofen, die Furtmühle und das Kleemeisterhaus. Der Ortsteil ist in seiner historischen Form ein typisches Reihendorf, da sich die Entwicklung entlang des Biberbaches vollzogen hat. Der Ortskern ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und entlang der Hauptstraße/ Raiffeisenstraße durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Daran angrenzend bestehen in nördlicher und südlicher Richtung Wohnbauflächen. In Biberbach befindet sich die Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus.



Abb. 19 Luftbild Hauptort Biberbach (Quelle: Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.07.2015)

Ortsteil Affaltern

Am westlichen Rand des Gemeindegebietes Biberbach liegt der Ortsteil Affaltern. Zur Gemarkung Affaltern zählt auch der Weiler „Salmannshofen“. Affaltern ist ein typisches Haufendorf.

Der ursprüngliche Ortskern umfasst den Bereich zwischen den Straßen Burgbergring, St. Albanus Straße, Lauterbrunner Straße und Kurze Gasse und ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich ist durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. An den Ortskern anschließend sind in Richtung Norden (Wohngebiet „Buchhalde“), Nordwesten (Wohngebiet „Taubenrain“) und Süden Wohnbauflächen entstanden. Südlich von Affaltern gelegen besteht zudem eine Wochenendhaussiedlung.



Abb. 20 Luftbild Ortsteil Affaltern (Quelle: Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.07.2015)

Ortsteil Eisenbrechtshofen

Der Ortsteil Eisenbrechtshofen mit dem Siedlungsbereich „Zollsiedlung“ liegt im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes Biberbach und ist in seiner historischen Form als Haufendorf zu kategorisieren.

Der ursprüngliche Ortskern mit einer Vielzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus sind insbesondere im Westen von Eisenbrechtshofen, aber auch nördlich und südlich angrenzend an den Ortskern Wohnbauflächen entstanden. Östlich der Schmutter liegt

der Siedlungsbereich „Zollsiedlung“. Diese Wohnsiedlung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 21 Luftbild Ortsteil Eisenbrechtshofen (Quelle: Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.07.2015)

Ortsteil Feigenhofen

Im Bereich zwischen den Ortsteilen Affaltern und Albershofen liegt der Ortsteil Feigenhofen mit den landwirtschaftlichen Besiedlungen Baletshof, Dennhof und Dennhofmühle. Feigenhofen ist ein typisches Straßendorf.

Der gesamte Ortsteil ist aufgrund der hohen Anzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.



Abb. 22 Luftbild Ortsteil Feigenhofen (Quelle: Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.07.2015)

Ortsteil Markt

Der Ortsteil Markt liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes Biberbach und ist als typisches Straßendorf zu kategorisieren. Zu der Gemarkung Markt gehört auch der Siedlungsbereich „Ehekirchmühle“. Der Ortskern von Markt ist durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt und daher im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich von Markt befindet sich eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Das Ortsbild von Markt wird durch das denkmalgeschützte Ensemble der Burg Markt geprägt.



Abb. 23 Luftbild Ortsteil Markt (Quelle: Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.07.2015)

2.5.3 Bodendenkmäler

(s. Themenkarte T5 Denkmäler)

Im Flächennutzungsplan werden alle im Gemeindegebiet von Biberbach vorhandenen Bodendenkmäler nachrichtlich dargestellt. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der Bodendenkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden (denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Denkmäler die noch obertägig sichtbar sind (u.a. Grabhügel oder Wallanlagen) dürfen in ihrem Erscheinungsbild nicht durch Baumaßnahmen o.ä. in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

Gegebenenfalls ist von größeren Schutzzonen auszugehen, die sich über den derzeit dargestellten Umgriff erstrecken können.

Die Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die im Folgenden aufgeführten Bodendenkmäler entsprechen dem derzeitigen Stand der Inventarisierung. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls im Zuge von Bebauungsplanverfahren beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgefragt werden.

Tab. 2 Bodendenkmäler Gemeindegebiet Biberbach

| Denkmal-Nr. | Denkmal |
|---------------|---|
| D-7-7430-0055 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0059 | Viereckschanze der jüngeren Latènezeit |
| D-7-7430-0060 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0061 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0075 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0076 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0080 | Gräber der Glockenbecherkultur und Siedlung der Bronzezeit |
| D-7-7430-0082 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Burg und des späteren Schlosses von Markt |
| D-7-7430-0100 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0258 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0259 | Siedlung der römischen Kaiserzeit |
| D-7-7430-0262 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus in Biberbach |

| | |
|---------------|--|
| D-7-7430-0263 | Burgstall des Mittelalters |
| D-7-7430-0266 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Filialkirche St. Stephanus in Eisenbrechtshofen |
| D-7-7430-0276 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0277 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0278 | Rechteckiges Erdwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7430-0280 | Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung |
| D-7-7431-0136 | Gräber der Bronzezeit und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7431-0194 | Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit, der mittleren römischen Kaiserzeit und des Mittelalters sowie Brandgräber der Urnenfelderzeit |
| D-7-7530-0086 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Petrus in Feigenhofen |
| D-7-7530-0114 | Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung |
| D-7-7530-0132 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sebastian in Affaltern und ihrer Vorgängerbauten |
| D-7-7530-0151 | Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen ehem. Kloster- bzw. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Salmanshofen |
| D-7-7531-0143 | Siedlung der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters |
| D-7-7531-0261 | Straßentrasse frühgeschichtlicher Zeitstellung |

2.5.4 Baudenkmäler

(s. Themenkarte T5 Denkmäler)

Tab. 3 Baudenkmäler Hauptort Biberbach

| Denkmal-Nr. | Straße | H.-Nr. | Denkmal |
|--------------|--------|--------|---|
| E-7-72-121-1 | | | Ensemble Am Kirchberg. Die Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus, eine eindrucksvolle, 1694 durch Valerian Brenner vollendete Barockanlage des Vorarlberger Typs, bildet zusammen mit dem sehr stattlichen barocken Pfarrhof, dem schlichten Mesnerhaus, dem ummauerten Friedhof mit seinem Barockportal und seiner Kapelle sowie dem Kalvarienberg ein Ensemble. Die Bautengruppe liegt südlich außerhalb des Marktes auf einer Anhöhe. Der hohe Turm der Kirche mit seiner zweifachen Zwiebelkuppel, die Schweifgiebel des Quer- und Langhauses sowie das hohe Mansard-Walmdach des schloßartigen Pfarrhofes |

| | | | |
|---------------------|------------------|--------|--|
| | | | besitzen große Fernwirkung und beherrschen den Marktort. |
| D-7-72-121-1 | Am Kirchberg | 22, 24 | Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus, Saalbau mit Querhaus, eingezogenem Chor und nördlichem Turm mit Zwiebelhaube und Laterne, Barockanlage des Vorarlberger Typs von Valerian Brenner, 1684-94; mit Ausstattung; Reste der Friedhofsmauer, 18./19. Jh.; nord-östlich und südlich der Kirche; Friedhofskapelle, pilastergerahmter Rechteckbau mit Dreiecksgiebel, 1755/60; Friedhofsportal, von Pilastern flankierter Bau mit Dreiecksgiebel und barocker Johann-Nepomuk-Figur, 1. Drittel 18. Jh. |
| D-7-72-121-2 | Am Kirchberg | 20 | Kalvarienberg-Gruppe, gefasste Zinkguß-Figuren, nach Modellen von Sebastian Osterrieder, 1906; am Aufgang der Kirche. |
| D-7-72-121-3 | Am Kirchberg | 24 | Pfarrhof, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach und Mittelrisaliten im Norden, Osten und Süden mit Zwerchgiebeln bekrönt, von Johann Bernhard Nigg, 1765. |
| D-7-72-121-5 | Raiffeisenstraße | 18 | Wohnhaus eines Bauernhofes, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach, Mezzaningeschoss und Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel, um 1850/60. |
| D-7-72-121-6 | Am Weilerberg | | Wegkapelle, Rechteckbau mit Satteldach, neugotisch, 1882; an der Kreisstraße. |

Tab. 4 Baudenkmäler Ortsteil Affalterm

| Denkmal-Nr. | Straße | H.-Nr. | Denkmal |
|----------------------|------------------------|--------|---|
| D-7-72-121-10 | Pfarrer-Brümmer-Straße | 16 | Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Turm mit geknicktem Spitzhelm, barocke Anlage von Valerian Brenner, 1698; mit Ausstattung. |
| D-7-72-121-8 | Am Asbach | | Wegkapelle, Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss, neugotisch, um 1870. |
| D-7-72-121-9 | Pfarrer-Brümmer-Straße | 2 | Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Ecklisenen, profiliertem Ortganggesims, Gesimsstücken und Fresko, Mitte 19. Jh. |

Tab. 5 Baudenkmäler Ortsteil Eisenbrechtshofen

| Denkmal-Nr. | Straße | H.-Nr. | Denkmal |
|----------------------|--------------|--------|---|
| D-7-72-121-12 | Kapellenfeld | | Wegkapelle St. Stephanus, Rechteckbau mit Satteldach, 1872, erneuert. |

| | | | |
|--------------|-----------------|--|---|
| D-7-72-171-4 | Nähe St 2033 | | Bildstock, Satteldachbau mit gestelzter Rundbogennische und Figur des hl. Jakobus, 18./19. Jh.; an der Straße nach Biberbach. |
|--------------|-----------------|--|---|

Tab. 6 Baudenkmäler Ortsteil Feigenhofen

| Denkmal-Nr. | Straße | H.-Nr. | Denkmal |
|---------------|-----------|--------|--|
| D-7-72-121-13 | Hirtenweg | 2a | Kath. Fialkirche St. Petrus, Saalbau mit Dachreiter mit Zwiebelhaube, Chor wohl Ende 10. Jh., Langhaus 15. Jh., um 1670 barockisiert; mit Ausstattung. |

Tab. 7 Baudenkmäler Ortsteil Markt

| Denkmal-Nr. | Straße | H.-Nr. | Denkmal |
|---------------|--------------|-----------|--|
| E-7-72-121-2 | | | Ensemble Burg Markt. Die Burg Markt liegt auf einer nach drei Seiten gegen das Lechtal abfallenden Bergkrone und besteht aus der Hinteren (östlichen) und der Vorderen (westlichen) Burg, beide getrennt durch einen Halsgraben. Markt war im Spätmittelalter Mittelpunkt der Herrschaft der Rechberger, dann der Pappenheimer in Biberbach und Markt. Im Städtekrieg wurde die Burg 1399 von den Augsburgern völlig zerstört. – Die Fugger, die seit 1525 mit der Herrschaft belehnt waren, ließen die Burg als Schloss wieder aufbauen. Der Bergfried, die eindrucksvoll am baumfreien Abhang aufragenden Ringmauern mit ihren Strebepfeilern und Schalentürmen sowie der Onoldsbacher Turm in der Vorderen Burg sind aus dieser Zeit erhalten geblieben, nicht aber die Schloss- und Ökonomiegebäude, die bereits im 17. Jh. Bauschäden aufwiesen. - Im 19. Jh. hat das Vordere Schloss den Charakter eines großen Gutshofes gewonnen, der mit stattlichen, z.T. über älterer Bausubstanz errichteten Ökonomiegebäuden, mit einem Arbeiterhaus und einem Werkstattgebäude umbaut ist. Beherrschender Bau im Hof ist die barocke Schlosskirche von 1732; das zugehörige Kaplanshaus des 17./18. Jh. schließt sich dem Ring der Wirtschaftsgebäude an. |
| D-7-72-121-14 | Auf der Burg | 2,3,4,5,6 | Ehem. Burg, später Fuggerschloss; sog. Hintere (östliche) Burg: Bergfried, sechsgeschossiger, quadratischer, sich nach oben verjüngender Turm mit oktagonalem Aufsatz und Zinnenkranz, im Kern 2. Hälfte 16. Jh., Aufbau 1. Hälfte 17. Jh.; z. T. doppelter Mauerring mit Strebepfeilern |

| | | | |
|----------------------|-------------------|----|---|
| | | | <p>und drei halbrunden Schalentürmen, um Mitte 16. Jh.; Bogenbrücke über den inneren Halsgraben zwischen Hinterer und Vorderer Burg, Mitte 17. Jh.; Vordere (westliche) Burg: sog. Onoldsbacher Turm, zweigeschossiger quadratischer Turm mit oktogonalem Aufsatz und Zinnenkranz, Untergeschosse 2. Hälfte 16. Jh., Aufbau 1. Hälfte 17. Jh.; ehem. Schlosskapelle St. Johannes der Täufer, dreischiffiger, pilastergegliederter Rechteckbau mit östlichem Turm mit Zwiebelhaube, einheitlicher Barockbau, von Simon Rothmiller, 1738/39; mit Ausstattung; ehem. Kaplaneihaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelgesims, 1. Hälfte 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossige Satteldachbauten, um 1850, über älterem Kern; südlich und nördlich der Zufahrt; Stall- und Scheunengebäude, Satteldachbauten, um 1850; weiter nördlich in rechtem Winkel anschließend; Werkstattgebäude, erdgeschossige Satteldachbauten, um 1860/70, mit Zugang zu Kammern und Schächten des 16. Jh. sowie Resten eines Göpels des 19. Jh.</p> |
| D-7-72-121-19 | Schloß- straße | 17 | Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Wohnteil mit Giebelgesimsen, 18./frühes 19. Jh., Wirtschaftsteil erneuert. |
| D-7-72-121-22 | Schloß- straße | 21 | Ehem. Amtshaus und Schule, Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh. |
| D-7-72-121-24 | Sonnen- straße | | Bildstock, Gehäuse mit Dreiecksgiebel und Rundbogennische, 1721; mit Ausstattung. |



Ensemble der Burg Markt, Ortsteil Markt



Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus, Hauptort Biberbach

Abb. 24 Baudenkmäler in den Ortsteilen

3 BEWERTUNG

3.1 Landschaftsplanerische Potenziale und Konflikte

Das Gemeindegebiet mit einer Fläche von über 36 km² besitzt sowohl intensive menschliche Nutzungsbereiche (wie Siedlung, Verkehr und Landwirtschaft), als auch sich natürlich entwickelnde Gebiete mit hohem Naturraumpotenzial, wie die Talräume von Schmutter, Biberbach und dessen Seitengewässer. Außerdem zeichnet sich der Raum durch eine topographische Gliederung der Landschaft aus. Diese teilt sich in die bewegte Riedellandschaft aus Tal- und Hanglagen sowie dem tiefer liegenden ebenen Schmuttertal.

3.1.1 Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

Landschaftsplanerische Potenziale

- Fruchtbare Böden mit guten Ertragsmesszahlen eignen sich besonders gut für eine Ackerlandnutzung.
- Die abwechslungsreiche Reliefstruktur aus Tal- und Hanglagen bietet ein hohes landschaftliches und naturräumliches Potenzial.
- Die Talräume übernehmen wichtige klimatische Funktionen (Kaltluftbahnen).
- Die Waldflächen stellen eine wichtige Naherholungsfunktion in unmittelbarer Nähe zum Wohnen dar.
- Das Sportgelände des SC Biberbach mit den Abteilungen Fußball, Turnen/Volleyball und Tischtennis sowie die örtlichen Schützenvereine bieten ein vielfältiges Angebot an örtlichen Sport- und Freizeitaktivitäten.
- Das gut ausgebaute regionale und überregionale Rad- und Wanderwegenetz stärkt die extensive Erholungsnutzung und birgt touristische Chancen für die Marktgemeinde Biberbach.

Landschaftsplanerische Defizite und Konflikte

Landwirtschaft - Naturhaushalt/Landschaftsbild

- Gefährdung der Gewässerstrukturen durch eine zum Teil intensive landwirtschaftliche Nutzung bis an den Gewässerrand (Gefahr von Schadstoff- und Nährstoffeintrag); fehlende Pufferstreifen
- In den Hanglagen nahezu ausgeräumte und ökologisch verarmte Agrarlandschaft

Forstwirtschaft - Naturhaushalt

- Die Waldflächen werden aufgrund der vorwiegenden Nutzung als Wirtschaftswald mit nicht standorttypischen Monokulturen in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit beeinträchtigt; ein hoher Nadelholzanteil fördert die Anfälligkeit für Windwurf- und Borkenkäferschäden
- Den Waldflächen vorgelagerte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Waldränder, bestehend aus Waldmantel und Krautsaum, sind südlich der Kreisstraße A12 kaum ausgeprägt

Siedlung - Naturhaushalt/Landschaftsbild

- Vorhandene bauliche Entwicklung in naturräumlich problematischen Talräumen (Überschwemmungsraum, gewässersensible Bereiche)
- Zersiedlung der Landschaft durch die Entwicklung von Wochenendhaussiedlungen nördlich des Hauptortes Biberbach und südöstlich von Affaltern sowie Aussiedlerhöfen im Außenbereich; meist ohne wirksame Eingrünung
- Fehlende oder nicht standortgemäße Ortsrandeingrünungen
- Unzureichendes und z.T. fehlendes Begleitgrün entlang von zentralen Verbindungsstraßen

3.1.2 Schmuttertal

Landschaftsplanerische Potenziale

- Das Schmuttertal übernimmt wichtige klimatische Funktionen (Kaltluftbahnen).
- Als naturnahe Habitatstrukturen bilden die verbliebenden Flussschlingel als Altwasser entlang der begradigten Schmutter wichtige Rückzugsgebiete.

Landschaftsplanerische Defizite und Konflikte

Landwirtschaft - Naturhaushalt/Landschaftsbild

- Gefährdung der Gewässerstrukturen durch eine zum Teil intensive landwirtschaftliche Nutzung bis an den Gewässerrand (Gefahr von Schadstoff- und Nährstoffeintrag); fehlende Pufferstreifen
- Durch frühere Entwicklungen, wie der Anlage von Entwässerungsgräben wurde das Grundwasser derart abgesenkt, dass die naturnahen Feuchtgebiete verschwanden und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zunehmend ermöglicht wurde
- Mit der intensivierten Nutzung der auf diesen Standorten einst großflächigen feuchten Wiesen sind auch die bis vor wenigen Jahrzehnten noch heimischen Charakterarten grünlandgenutzter Gebiete verschwunden bzw. am verschwinden (wiesenbrütende Vogelarten und Weißstroch)
- Ökologisch verarmte Agrarlandwirtschaft aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Überwiegend ackerbauliche Nutzung im Retentionsraum der Schmutter; Gefahr von Abschwemmung bei Hochwasser

Wasserschutz - Naturhaushalt

- Durch den begradigten Verlauf und dem Einsatz von Hochwasserschutzanlagen wird die Schmutter im Gemeindegebiet von Biberbach in ihrer natürlichen Auen- dynamik mit periodischen Überschwemmungen erheblich beeinträchtigt.
Um die erheblichen Überschwemmungen bei Frühjahrs- und Sommerhochwasser zu unterbinden, wurde die im naturnahen Zustand stark mäandrierende Schmutter in den 60er Jahren im Abschnitt zwischen Täferlingen und der Landkreisgrenze Augsburg ausgebaut. Sie wurde dabei, so auch im Gemeindegebiet von Biberbach, in weiten Teilen begradigt und in Teilabschnitten eingedeicht.

3.2 Städtebauliche Potenziale und Konflikte

3.2.1 Landes- und Regionalplanerische Gegebenheiten

Die Marktgemeinde Biberbach liegt gemäß dem Regionalplan Region Augsburg (9) auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung in der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Augsburg. Die Marktgemeinde wird in ihrer Entwicklung teilweise von den im Regionalplan enthaltenen Zielen und Grundsätzen zu den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 9 „Schmuttertal“ und 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“, dem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt und von dem Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Lehm eingeschränkt.

3.2.2 Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

Die Marktgemeinde Biberbach ist aufgrund unterschiedlicher Faktoren in ihrer Siedlungsentwicklung räumlich eingeschränkt.

Der überwiegende Siedlungsraum erstreckt sich innerhalb der Riedellandschaft. Die prägenden Talräume zwischen dem Hauptort Biberbach und dem westlich gelegenen Ortsteil Affaltern, der Schmuttertalraum am östlichen Rand des Gemeindegebietes sowie die Bewegtheit des Geländes schränken die siedlungsstrukturelle Entwicklungsfähigkeit ein. Darüber hinaus wird die Siedlungstätigkeit durch die nachfolgend aufgelisteten Gegebenheiten eingeschränkt.

Hauptort Biberbach

- Im Norden von Biberbach verläuft die Staatsstraße St2033 (Einhalten von Immissionsschutzabständen); Nördlich der Staatsstraße St2033 grenzt eine Wochenendhaussiedlung an.
- Im Osten verlaufen das Schmuttertal, welches von Bebauung freizuhalten ist sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Schmuttertal“.
- Im Süden von Biberbach sind keine unmittelbaren Restriktionen vorhanden. Weiter südlich von Biberbach verläuft eine 110-kV-Leitung.
- Die Talräume von Biberbach, Klingenbach und Offenbach sind von besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung und von Bebauung freizuhalten.

Ortsteil Affaltern

- Im Norden von Affaltern grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ an die bereits bestehende Bebauung an.
- Im Osten wird der Ortsteil Affaltern durch den prägenden Talraum eingeschränkt. Zudem liegt östlich von Affaltern im Bereich des Biberbachs ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Weiterhin befindet sich im Osten ein großflächiger Sportplatz.
- Im Süden von Affaltern befindet sich entlang des Biberbachs ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Zudem grenzen im Süden an den Ortsbereich Waldflächen an. Eingebettet zwischen Waldflächen und dem Talraum des

Biberbachs liegt die Wochenendhaussiedlung. Eine Ergänzung der Wohnbauflächen südlich des historischen Ortskernes ist möglich.

- Im Westen bestehen keine unmittelbaren Faktoren, welche eine Siedlungsentwicklung einschränken. Daher ist eine Entwicklungsfähigkeit im Westen von Affaltern gegeben. In einer Entfernung von ca. 800 m in Richtung Westen liegt eine mögliche Windkraftkonzentrationszone der Marktgemeinde Biberbach, die bei einer Wohnbebauung unter Einhaltung des Mindestabstandes zurückzunehmen wäre.

Ortsteil Eisenbrechtshofen

- Nördlich von Eisenbrechtshofen verläuft die Kreisstraße A9 (Einhaltung von Immissionsschutzabständen).
- Im Osten von Eisenbrechtshofen verläuft der Talraum der Schmutter, welcher eine Fläche mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung darstellt und von Bebauung freizuhalten ist. Eingeschränkt in seiner Siedlungsentwicklung wird Eisenbrechtshofen in diesem Bereich zudem durch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schmutter.
- Im Süden von Eisenbrechtshofen endet das Gemeindegebiet Biberbach. Eine Siedlungsentwicklung als Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen in Eisenbrechtshofen ist möglich; jedoch sollte eine bandartige Ausbreitung der Siedlungsfläche vermieden werden. Eine Einschränkung stellt allerdings die im Süden von Eisenbrechtshofen verlaufende Gashochdruckleitung dar.
- Im Westen von Eisenbrechtshofen bestehen Restriktionen durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Als Erweiterungsflächen der bestehenden Wohnbauflächen ist eine Siedlungsentwicklung westlich von Eisenbrechtshofen möglich.

Ortsteil Feigenhofen

- Im Norden von Feigenhofen liegt der Talraum des Biberbachs, welcher von Bebauung freizuhalten ist und entlang welchem das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt verläuft. Nördlich des Siedlungsbereiches besteht zudem eine Grünfläche, welche für das Ortsbild von Feigenhofen prägend ist und zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ liegt.
- Der Grundbach ist als Talraum von besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung von Bebauung freizuhalten.
- Im Westen von Feigenhofen sind keine Restriktionen vorhanden.

Ortsteil Markt

- Im Norden von Markt befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“, Biotopflächen und das denkmalgeschützte Ensemble der Burg Markt
- Im Osten verlaufen das Schmuttertal, welches von Bebauung freizuhalten ist sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Schmuttertal“. Es ist eine bandartige Siedlungsentwicklung in Ost-West Richtung zu vermeiden.
- Im Süden von Markt sind keine Restriktionen vorhanden.

- Im Westen von Markt liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Es ist eine bandartige Siedlungsentwicklung in Ost-West Richtung zu vermeiden.

In den Siedlungsbereichen verbleiben somit folgende Flächen, die für eine bauliche Entwicklung in Frage kommen:

- Für eine wohnbauliche Entwicklung eignen sich für den Hauptort Biberbach sowie den Ortsteil Affaltern der südliche und westliche Ortsrand, da ansonsten Restriktionen bestehen. Für den Ortsteil Eisenbrechtshofen eignen sich der südliche und nordwestliche, für den Ortsteil Markt lediglich der südliche Ortsrand für eine weitere Siedlungsentwicklung. Für den Ortsteil Feigenhofen ist keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, da derzeit noch genügend Gemischte Bauflächen zur Verfügung stehen.
- Für eine gewerbliche Entwicklung eignen sich aufgrund der verkehrlichen Lage (gute Anbindung an die Staatsstraße St2033 und die Bundesstraße B2) die Flächen im Osten des Hauptortes von Biberbach.

Die Talräume sollten von einer Bebauung freigehalten werden, da hier zahlreiche Konfliktpotenziale (landschaftlicher, naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Art) vorliegen.

Hinweis:

Die Potenziale und Konflikte der einzelnen Flächen, die sich für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung eignen, gehen aus dem Pkt. 5.2 Beschreibung der Bauflächen hervor.

4 PLANUNGSZIELE

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die für die Marktgemeinde Biberbach relevanten Ziele sind im Wesentlichen im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 01. September 2013), im Regionalplan der Region Augsburg (9) (In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 20. November 2007), im Wald funktionsplan für die Region Augsburg und im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Augsburg dargestellt.

Im Hinblick auf Anpassungs- bzw. Abwägungspflichten begründende Ziele wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan folgendes beachtet:

4.1 Ziele der Landesplanung

Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 liegt die Marktgemeinde Biberbach im "Allgemeinen ländlichen Raum".

Die Marktgemeinde ist ca. 5 km vom gemeinsamen Mittelzentrum Gersthofen/Langweid a. Lech, ca. 5 km vom Mittelzentrum Wertingen und ca. 11 km vom Mittelzentrum Augsburg entfernt. Das Oberzentrum Augsburg liegt in einer Entfernung von ca. 25 km.



Abb. 25 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013, Anhang 2: Strukturkarte

Auf landesplanerischer Ebene sind folgende Ziele und Grundsätze für die Marktgemeinde Biberbach von Belang:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sind zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale sind weiter zu entwickeln. (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (1.1.2 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen genutzt werden. (1.2.2 (G))
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 ((G))
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. (1.3.1 (G))
- Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden. (1.3.2 (G))
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

Raumstruktur – Zentrale Orte und Gebietskategorien

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

Siedlungsstruktur – Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G)); Neue Siedlungsflächen sind daher möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))
- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. (4.1.2 (G))
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (4.1.3 (G))
- Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Bei der Weiterentwicklung soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (4.2 (G))
- Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazu gehören attraktive, barrierefreie Bahnhöfe. (4.3.1 (G))
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. (4.4 (G))

Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden. (5.2.2 (G))
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))

- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (5.4.2 (G))
- Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft beitragen. (5.4.3 (G))

Energieversorgung

- Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher. (6.1 (G))
- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden. (6.1 (G))
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. (6.2.3 (G))
- Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen werden. (6.2.4 (G))
- Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden. (6.2.5 (G))
- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden. (6.2.6 (G))

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (7.1.1 (G))
- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (7.1.3 (G))
- Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden. (7.1.3 (G))
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (7.1.4 (G))
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Gewässer sollen erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (7.1.5 (G))
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. (7.1.6 (G))
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (7.1.6 (Z))

Wasserwirtschaft

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (7.2.1 (G))
- Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. (7.2.2 (G))
- Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. (7.2.2 (G))
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (7.2.5 (G))

Soziale und kulturelle Struktur

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.1 (Z))
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. (8.4.1 (G))

4.2 Ziele der Regionalplanung

Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg (9) (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9).

Gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (9) liegt die Marktgemeinde Biberbach in der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Augsburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

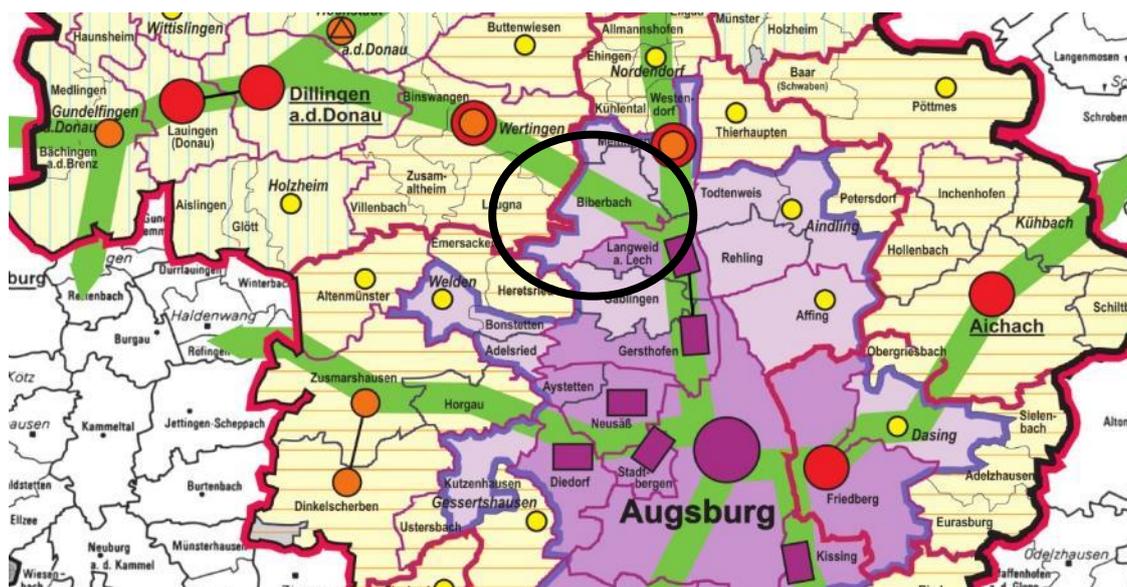


Abb. 26 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1: Raumstruktur

Zudem weist der Regionalplan der Region Augsburg im Gebiet der Marktgemeinde Biberbach:

- zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete ("Schmuttertal" (9); "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg" (21)),
- ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (H5) und
- ein Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Lehm (143 LE) auf.



Abb. 27 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3: Natur und Landschaft

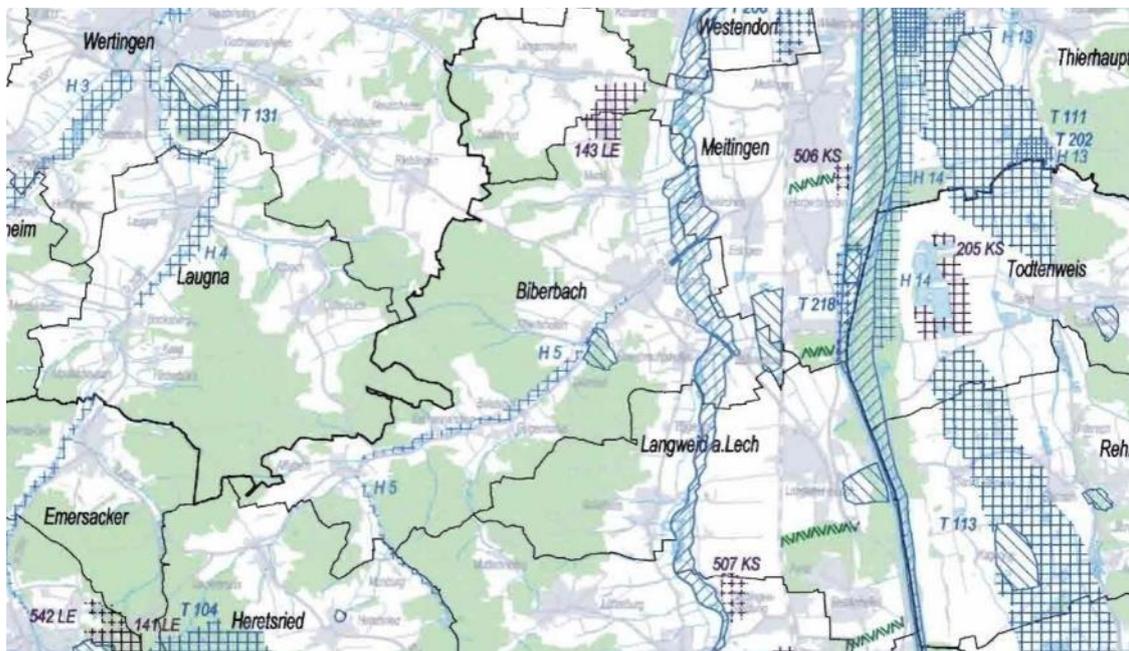


Abb. 28 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a: Siedlung und Versorgung

Für das Gemeindegebiet von Biberbach lassen sich auf regionalplanerischer Ebene nachfolgenden Zielvorgaben und sonstigen Feststellungen ableiten:

Allgemeine Grundsätze

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Die Region ist in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. (A I 2 (G))
- Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben. (A I 3 (G))

Raumstruktur

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))
- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden.
Auf die Stärkung der überregionalen Funktionen des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern. Greater Munich Area“ und auf die Verbesserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region soll hingewirkt werden. (A II 1.3 (Z))

Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

- Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken. (B I 1.1 (G))
- Nachteilige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken. (B I 1.1 (G))
- Grünlandgenutzte Aueböden im Lechtal sowie in den Talniederungen von Schmutter sollen erhalten werden. (B I 1.2 (Z))
- In den erosionsgefährdeten Gebieten in der Lech-Wertach-Ebene soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden. Auch in hochwassergefährdeten Flusstälern der Schmutter soll der Wassererosion entgegengewirkt werden. (B I 1.4 (Z))
- Es ist anzustreben, die Funktionen der großen Waldgebiete um Augsburg sowie des Donau- und Lechwalds für das Lokalklima, vor allem für die Frischluftzeugung und der landwirtschaftlich genutzten Freiräume für den Frischlufttransport zu erhalten und zu verbessern. (B I 1.5 (G))
- Auf die Erhaltung und Wiederherstellung des Bodenwasserhaushaltes von naturnahen und ehemaligen Flachmooren und Feuchtwiesen im Lech- und im Schmuttertal soll hingewirkt werden. (B I 1.6 (Z))
- Die Nutz-, Schutz-, Sozial- und Lebensraumfunktionen des Waldes im Lechtal und im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten sollen dauerhaft erhalten und ggf. gestärkt werden. (B I 1.7 (Z))
- Im Lechtal und in den Iller-Lech-Schotterplatten soll durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die

Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen ein Biotopverbundsystem entwickelt werden. (B I 2.3.2 (Z))

- In den Siedlungsgebieten der Region ist die Freihaltung der Uferbereiche der Gewässer und die Entwicklung gewässerbegleitender Grünstrukturen anzustreben. (B I 2.3.2 (G))
- Es ist anzustreben dass der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen Funktionen erhalten und gesichert werden:
 - zur Erholung
 - als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft,
 - als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg,
 - als naturbetonter Lebensraum. (B I 2.4.1 (G))
- Die Wiesentälchen, insbesondere in den Stauden, sollen offen gehalten, gepflegt und als Grünland erhalten werden. (B I 2.4.3 (Z))
- Es ist anzustreben, bauliche Entwicklungen in Gebieten mit hohen Grundwasserständen möglichst zu vermeiden. (B I 4.2.1.2 (G))
- Die noch weitgehend unbelasteten Gewässer (Güteklassen I und I – II) sind ökologisch bedeutsam; ihrem Schutz kommt besondere Bedeutung zu. (B I 4.2.2.1 (G))
- In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 2 a, die Bestandteil des Regionalplans ist. (B I 4.4.1.3 (Z)).
- Die morphologische und biologische Durchgängigkeit und die biologische Wirksamkeit der Gewässer soll verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dies gilt insbesondere für Schmutter und Lech. (B I 4.4.2.3 (Z))

Wirtschaft

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. (B II 1.1 (Z))
- Die wirtschaftlich bedeutsamen Bestandteile der bayernweiten Clusterstrategie in den Bereichen Umwelttechnologie, Mechatronik / Robotik / effiziente Produktionssysteme, Informations- und Kommunikationstechnik, Automotive, neue Werkstoffe, Luft- und Raumfahrt sowie Forst und Holz sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg weiter entwickelt und ausgebaut werden. (B II 1.3 (Z))
- Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. (B II 2.1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden. (B II 3.4 (G))

- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen. (B II 3.5 (Z))
- Im Tourismusgebiet „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“ sollen Maßnahmen zur Erschließung für den längerfristigen ländlichen Erholungsreiseverkehr vorgesehen und die vorhandenen Ansatzpunkte durch den Ausbau der erforderlichen Einrichtungen der Tourismusinfrastruktur weiter entwickelt werden. Dabei soll den naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten Rechnung getragen und verstärkt überregionale Kooperationen angestrebt werden. (B II 4.1 (Z))
- Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit preiswürdigen mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen soll sichergestellt werden. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sollen erkundet, erschlossen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten gesichert werden. Dabei soll
 - in den Vorranggebieten dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zukommen,
 - innerhalb der Vorbehaltsgebiete bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen der Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen besonderes Gewicht beigemessen werden. (B II 5.1 (Z)).
- Ein nachhaltiger und sparsamer Umgang mit den Bodenschätzen und ein verstärkter Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen bei gegebener Eignung ist anzustreben. (B II 5.2 (G))
- Es ist anzustreben, Abbaugelände ohne Aufdeckung des Grundwassers überwiegend wieder einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Dabei ist eine Bereicherung des Landschaftsbildes und der Naturausstattung von besonderer Bedeutung. (B II 5.4.1 (G))
- Abbaugelände mit Aufdeckung des Grundwassers sollen in der Regel nicht wieder verfüllt werden, sofern im Einzelfall nicht eine Wiederverfüllung im öffentlichen Interesse geboten ist und der Grundwasserschutz gewahrt bleibt. (B II 5.4.2 (Z))
- Bei Abbaumaßnahmen in den Vorranggebieten und in jenen Vorbehaltsgebieten, die innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten liegen, sollen schwerpunktmäßig folgende Nachfolgefunktionen verwirklicht werden: Landwirtschaft und Biotopentwicklung in Teilflächen: Nr. 143. (B II 5.4.3 (Z))
- Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben. (B II 7.1 (G))
- In den Teilräumen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere auf Teilen der Iller-Lech-Schotterplatten, soll auf eine möglichst weitgehende Erhaltung der Landbewirtschaftung hingewirkt werden. (B II 7.3 (Z))

Kultur und Sozialwesen

- Die bestehenden Kindergärten sollen erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Sonstige Tagesbetreuungseinrichtungen sollen bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden. (B III 1.1 (Z))

- Das Angebot an Seniorenbetreuung soll entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. (B III 1.3 (Z))
- Die Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung der Schulstandorte ist anzustreben. (B III 3.1 (G))
- Es ist anzustreben, dass die schulische Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit sonderpädagogischem Förderbedarf sichergestellt wird. (B III 3.2 (G))
- Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt besondere Bedeutung zu. (B III 5.1 (G))
- Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))
- Eine verbesserte Anbindung der Erholungsschwerpunkte an den ÖPNV ist vor allem im Bereich des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ anzustreben. (B III 5.3 (G))

Technische Infrastruktur

- Im Nahverkehrsraum Augsburg soll der öffentliche Personennahverkehr entsprechend den Festsetzungen des Regionalen Nahverkehrsplans und des aus dem Gesamtverkehrsplan ausgegliedert und fortgeschriebenen Nahverkehrsplans der Stadt Augsburg weiter ausgebaut werden. (B IV 1.1.2 (Z))
- Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funktionen für einen sicheren und attraktiven Tourismus-, Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen können. (B IV 1.5 (Z))
- Die Erdgasversorgung soll möglichst sichergestellt und – wo notwendig und möglich – verbessert werden. (B IV 2.2 (G))
- Auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung soll insbesondere im großen Verdichtungsraum Augsburg hingewirkt werden. Der Ausbau der Nahwärmeversorgung auf der Basis von Blockheizkraftwerken bei Bauvorhaben außerhalb des ökonomisch und ökologisch sinnvollen Fernwärmeversorgungsgebietes soll verstärkt weitergeführt werden. Die Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme soll angestrebt werden. (B IV 2.3 (Z))
- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden. (B IV 2.4.1 (Z))
- In Siedlungsgebieten und deren Umgebung sollen keine Windkraftanlagen errichtet werden. (B IV 2.4.2.5 (Z))

Siedlungswesen

- Die gewachsene Siedlungsstruktur der Region ist zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiter zu entwickeln. (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg besonders geeignet. (B V 1.2 (Z))
- Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landwirtschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige – das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen

insbesondere im Lechtal und in den Iller-Lech-Schotterplatten sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. (B V 1.3 (Z))

- Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg als Trenngrün gesichert werden. (B V 1.4 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden. (B V 2.2 (Z))

4.3 Ziele des Waldfunktionsplanes

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2013): Waldfunktionsplan für die Region Augsburg. Bayerische Forstverwaltung.

Die Waldgebiete im Gemeindegebiet von Biberbach konzentrieren sich auf die Riedellandschaft und definieren vornehmlich die Hanglagen.

Der Waldfunktionsplan enthält für die Waldflächen folgende Zielsetzungen, welche nachrichtlich in die Planung übernommen werden:

Allgemein

- Erhaltung und Mehrung der Waldfläche
- Sicherung und Verbesserung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes
- Erhaltung schützenswerter Lebensräume und seltener Arten
- Sicherung und Verbesserung der Sonderfunktionen des Waldes (Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, für die Forschung als forstliche Versuchsfläche, als forsthistorischer Waldbestand und für die Sicherung der genetischen Vielfalt der Waldbäume)

Konkrete Darstellungen für die Marktgemeinde Biberbach

Gemäß dem Waldfunktionsplan haben die Waldflächen in der Marktgemeinde Biberbach eine besondere Bedeutung vorwiegend für den regionalen Klimaschutz und vereinzelt für den lokalen Klima- und Immissionsschutz. Die großen zusammenhängenden Waldflächen im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ begünstigen das Heranführen kühlerer Luftmassen aus der Hauptwindrichtung und tragen so im Sommer zu einem Ausgleich sonst hoher Temperaturen bei. Die Waldflächen im direkten Umfeld der Ortsteile Markt und Biberbach dienen dem lokalen Klima- und Immissionsschutz. Sie schützen die besiedelten Bereiche und landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen. Zudem mindern sie schädliche Einwirkungen und Belastungen durch Gase, Stäube oder Aerosole und verbessern damit die Luftqualität für die zu schützenden Bereiche. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild weisen die Waldflächen entlang des Biberbachtalraums, zwischen den Ortsteilen

Biberbach und Markt sowie nördlich von Markt auf. Es handelt sich dabei um das Landschaftsbild prägende Wälder in teils exponierten Lagen sowie einsehbare Waldränder. Die Waldfläche am westlichen Ortseingang von Biberbach ist die einzige, welche aufgrund ihrer Artenzusammensetzung eine besondere Bedeutung als Lebensraum aufweist. Sie dient dem Erhalt schützenswerter Lebensräume und seltener Arten. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung weist der Waldabschnitt im direkten Anschluss an die Wochenendhaussiedlung südlich von Affaltern auf. Dieser Abschnitt dient der Erholung und dem Naturerlebnis in besonderem Maße.

Aufgrund dieser vielfältigen, für die Erholung und den Naturhaushalt wichtigen Funktionen gilt es die Waldflächen im Gemeindegebiet von Biberbach dauerhaft zu erhalten, sachgemäß zu bewirtschaften und vor allem die das Landschaftsbild prägenden Wälder und Waldränder vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet forstwirtschaftliche Versuchsflächen, die von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (LWF) und von den Hochschulen im Einvernehmen mit den Waldeigentümern ausgesucht und betreut werden. Diese Waldflächen haben als Forschungsobjekte eine herausragende Bedeutung für die Untersuchung der Wuchs- und Entwicklungsdynamik von Wäldern.

4.4 Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Augsburg. Textband.

Die Talräume im Gemeindegebiet von Biberbach stellen einen naturschutzfachlichen Entwicklungsschwerpunkt für Feuchtgebiete und Gewässer dar und bilden eine Verbundachse von regionaler Bedeutung.

Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

- Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen
- Verstärkung des Nutzungsmosaiks
- Bewahrung als ökologischen Ausgleichsraum
- Erhalt und Entwicklung der ausgedehnten, zusammenhängenden Waldgebiete als großflächige Waldlebensräume, Fortsetzung der Entwicklung hin zu naturnahen Laub- und Mischwäldern
- Übergangszone zwischen Wald und Offenland; Entwicklung als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung)
- Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes
- Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik; Umgestaltung zu Pufferräumen
- Erhalt und Optimierung der noch vorhandenen Hangquellmoore, Streu-, Nass- und Feuchtwiesen vorrangig in der Biberbachaue mit Leiseweiherbach; wichtigste Maßnahmen sind:
 - Wiederaufnahme extensiver Grünlandnutzung

- Unterbindung des Nährstoffeintrags durch Schaffung von mindestens 20 m breite Pufferzonen aus nicht zu düngendem Grünland (je nach örtlicher Situation sind evtl. größere Pufferstreifen nötig)
- Arrondierung zerstückelter Einzelflächen durch Rückentwicklung dazwischenliegender Intensivwiesen zu blütenreichen Feuchtwiesen
- Entwicklung strukturreicher Hänge (Magerrasen, Wiesen, Weiden, breite Säume an Wald- und Heckenrändern, Obstwiesen, Ranken und Raine, Hohlwege) als bevorzugte Verbundlinie für thermophile (wärmeliebende) Arten
- Jährliche Kontrolle der bekannten Fledermauskolonien und Winterquartiere; vorrangige Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume der Mausohrkolonien in Biberbach, d. h. Erhöhung der Strukturvielfalt in den noch überwiegend aus Fichten aufgebauten Wäldern, beschleunigte Entwicklung der Fichtenbestände hin zu naturnahen Laub- und Mischwäldern

Schmuttertal

Die Schmutter zählt zu den vier kleinen Flüssen, welche neben den Hauptgewässern Lech und Wertach die Lech-Wertach-Ebenen durchziehen. Sie ist eine regional bedeutsame Verbundlinie, wobei ihre Verbund- und Lebensraumfunktionen durch einen naturfernen Ausbau beeinträchtigt sind.

- Bewahrung als ökologischen Ausgleichsraum
- Reaktivierung der Schmutter und der Schmutterraue als eine der Hauptverbundlinien der nördlichen Lech-Wertach-Ebenen:
 - Renaturierung des Flusslebensraumes unter Einbeziehung einer naturnahen Auen- und Hochwasserdynamik
 - Wiederausdehnung von Wiesenlebensräumen auf (ehemals) grund- und hochwasserbeeinflussten Standorten
- Erweiterung des Retentionsraumes durch Verlegen der Deiche
- Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Gewässerbett (wechselnde Sohlbreiten, Sohliefen und Uferböschungen) durch gezielte Initiation einer Umlagerungsdynamik (Sohlschwellen, Bühnen Sporne und andere dynamikfördernde Elemente)
- Optimierung der Altwasser durch die Abflachung von Uferbereichen, durch die Entwicklung von Röhricht und durch die Einrichtung extensiv genutzter Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Einrichtung eines mindestens 20 m (besser 50 m) breiten Gewässerschutzstreifens aus extensiv genutztem Grünland sowie einer standortgemäßen Uferrandstreifenvegetation (Röhrichtzonen, Hochstaudenfluren, Gehölzsaum)
- Wiederherstellung eines abwechslungsreichen, standorttypischen Reliefs durch die Anlage eines dichten, bewirtschaftbaren Netzes von wechselfeuchten Wiesenmulden zumindest in Teilbereichen; Anlage von Kleingewässern (Dauerwasserflächen)
- Ökologische Verbesserung der Grabenprofile (Uferabflachung, Aufweitung, Sohlvariation); Optimierung der Grabenränder als Vernetzungsstrukturen für Feuchtgebietsarten

- Umwandlung von Drainagen in offene Entwässerungssysteme; bevorzugt ist allerdings im Rahmen von Wiedervernässungsvorhaben die Auffassung von Drainagen anzustreben
- Anhebung des Grundwassers durch Einbau von Sohlschwellen in Gräben, durch Grabenumgestaltung sowie an ausgewählten Stellen durch Grabenanstau

4.5 Landschaftsplanerische Leitbilder und Ziele

4.5.1 Landschaftsplanerische Leitbilder

Als oberstes Leitbild sind der Erhalt und die Weiterentwicklung von landschaftstypischen Nutzungsstrukturen zu benennen. So sollte es Ziel sein, die Grünlandnutzung in den Talauen, Ackerbau auf den flachen Hängen und die Waldbewirtschaftung auf den Kuppen weiter zu fördern.

Die Talräume im Gemeindegebiet von Biberbach bilden einen naturschutzfachlichen Entwicklungsschwerpunkt für Feuchtgebiete und Gewässer. Aufgrund ihrer Eigenart, Funktion und Bedeutung als Lebensraum sollte entlang dieser Verbundachsen von regionaler Bedeutung dem Naturschutz Vorrang eingeräumt werden. Daran anschließend, im Bereich der flachwelligen Riedel, nimmt neben der siedlungsstrukturellen Entwicklung die Landwirtschaft einen hohen Stellenwert ein. Hier sollte eine akzentuierte Aufwertung des Raumes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange erzielt werden. Die Talauen und die Siedlungsentwicklung definierenden Waldflächen weisen hinsichtlich ihrer Funktionen einen weiteren wichtigen Entwicklungsschwerpunkt im Gemeindegebiet von Biberbach auf.

Natur und Landschaft

- Sicherung der Talräume und wertvollen Landschaftsbestandteile durch eine angepasste Nutzung und Pflege der Flächen selbst sowie des direkten Umfeldes
- Stärkung der Talräume als naturschutzfachlich und landschaftlich bedeutsame Verbundachsen; Weiterentwicklung des Biotopverbundes in den Talauen durch den Erhalt und die Ergänzung bestehender hochwertiger Lebensbereiche und deren Vernetzung; Wahrung als ökologischer Ausgleichsraum
- Erhalt und Einbringen von kleinräumigen Landschaftsstrukturen in die offene Landschaft
- Erhalt der ökologisch wertvollen Streuobstwiesen als typische Elemente der bäuerlichen Kulturlandschaft
- Erhalt und Verbesserung bestehender Gewässerstrukturen; (Wieder)Herstellung von naturnahen Gewässerläufen, Schaffung von Pufferstreifen zu angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen durch Förderung der Grünlandnutzung

Landwirtschaft

- Erhalt und Sicherung hochwertiger und günstig zu bearbeitender landwirtschaftlicher Flächen
- Lenkung der Nutzungsart und -intensität je nach Standortgunst bzw. Empfindlichkeit der Flächen

- Definition von Ausschlussflächen für Intensivtierhaltungen: Innerhalb der natur- schutzfachlich und landschaftlich sensiblen Tallagen und exponierten Kuppenlagen sind Intensivtierhaltungen ausgeschlossen

Forstwirtschaft

- Erhalt und Förderung der bedeutenden Schutzfunktionen des Waldes
- Waldumbau bei großräumig zusammenhängenden Monokulturen
- Schaffung von Erstaufforstungsflächen in den landschaftlich und naturschutzfach- lich geeigneten Bereichen; Die Ausweisung von Aufforstungsgewannen hat in enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Grund- sätzlich eignen sich Flächen für eine Aufforstung in direkter Anbindung an beste- hende Waldflächen mit Ausnahme der Talräume.
- Sachgemäße Bewirtschaftung der Waldflächen

Freizeit und Erholung

- Sicherung und Ergänzung des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes
- Stärkung des Biberbachs für die Naherholung
- Stärkung und Ergänzung des vorhandenen Freizeit- und Naherholungsangebotes; Die Marktgemeinde Biberbach ist aufgrund des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“, welcher sich über 80% der gesamten Gemeindefläche erstreckt und von zahlreichen Rad- und Wanderwegen durchzogen ist, eine Gemeinde mit touristi- schen Schwerpunkt. Um die Freizeit- und Erholungsnutzung zu stärken und gleichzeitig eine Konzentration der Freizeitnutzungen, aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage, im Gemeindegebiet zu erzielen, werden zwei Suchräume mit Schwerpunkt Freizeit und Erholung ausgewiesen. Zielsetzung ist, den bestehen- den Hochwasserrückhalteraum mit einer naturverträglichen Nutzung zu kombi- nieren. Anzudenken sind beispielsweise naturnahes Baden, die Anlage eines (Wasser-) Spielplatzes, einer Kneippanlage, einer Feuchtmulde für die Nutzung einer Eislaufbahn im Winter, aber auch anderweitige extensive Freizeit- und Erho- lungsnutzungen. Ein Suchraum befindet sich östlich der Schmutter. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, in Anbindung an die B2, dem ausreichenden Abstand zu bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der Nähe zum Biberbacher Badensee bie- tet dieser Suchraum die Voraussetzungen für eine überörtliche Freizeit- und Erholungsnutzung. Ein weiterer Suchraum befindet sich südlich von Albertshofen, in direkter Anbindung an den Hauptort. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit soll hier an Angebot für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Anzu- denken ist hier auch die Ergänzung des geplanten Bacherlebnispfades um eine weitere Station.

Die Verträglichkeit der zwei Suchräume mit Schwerpunkt Freizeit und Erholung mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist spätestens in der verbind- lichen Bauleitplanung, wenn ein entsprechendes Nutzungskonzept bereits vorliegt, zu untersuchen.

- Sicherung und Ergänzung des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes

Siedlung

- Freihalten der Talräume und wertvollen Landschaftsbestandteile von Bebauung
- Erhalt der Sichtbezüge zur Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus und zum Ensemble der Burg Markt

Gestaltung Ortsrand

Siedlungsgebiete sind schonend in die Landschaft einzubinden. Der Ortsrand prägt das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich und dient dem ökologischen Ausgleich am Übergang von besiedelten Flächen zur offenen Produktionslandschaft. Daher sind folgende Leitbilder zu formulieren:

- Strukturierung der Siedlungsflächen durch eine akzentuierte und bedarfsgerechte Eingrünung der Ortsränder
- Stärkung und Aufwertung von nicht oder nur mangelhaft gestalteten Ortsrändern

Klima und Luft

- Erhalt von zusammenhängenden offenen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete
- Freihaltung der Kaltluftabflussbahnen (Fluss- und Bachtäler)
- Erhalt der klimatisch bedeutsamen Waldflächen (begünstigen den Schutz vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windwirkungen)

4.5.2 Landschaftsplanerische Ziele in den Raumeinheiten

Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

Natur und Landschaft

- Erhalt von Gehölzstrukturen in der Feldflur als Lebensraum und Trittsteinbiotope
- Strukturanreicherung und Gliederung der offenen Landschaft durch Gehölzstrukturen (wie insbesondere Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze und Obstbaumreihen) entlang von zentralen Wegeverbindungen sowie im Bereich von Hanglagen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Ausstattung
- Erhalt des Talraumes der Gewässer Biberbach, Klingenbach, Offenbach, Grundbach und Leiseweiherbach mit vereinzelt noch wertvollen Restpotenzialen an Feuchtstandorten und Entwicklung zu einem wirksamen Biotopverbundnetz durch:
 - Freihalten von Bebauung; Um die naturschutzfachlich wertvollen, klimarelevanten und landschaftlich sensiblen Talräume zu schützen, sind diese von Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahme besteht in besonderen Fällen, wie Tourismus, Erholung und Sport.
 - Ökologische Verbesserung der Grabenprofile und Schaffung von wechselfeuchten Standorten
 - Förderung der Grünlandnutzung im direkten Umfeld von Gewässern; Dem Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft in Gewässer ist entgegenzuwirken. Deshalb soll entlang von Fließgewässern in einer Breite von 10 bis 20 m ein Pufferstreifen zu benachbarten Ackerflächen eingerichtet werden. Die Pufferstreifen sind aus der intensiven landwirtschaft-

- lichen Nutzung zu nehmen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Wiederherstellung und Verbreiterung von nutzungsfreien Säumen, bestehend aus einer standortgemäßen Uferrandstreifenvegetation (wie insbesondere Röhrlichtzonen, Hochstaudenfluren, Gehölzsaum)
- Strukturanreicherung mit Gehölzen
- Aufforstungen sind nur restriktiv und einzelfallweise entsprechend den Bestimmungen des BayWaldG vorzunehmen.
- Nachhaltige Entwicklung des Biberbachs sowie dessen Seitengewässer durch:
Quelle: Gewässerentwicklungs- und Pflegeplan Biberbach (2001) der Marktgemeinde Biberbach
 - Sicherung naturnaher Gewässerabschnitte und –auen
 - Verbesserung des Abflussverhaltens (naturgemäße Retentionsfläche)
 - Wiederherstellen einer natürlichen Lauf- und Bettentwicklung (Grabenaufweitung, Abflachung der Uferzone, Veränderung der Grabensohle)
 - Verbesserung der Wasserqualität (Rückhalten gewässerbelastender Stoffe, Förderung der Beschattung)
 - Entwicklung naturnaher Auenvegetation

Landwirtschaft

- Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Flächen mit hoher Standortgunst, sofern diese nicht siedlungsstrukturellen Entwicklungen entgegenstehen.

Forstwirtschaft

- Verbesserung der Waldstruktur durch den Umbau von Monokulturflächen hin zu standortgerechten Laub- und Mischwäldern (Einbringen von heimischen Laubgehölzen)
- Naturnahe Gestaltung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland (Ausbau gestufter, naturnaher Waldränder, Stärkung der Grünlandnutzung)
- Erhalt der naturnahen Mischbestände

Freizeit und Erholung

- Stärkung des Biberbachs für die Naherholung (Grünkonzept Biberbach). Durch gezielte gestalterische Maßnahmen soll die Erlebbarkeit des Biberbachs im historischen Altort gestärkt werden. Der öffentliche Zugang kann durch die Gestaltung eines Fußweges gefördert werden. Ein Angebot an Sitz- und Spielmöglichkeiten erhöht Aufenthaltsqualität im Altort. Die Darstellung in der Planzeichnung ist bewusst offen gewählt worden, um keine klare Nutzungsgrenze bei der Gestaltung vorzugeben.
- Aufrechterhaltung des Bienenlehrpfades am Klingenbach
- Sicherung der gut ausgebauten regionalen und überregionalen Rad- und Wanderwegeverbindungen

Siedlung

- Eingrünung der Siedlungsränder als harmonischer Übergang in die offene Landschaft durch insbesondere Obstbaumreihen, Gehölzstrukturen und Wiesenflächen

- Attraktivierung der Hauptverbindungsstraßen (Fuggerstraße, Kreisstraße A12 und Straße „Am Kirchberg“) durch straßenraumbegleitende Baumreihen
- Sicherung der Freifläche zwischen den Ortsteil Biberbach und Albertshofen

Schmuttertal

Natur und Landschaft

- Erhalt von Gehölzstrukturen in der Feldflur als Lebensraum und Trittsteinbiotope
- Erhalt des Talraumes der Schmutter und Entwicklung zu einem wirksamen Biotopverbundnetz durch:
 - Freihalten von Bebauung; Um die naturschutzfachlich wertvollen, klimarelevanten und landschaftlich sensiblen Talräume zu schützen, sind diese von Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahme besteht in besonderen Fällen, wie Tourismus, Erholung und Sport.
 - Erhalt der verbliebenen ökologisch wertvollen Flussschlingel
 - Zulassen einer natürlichen Auendynamik und Schaffung von wechselfeuchten Standorten durch ökologische Ausbaumaßnahmen (wie bsp. Umgehungsgerinne, Retentionsraumerweiterung), soweit dies mit dem Hochwasserschutz vereinbar ist
 - Förderung der Grünlandnutzung im direkten Umfeld von Gewässern; Dem Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft in Gewässer ist entgegenzuwirken. Deshalb soll entlang von Fließgewässern in einer Breite von 10 bis 20 m ein Pufferstreifen zu benachbarten Ackerflächen eingerichtet werden. Die Pufferstreifen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Wiederherstellung und Verbreiterung von nutzungsfreien Säumen, bestehend aus einer standortgemäßen Uferrandstreifenvegetation (wie insbesondere Röhrichtzonen, Hochstaudenfluren, Gehölzsaum)
 - Aufforstungen sind nur restriktiv und einzelfallweise entsprechend den Bestimmungen des BayWaldG vorzunehmen.
- Vorbeugender Hochwasserschutz: Förderung großräumiger zusammenhängender Grünlandbereiche im Retentionsraum (Hochwasserrückhalteraum) der Schmutter
- Wahrung und Förderung des typischen Offenlandcharakters mit einer (extensiven) Grünlandnutzung

Siedlung

- Eingrünung der Siedlungsränder als harmonischer Übergang in die offene Landschaft durch insbesondere Obstbaumreihen, Gehölzstrukturen und Wiesenflächen

4.6 Städtebauliche Leitbilder und Ziele

4.6.1 Siedlung

- Vorrangige Entwicklung des Hauptortes Biberbach (Bündelung der Infrastruktur)
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs
- Umnutzung und Reaktivierung von Baulücken, Leerständen bzw. sich tendenziell entleerender Innerortsbereiche
- Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von dorfverträglichem Handwerk und klein- bis mittelständischem Gewerbe
- Freihalten der Talräumen und prägenden Landschaftsbestandteilen
- Erhaltung der Blickbeziehung zu städtebaulichen Dominanten (z. B. Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus und zum Ensemble der Burg Markt)
- Erhaltung der dörflich geprägten Struktur in den Ortskernen durch verträgliche Umnutzung und maßvolle Verdichtung
- Verstärkte Berücksichtigung der naturräumlichen Voraussetzungen bei der Ausweisung neuer Bauflächen (z.B. Topographie, Talräume, Mikroklima)
- Bevorzugte Ausweisung von Bauflächen mit hoher Wohnqualität, geringem landschaftlichen Konfliktpotential und energetisch günstiger Lage (z.B. Besonnung)
- Verkehrsberuhigung der Innenorte sowie der Wohnquartiere

Hauptort Biberbach

- Vorrangige Entwicklung des Hauptortes Biberbach (Bündelung der Infrastruktur) bezüglich Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen
- Weitere Siedlungsentwicklung vorrangig angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche im Süden und im Westen von Biberbach
- Nutzung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen / Baulücken
- Schaffung durchgehender Vernetzungen (Grün, Rad- und Fußwege) entlang des Biberbaches
- Ein- und Durchgrünung der bestehenden und der neuen Siedlungsränder
- Schaffung von Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs)

Ortsteile

- Sensible, bedarfsgerechte und dorfverträgliche Entwicklung der Ortsteile:
 - Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung
 - Keine Entwicklung von Gewerbegebieten
 - Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von dorfverträglichem Handwerk und klein- bis mittelständischem Gewerbe
- Erhalt der historischen Dorfstrukturen - kein Zusammenwachsen von Ortsteilen - klar abgegrenzte bzw. eindeutig erkennbare Siedlungsräume im Kontrast zur freien Landschaft

- Ausweisung neuer Bauflächen unter Berücksichtigung der topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten
- Ein- und Durchgrünung der bestehenden und der neuen Siedlungsränder
- Ortsteil Feigenhofen
 - Erhaltung des Dorfkerns mit der typisch dörflichen Struktur durch verträgliche Umnutzung und maßvolle Verdichtung
 - Reaktivierung von leerstehenden landwirtschaftlichen Hofstellen
 - Keine weitere Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Feigenhofen

4.6.2 Verkehr

- Ausbau eines attraktiven ÖPNVs
- Entwicklung von Anreizen zum Umstieg auf ÖPNV
- Verbesserung der Verkehrsberuhigung der Innenortsbereiche
- Ergänzung des Parkplatzangebotes an der Wallfahrtskirche St. Jakobus

4.6.3 Erneuerbare Energien

Förderung regenerativer Energieträger:

- Flächen für Photovoltaikanlagen (sofern ein Bedarf gesehen wird)
- Nutzung/ Ausbau der Wasserkraft (soweit das Ökosystem Fließgewässer in seiner Grundstruktur und seinen Naturhaushaltsfunktionen nicht wesentlich beeinträchtigt wird)

4.6.4 Versorgung und Entsorgung

- Der Bestand, der Betrieb sowie der Unterhalt der vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ist zum Schutz der Anlagen dauerhaft zu sichern.

4.6.5 Wasserwirtschaft

- Freihaltung des Überschwemmungsraumes bei einem 100-jährlichen Hochwasser insbesondere von Bebauung
 - Gewährleistung eines Hochwasserschutzes
 - Sicherung von wasserwirtschaftlichen Retentionsräumen

4.6.6 Vorranggebiet für Lehm (Nr. 143)

Nördlich des Ortsteils Markt befindet sich ein Vorranggebiet für Lehm. Die Flächen unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen und in Teilflächen auch forstwirtschaftlichen Nutzung. Als Nachfolgenutzung sind daher Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange anzudenken.

4.7 Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen

Die Bedarfsermittlung setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen:

- Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf

- Wohnungsbedarf aus Umnutzung
- Wohnungsbedarf aus Sanierung bzw. Modernisierung

Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Für die Marktgemeinde Biberbach wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und aufgrund der im Regionalplan der Region Augsburg (9) beschriebenen Lage in der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Augsburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung eine lineare Wachstumsprognose angenommen. Bis 2030 ist so gemäß eigener Hochrechnung (s. Kapitel 2.2.9) mit einem geschätzten Zuwachs von ca. 352 Einwohnern zu rechnen. Bei einer angenommenen Dichte von 10 Grundstücken/ha ergibt sich somit ein Bedarf an Bauflächen von ca. 10,22 ha, bei einer angenommenen Dichte von 12 Grundstücken/ha bzw. ein Bedarf an Bauflächen von 8,51 ha.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf einer Gemeinde ermittelt sich aus der zu erwartenden Veränderung der Belegungsquote (Zahl der Einwohner pro Wohneinheit):

Für die Marktgemeinde Biberbach lag dieser Wert 2013 (3.436 Einwohner und 1.456 Wohneinheiten in Wohngebäuden) bei 2,36 Einw/WE. Bei dem zu erwartenden Quotienten von 2,3 Einw/WE ergibt sich unter Zugrundelegung der heutigen Daten ein rechnerischer Bedarf von ca. plus 38 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Auflockerungsbedarf von 2,66 ha bei einer Dichte von 10 Grundstücken/ha und einem Auflockerungsbedarf von 2,21 ha bei einer Dichte von 12 Grundstücken/ha.

Wohnungsbedarf aus Umnutzung

Ein Wohnungsbedarf aus Umnutzung ist nicht vorhanden.

Wohnungsbedarf aus Sanierung bzw. Modernisierung

Aufgrund von Strukturverbesserungsmaßnahmen innerhalb der Marktgemeinde wird ein vernachlässigbarer Wohnraumverlust angenommen.

Tab. 8 Gesamtbedarf an Wohnbauflächen

Gesamtbedarf an Wohnbauflächen

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • aus Wohnungsdefizit | 0 ha |
| • aus Bevölkerungsentwicklung | 10,22 – 8,51 ha |

Reduziertes Wachstum

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| • aus Auflockerungsbedarf | 2,66 – 2,21 ha |
| • aus Umnutzung | 0 ha |
| • aus Sanierung bzw. Modernisierung | 0 ha |

Summe Gesamtbedarf

ca. 12,88 – 10,72 ha

4.7.1 Verbleibende Wohnbauflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 1984

Es bestehen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 noch Wohnbauflächen, für welche gegenwärtig noch kein Baurecht besteht. Die derzeit

ungenutzten Bauflächen, welche im Hauptort Biberbach sowie in den Ortsteilen Affaltern und Eisenbrechtshofen zu finden sind, weisen eine Gesamtgröße von ca. 6,1 ha auf.

4.7.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind folgende Neuausweisungen an Wohnbauflächen vorgesehen:

Tab. 9 Wohnbauflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

| Ortsteile | Bauflächen | Entwurf FNP |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Hauptort Biberbach | W1 - Westliche Ortsabrundung | 2,71 ha |
| | W2 - Südöstliche Ortsabrundung | 0,79 ha |
| | W3 - Südliche Ortsabrundung | 3,19 ha |
| | W4 - Südliche Ortsabrundung | 0,50 ha |
| | W5 - Ortsabrundung Albertshofen | 1,42 ha |
| | | 8,61 ha |
| Ortsteil Affaltern | W6 - Westliche Ortsabrundung | 1,38 ha |
| | W7 - Südliche Ortsabrundung | 1,52 ha |
| | M1 - Salmannshofen | 0,33 ha |
| | | 3,23 ha |
| Ortsteil Eisenbrechtshofen | W8 - Nordwestliche Ortsabrundung | 1,37 ha |
| | W9 - Südliche Ortsabrundung | 1,18 ha |
| | | 2,55 ha |
| Ortsteil Markt | W10 - Südliche Ortsabrundung | 2,75 ha |
| Summe Wohnbauflächen | | ca. 17,14 ha |

4.7.3 Zusammenfassung

Tab. 10 Wohnbauflächenüberschuss

| | |
|--|-------------------------|
| Bedarf bei linearem Wachstum (zzgl. Auflockerungsbedarf) | 12,88 – 10,72 ha |
| Derzeitiges Angebot an ungenutzten Wohnbauflächen | 6,1 ha |
| Neuausweisung an Wohnbauflächen | ca. 17,14 ha |
| Wohnbauflächenüberschuss | 10,36 – 12,52 ha |

Aufgrund des errechneten künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen und den mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Neuausweisungen an Wohnbauflächen entsteht ein Wohnbauflächenüberschuss von 10,36 bis 12,52 ha bei einem linearen Wachstum. Diese Differenz möchte sich die Gemeinde als Potenzial und Spielraum bei ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung vorbehalten, falls ein Erwerb

eines Teils der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Grundstücke nicht möglich ist.

4.8 Bedarfsermittlung an Gewerblichen Bauflächen

Die Bedarfsermittlung ist nur schwer quantifizierbar, daher sollte die Marktgemeinde Biberbach für Betriebe unterschiedlicher Betriebsart und -größe Flächen vorhalten können.

4.8.1 Verbleibende Gewerbliche Bauflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan 1984

Hauptort Biberbach (Waldstraße)

Die einzigen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Bauflächen befinden sich im Hauptort Biberbach entlang der Waldstraße. Die Gewerblichen Bauflächen umfassen eine Größe von insgesamt 4,05 ha, wovon eine Fläche von ca. 2,75 ha derzeit gewerblich genutzt wird. Ca. 1,3 ha stehen demnach noch für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

4.8.2 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen ausschließlich in Anbindung an den Hauptort Biberbach zusätzliche Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden.

In den Ortsteilen Affaltern, Eisenbrechtshofen, Feigenhofen und Markt ist eine Darstellung von Gewerblichen Bauflächen aufgrund der dortigen dörflich geprägten Siedlungsstrukturen und der ungünstigen Verkehrslage nicht beabsichtigt.

Tab. 11 Gewerbliche Bauflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| G1 - Biberbach Ost 1 | 3,82 ha |
| G2 - Biberbach Ost 2 | 2,92 ha |
| G3 - Biberbach Waldstraße | 1,33 ha |
| Summe Gewerbliche Bauflächen | ca. 8,07 ha |

4.8.3 Zusammenfassung

Tab. 12 Zukünftiges Angebot an Gewerblichen Bauflächen

| | |
|--|--------------------|
| Derzeitiges Angebot an ungenutzten Gewerblichen Bauflächen | 1,3 ha |
| Neuausweisung an Gewerblichen Bauflächen | 8,07 ha |
| Zukünftiges Angebot an Gewerblichen Bauflächen | ca. 9,37 ha |

Insgesamt sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ca. 8,07 ha an Gewerblichen Bauflächen neu dargestellt werden, sodass sowohl für ortsansässige

Betriebe, als auch für Betriebe (z.B. Logistikbetriebe), welche große, zusammenhängende Flächen benötigen, ein Standort ermöglicht wird.

Mit den noch un bebauten Flächen (ca. 1,3 ha) im Bereich der Waldstraße im Hauptort Biberbach würden der Marktgemeinde Biberbach dann insgesamt ca. 9,37 ha an Gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen, die hinsichtlich ihrer Ausgangslage den Anforderungen unterschiedlicher gewerblicher Betriebe gerecht werden.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1.1 Geschützte Objekte

Schutzgebiete

Die vorhandenen Schutzflächen einschließlich der Entwicklung von Pufferstreifen um besonders sensible und bedeutsame Landschaftsstrukturen im Gemeindegebiet sind zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope gem. Art. 23 BayNatSchG und § 30 BNatSchG sowie neu entstehende naturnahe Flächen und Strukturen sind durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern.

Wertvolle Gehölz- und Vegetationsbestände

Ortsbildprägende sowie naturschutzfachlich bedeutende Gehölz- und Vegetationsbestände im Außenbereich sind bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Neuanpflanzungen sollen als Ersatz für natürliche, bauliche oder sonstige Verluste von Grünstrukturen sowie zur Sicherung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Sie erfolgen im Zuge der Neuausweisungen von in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünungen und Strukturaneicherungen in die offene Landschaft.

5.1.2 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist neben den bereits bestehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch sog. „Suchräume“ aus, die potenziell als Ausgleichsflächen für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft geeignet sind. Es handelt sich dabei um die Talräume, welche in der Planzeichnung als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutungen dargestellt sind. Diese Flächen sind zukünftig von Bebauung freizuhalten soweit andere Nutzungsansprüche nicht entgegen stehen.

Ziel dieser Ausweisung ist, die landschaftlich bedeutsamen und naturschutzfachlich sensiblen Talauen zu erhalten und langfristig zu stärken. Beabsichtigt ist die Weiterentwicklung eines Biotopverbundsystems zur Vernetzung und Aufwertung der im Gemeindegebiet vorhandenen Schutzgebiete, Biotopflächen sowie wertvollen Gehölz- und Vegetationsbestände, zum Aufbau von Wanderkorridoren für die heimische Flora und Fauna und zur Umsetzung regionaler Naturschutzziele.

Darüber hinaus sind auch Ausgleichsflächen im restlichen Gemeindegebiet, insbesondere am Eingriffsort möglich, sofern damit ein naturschutzfachlich schlüssiges Konzept verbunden ist und ein Zusammenhang zu benachbarten bedeutsamen Landschaftsstrukturen hergestellt werden kann.

5.1.3 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Die Art und Intensität der Landnutzung bestimmen das Erscheinungsbild und die Funktionen von Siedlung und Landschaft. Vorhandene Landschaftselemente und Biotopstrukturen benötigen für ihren langfristigen Bestand eine verträgliche Flächennutzung auf ihren unmittelbaren Nachbarflächen.

Landwirtschaft

Nachhaltige Landwirtschaft dient in zunehmendem Maße auch dem Boden-, Arten- und Biotopschutz sowie der Landschaftspflege.

Der Erhaltung fruchtbarer Landwirtschaftsflächen sollte gegenüber anderen Nutzungsansprüchen ein Vorrang eingeräumt werden, sofern siedlungsstrukturelle oder naturschutzfachliche Ziele diesem nicht entgegenstehen. Dennoch ist vor allem die Strukturanreicherung und Gliederung der offenen Landschaft mit Gehölzstrukturen als Trittsteinbiotope wünschenswert. Gerade an den Hanglagen beugt der gezielte Einsatz von Gehölzen einem Bodenantrag durch Wind und Starkniederschlagsereignissen vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Standortbedingungen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild besitzen, befinden sich in den Talräumen von Schmutter, Biberbach und dessen Seitengewässer und werden in der Planzeichnung als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt. Die Erhaltung und Neuschaffung von zusammenhängenden Grünland- und Biotopflächen als Lebensraum für die heimischen Flora und Fauna ist hier als Zielsetzung zu verfolgen.

Forstwirtschaft

Zur Erhaltung und Stärkung der Waldflächen im Gemeindegebiet sind verstärkt standortgerechte Mischwaldbestände anzustreben. Darüber hinaus stellen der Schutz sowie die naturnahe, gestufte Gestaltung von Waldrändern einen wichtigen Bestandteil im Konzept einer nachhaltigen Waldwirtschaft dar.

5.1.4 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Wegen der besonderen geologischen Verhältnisse besitzt die Gemeinde nördlich von Markt Vorkommen von Lehm (Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Lehm gem. dem Regionalplan der Region Augsburg (9)). In Vorranggebieten kommt dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu.

Derzeit unterliegen die Abbauflächen überwiegend einer landwirtschaftlichen und in Teilflächen auch forstwirtschaftlichen Nutzung. Als Nachfolgenutzung sind daher Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange anzudenken.

5.2 Beschreibung der Bauflächen

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen – mit Ausnahme der Sondergebiete – ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt; d.h. als Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung bzw. an die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen. Daneben werden einzelne Grundstückspartellen gem. § 34 BauGB sowie durch Einbezug in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Bauflächen dargestellt. Die Ausweisung bzw. Einbeziehung dieser Flächen wird im Folgenden stickpunktartig dargestellt und beschrieben:

- Die Teilflächen der Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 275/1 und 272 der Gemarkung Affaltern sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Da diese Flächen im Bestand bereits durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude überbaut sind, werden hier gemäß dem Bestand die Gemischten Bauflächen entlang der Pfarrer-Brümmer-Straße fortgesetzt. Da auf den Flächen bereits eine Bebauung vorhanden ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Im Südwesten von Albertshofen, im Bereich zwischen der Neuausweisung der Wohnbaufläche W5 und der angrenzenden Bestandsbebauung wurden Flächen, für die eine Ortsrandeingrünung vorgesehen war, als Gemischte Bauflächen aufgenommen. Diese Flächen wurden als Gemischte Bauflächen aufgenommen, da im direktem Anschluss die Wohnbaufläche W5 dargestellt ist und die Ortsrandeingrünung daher an den Rand der Wohnbaufläche W5 versetzt wird. Zudem sind zwischen der Bestandsbebauung und der Wohnbaufläche W5 Nachverdichtungspotenziale möglich. Da auf den Flächen bereits eine Bebauung vorhanden ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Im Westen von Eisenbrechtshofen werden die Flächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 574 und 575 (Gemarkung Eisenbrechtshofen) im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Der Markt Biberbach verfolgt für diesen Bereich das Ziel eines Nachverdichtungspotenzials entlang der Straße „Hinter den Gärten“, sodass der betreffende Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt wird. Die Funktion einer Grünfläche (z.B. in Form eines Spielplatzes) ist weiterhin auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der dargestellten Grünfläche auf der Fl.Nr. 429 (TF, Gemarkung Eisenbrechtshofen) möglich. Die betroffene Fläche wird derzeit als Gartenfläche bzw. als Lagerfläche genutzt; es sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Die Teilfläche der Grundstücksfläche der Fl.Nrn. 602 der Gemarkung Biberbach ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da diese Flächen im Bestand bereits durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude überbaut sind, werden hier gemäß dem Bestand die Gemischten Bauflächen fortgesetzt. Da auf der Fläche bereits eine Bebauung vorhanden ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Die Gemischten Bauflächen auf Teilflächen der Fl.Nr. 1203 der Gemarkung Biberbach sollen in Richtung der Neuausweisung der Wohnbaufläche W1 erwei-

tert werden. Unter Berücksichtigung der Neuausweisung der Wohnbaufläche W1 soll der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fl.Nr. 1203 der Gemarkung Biberbach gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden. Da die Fläche bereits durch eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- Im Bereich der Fl.Nr. 123 der Gemarkung Markt und den westlich angrenzenden Grundstücken der Gemarkung Markt werden Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt werden, als Gemischte Bauflächen aufgenommen. Da diese Flächen im Bestand bereits durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude überbaut sind, werden hier gemäß dem Bestand die Gemischten Bauflächen fortgesetzt. Die Ortsrandeingrünung wird an den Rand der Gemischten Baufläche versetzt. Da auf den Flächen bereits eine Bebauung vorhanden ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.2.1 Wohnbauflächen

Die Marktgemeinde Biberbach verfügt derzeit über keine freien Baulandflächen, welche sich im Eigentum der Marktgemeinde befinden. Zwar gibt es im Hauptort sowie in den einzelnen Ortsteilen einige Baulücken nach den §§ 30 und 34 BauGB, die grundsätzlich bebaubar wären, jedoch stehen diese Potenziale der Marktgemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht eine Erweiterung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Biberbach, Affaltern, Eisenbrechtshofen und Markt sowie eine Erweiterung der Gemischten Baufläche im Ortsteil Affaltern vor.

Das Marktgemeindegebiet zeichnet sich durch ein bewegtes Gelände aus Tal- und Hanglagen aus. Aufgrund der vorherrschenden ausgeprägten Topografie befindet sich ein Großteil der bestehenden Bebauung in der Marktgemeinde Biberbach in Hanglagen. Um eine Wohnbauentwicklung für die Marktgemeinde Biberbach zu ermöglichen, ist daher die Ausweisung von Wohnbauflächen auch in Hanglagen erforderlich ist.

Die Auswahl an neuen Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen und der naturräumlichen Voraussetzungen, wie Talräume, Waldflächen und Schutzflächen. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegen zu wirken und eine kompakte Struktur der Ortsteile zu fördern. Zudem wird darauf geachtet, dass die typische dörflich geprägte Struktur in den Ortsteilen insgesamt in ihrem Charakter gewahrt bleibt.

Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W1 (Westliche Ortsabrundung)

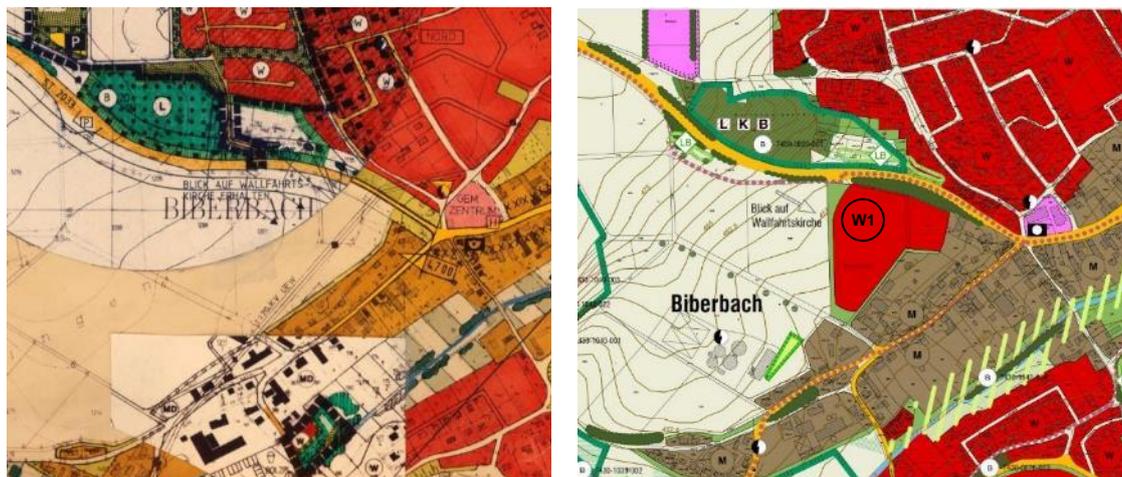


Abb. 29 Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W1, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W1 (2,71 ha) befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach und wird im Norden von einer örtlichen Verbindungsstraße, im Osten von Bebauung und im Süden von einer Biogasanlage (Fl.Nr. 1212, Gemarkung Biberbach) begrenzt. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche wäre über eine Abzweigung von der örtlichen Verbindungsstraße oder über die Straßenfläche abgehend von der Bibertalstraße vorstellbar.

Aufgrund der Hanglage besteht für die Wohnbaufläche eine Blickbeziehung zur Wallfahrtskirche, die Wohnbaufläche W1 beschränkt diese Blickachse jedoch nicht. Die Wohnbaufläche W1 stellt eine fachlich geeignete Ortsabrundung für den westlichen Ortsrand der Marktgemeinde Biberbach dar. Im westlichen Bereich des Hauptortes Biberbach bestehen keine unmittelbaren Restriktionen. In nördliche Richtung bestehen die Sportanlage des SC Biberbach sowie die Staatsstraße St2033. Durch diese Nutzungen werden Immissionen verursacht, sodass der Norden des Hauptortes Biberbach für eine weitere Wohnbauentwicklung nicht geeignet ist. In südwestliche Richtung ist eine Siedlungsentwicklung fachlich nicht zu empfehlen, da sich dort ein Seitentalraum des Biberbachs befindet sowie ein Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Albertshofen zur Vermeidung einer ungegliederten und bandartigen Siedlungsentwicklung verhindert werden soll.

Für die Wohnbaufläche W1 ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe hinzuweisen. Dies ist zum einen die Biogasanlage südwestlich und zum anderen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdezucht und Pferdepension östlich der Wohnbaufläche W1. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche findet keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage statt, da diese bereits durch die bestehende Wohnbebauung (Gemischte Bauflächen im Bereich der Albertusstraße) eingeschränkt ist und nicht näher als der Bestand an die Biogasanlage heranrückt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu ermitteln, ob durch die Biogasanlage, den landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdezucht und Pferdepension oder die nördlich der Wohnbaufläche W1 verlaufende Verbindungsstraße Immissionen ausgehen, wodurch Maßnahmen zum Schallschutz oder immissionsschutzfachliche Schutzabstände (insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Geruchsmissionen) erforderlich

sind. Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, inwieweit mögliche Erweiterungsplanungen der Pferdezucht und Pferdeponen Auswirkungen auf die Wohnbaufläche W1 haben. Mögliche Restriktionen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Wohnbaufläche W1 ist zur freien Landschaft in westlicher Richtung und zur bestehenden Bebauung in südlicher und östlicher Richtung einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen. Die nördlich an die Wohnbaufläche W1 angrenzenden wertvollen Gehölzstrukturen zu erhalten.

Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W2 (Südöstliche Ortsabrundung)



Abb. 30 Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W2, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W2 (0,79 ha) befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach und wird im Norden und im Westen von Wohnbauflächen und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Nordöstlich angrenzend sind bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 0,56 ha dargestellt, für welche gegenwärtig kein Baurecht besteht. Weiter westlich befindet sich die Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus. Bezüglich der Blickbeziehung zur Wallfahrtskirche ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnbaufläche W2 aufgrund der niedriger gelegen Lage (Hanglage) als die bestehende Bebauung an der Kreisstraße „Am Kirchberg“ die Blickbeziehung zur Wallfahrtskirche nicht einschränkt. Südlich der Wohnbaufläche W2 verläuft eine 110-kV-Leitung.

Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W2 wäre über die Weiterführung des Bachmannweges oder über eine Abzweigung von der Kreisstraße „Am Kirchberg“ vorstellbar.

Für den östlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach stellt die Wohnbaufläche W2 eine geeignete Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Wohnbauflächen dar, da weiter östlich bereits Gewerbliche Bauflächen (siehe G1 und G2) vorgesehen sind und einige landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich vorhanden sind, deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen. Die Gewerblichen Bauflächen sollen am Hauptort Biberbach konzentriert werden und weisen keine Standortalternativen auf (siehe Beschreibung der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2). Weiter östlich schließt sich der Talraum der Schmutter an, welcher von Bebauung freizuhalten ist und somit

die Wohnbauentwicklung am östlichen Ortsrand einschränkt. Nördlich der Kreisstraße A12 ist eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen fachlich nicht zu empfehlen, da in diesem Bereich Lärmemissionen durch die Staatsstraße St2033 zu erwarten sind.

Die Wohnbaufläche W2 befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebs (Mastschweinegestall) auf der Fl.Nr. 604, Gemarkung Biberbach. Um dem landwirtschaftlichen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten in nordwestliche Richtung einzuräumen, wurde die Abgrenzung der Wohnbaufläche W2 so gewählt, dass der landwirtschaftliche Betrieb bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen nicht eingeschränkt wird.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die südöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.Nr. 604, Gemarkung Biberbach) Rücksicht zu nehmen.

Die Wohnbaufläche W2 ist zur freien Landschaft in Richtung Süden und Osten einzugrünen. Um einen abschließenden Ortsrand auszubilden, ist östlich der Wohnbaufläche W2 eine abgerundete Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W3 (Südliche Ortsabrundung)



Abb. 31 Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W3, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W3 (3,19 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach und wird Norden und im Westen von Wohnbauflächen und im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Osten der Wohnbaufläche W3 befinden sich Wohnbauflächen, sowie das Areal der Wallfahrtskirche mit Friedhof und Parkplatzflächen.

Durch die Wohnbaufläche W3 wird die Blickbeziehung auf die Wallfahrtskirche nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Blickbeziehung auf die Wallfahrtskirche, mindestens auf den Kirchturm, aufgrund seiner herausragenden Höhe, weiterhin bestehen bleibt.

Im westlichen Bereich der Wohnbaufläche W3 besteht eine wertvolle Streuobstwiese, welche in ihrem Bestand zu erhalten ist und daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ dargestellt wird.

Weiter südlich der Wohnbaufläche W3 verläuft eine 110-kV-Leitung.

Eine mögliche Erschließung des westlichen Bereiches der Wohnbaufläche W3 wäre über die Weiterführung der Wendelsteinstraße/Grüntensteinstraße vorstellbar. Die Wohn-

baufläche W3 wird dann durch den Bestand der Streuobstwiese unterbrochen und könnte für den Großteil der Wohnbaufläche W3 über eine Abzweigung von der Zusammneiderstraße auf Höhe des Friedhofes/ Parkplatzes erfolgen.

Für den südlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach stellen die Wohnbauflächen W3 und W4 eine fachlich geeignete Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Wohnbauflächen dar, da weiter südlich sowohl Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ als auch mit der 110 kV- Freileitung auftreten würden. Eine Wohnbauentwicklung südlich des Areals der Wallfahrtskirche ist fachlich nicht zu empfehlen, da diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ liegt, zu nah an das denkmalgeschützte Ensemble rücken würde und für diesen Bereich bereits ein zusätzliches Angebot an Parkplatzflächen für die Wallfahrtskirche vorgesehen ist.

Die Wohnbaufläche W3 ist zur freien Landschaft in südlicher Richtung großzügig einzugrünen. Innerhalb der Eingrünung ist die Darstellung eines Spielplatzes vorgesehen. Durch die breite Eingrünung in südliche Richtung wird auch ein ausreichender Abstand zur Feldhecke berücksichtigt. Die Böschungskante entlang der Zusammneiderstraße ist ebenfalls zu begrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W4 (Südliche Ortsabrundung)

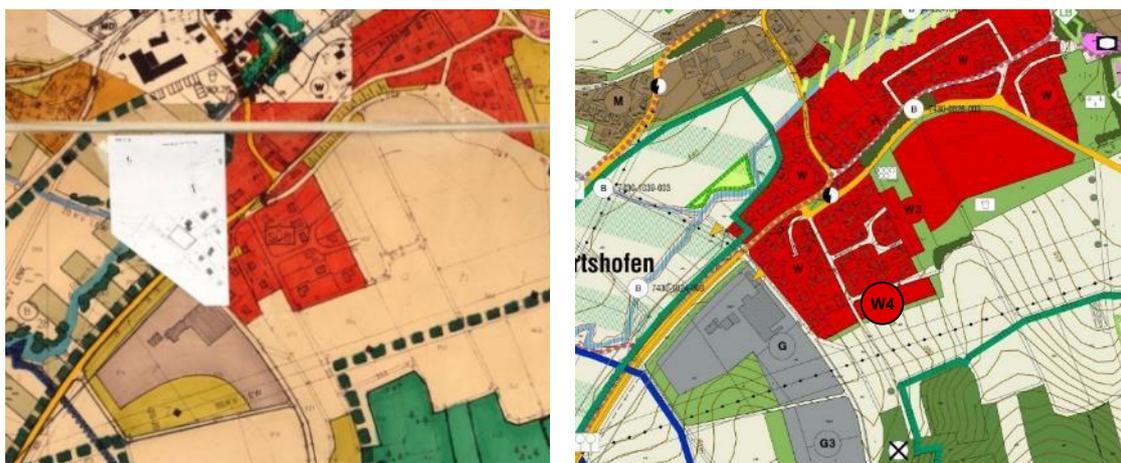


Abb. 32 Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W4, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W4 (0,50 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach und wird im Norden und Nordwesten von Wohnbauflächen, im Süden und im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Nordosten von der Wohnbaufläche W3 begrenzt.

Durch die Wohnbaufläche W4 wird die Blickbeziehung auf die Wallfahrtskirche nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Blickbeziehung auf die Wallfahrtskirche, mindestens auf den Kirchturm, aufgrund seiner herausragenden Höhe, weiterhin bestehen bleibt. Eine Erschließung der Wohnbaufläche W4 wäre über die Weiterführung der Alpenstraße vorstellbar, da diese Straße (derzeit Sackgasse) einen Anschluss für eine Weiterführung der Verkehrsflächen bietet.

Für den südlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach stellen die Wohnbauflächen W3 und W4 eine fachlich geeignete Möglichkeit zur Weiterentwicklung von Wohnbauflächen dar.

chen dar, da weiter südlich sowohl Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ als auch mit der 110 kV- Freileitung auftreten würden. In südwestliche Richtung von der Wohnbauflächen W4 ist eine weitere Siedlungsentwicklung fachlich nicht zu empfehlen, da hier Konflikte mit den Gewerbebetrieben in der Waldstraße auftreten könnten.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu ermitteln ob von der in westlicher Richtung bestehenden tieferliegenden Gewerblichen Baufläche (Waldstraße) oder der vorgesehenen Gewerblichen Baufläche G3 Immissionen ausgehen, wodurch Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die Wohnbaufläche W4 ist zur freien Landschaft entsprechend einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Hauptort Biberbach – Wohnbaufläche W5 (Ortsabrundung Albertshofen)

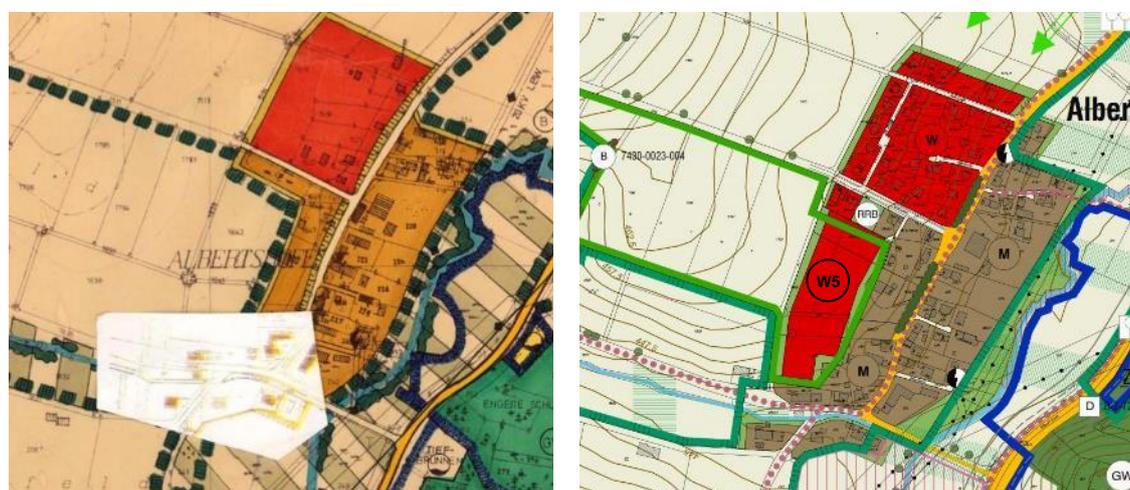


Abb. 33 Hauptort Biberbach - Wohnbaufläche W5, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W5 (1,42 ha) befindet sich im Ortsteil Albertshofen, welcher südwestlich des Hauptortes Biberbach gelegen ist. Im Norden, im Osten und im Süden grenzt die Wohnbaufläche W5 an Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen an, im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W5 wäre über die Weiterführung der Albertusstraße aus nördlicher Richtung vorstellbar.

Die Wohnbaufläche W5 stellt fachlich die einzige Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen für den Siedlungsbereich Albertshofen dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl in östliche als auch in südliche Richtung sind durch den Talraum des Biberbaches, welcher von Bebauung freizuhalten ist, und durch das Vorranggebiet für Hochwasser des Biberbaches eingeschränkt. Außerdem liegt der Bereich östlich und südlich von Albertshofen im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Südlich von Albertshofen ist die Ausweisung eines Suchraumes für Freizeit und Erholung vorgesehen, wodurch eine Wohnbauentwicklung hier fachlich nicht zu empfehlen ist. Im nördlichen Bereich von Albertshofen ist es das Ziel, ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort Biberbach zu vermeiden, sodass keine ungegliederte und bandartige Siedlungsentwicklung gefördert wird. Eine Weiterführung der Wohnbauentwicklung im nordwestlichen Bereich von Albertshofen nördlich der Albertusstraße

ist aufgrund der Vermeidung einer Zersiedlung fachlich nicht zu empfehlen. In der Umgebung der Wohnbaufläche W5 befinden sich nach aktuellem Stand keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, daher stellt die Ausweisung der Wohnbaufläche W5 keine Beeinträchtigung von Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben dar. Sollten Beeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Betrieben bestehen, ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Wohnbaufläche W5 befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg". In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet erstreckt sich auf den Ranbereich. Wichtige landschaftliche Funktionen gehen durch die Umwandlung in eine Wohnbaufläche an dieser Stelle nicht verloren.

Die Wohnbaufläche W5 ist zur freien Landschaft einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Ortsteil Affaltern – Wohnbaufläche W6 (Westliche Ortsabrundung)



Abb. 34 Ortsteil Affaltern – Wohnbaufläche W6, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W6 (1,38 ha) befindet sich im Westen von Affaltern, nördlich der Kreisstraße A12 und westlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Taubenrain“. Zwischen dem Wohngebiet „Taubenrain“ und der Wohnbaufläche W6 sind im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 0,89 ha vorhanden, für welche gegenwärtig kein Baurecht besteht. Die Wohnbaufläche weist südlich des landwirtschaftlichen Anwandweges (Fl.Nr. 618, Gemarkung Affaltern) einen Südhang und nördlich des Anwandweges einen Nordhang auf.

Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W6 wäre über das Wohngebiet „Taubenrain“ oder über eine Abzweigung von der Lauterbrunner Straße vorstellbar.

Die Wohnbaufläche W6 stellt für den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Affaltern eine fachlich geeignete Entwicklungsmöglichkeit an Wohnbauflächen dar. Nördlich der Wohnbaufläche W6 ist eine Wohnbauentwicklung aufgrund der starken Hanglage nicht möglich. Am nördlichen Ortsrand ist eine Wohnbebauung aufgrund des notwendigen Sicherheitsabstandes zu der Waldfläche sowie dem angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

westlich von Augsburg“ fachlich nicht zu empfehlen. Zudem würde eine Wohnbauentwicklung am nördlichen Ortsrand eine ungegliederte und bandartige Siedlungsentwicklung fördern. Auch der östliche Ortsrand des Ortsteiles Affaltern ist für eine Wohnbauentwicklung fachlich nicht geeignet, das sich hier angrenzend sowohl der Talraum des Biberbaches, welcher von Bebauung freizuhalten ist, mit dem Vorranggebiet für Hochwasser des Biberbachs sowie das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ befinden.

In einer Entfernung von ca. 800 m westlich der Wohnbaufläche W6 befindet sich eine Windkraftkonzentrationszone gemäß dem Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ (Genehmigungsfassung vom 06.11.2012). Zugunsten der Wohnbaufläche W6 sowie der Nachbargemeinde Heretsried wird unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 800 m zu den Wohnbauflächen die Windkraftkonzentrationszone an dieser Stelle zurückgenommen. Südlich der Wohnbaufläche W6 befindet sich eine Biogasanlage. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage nicht zu beeinträchtigen, wird die Wohnbaufläche W6 im südlichen Bereich zurückgenommen und stattdessen eine großzügige Eingrünung vorgesehen. Die Wohnbaufläche W6 rückt nach der Zurücknahme nur soweit an den landwirtschaftlichen Betrieb heran, wie es die im Bestand vorhandenen Immissionsorte (Wohnbebauung an der Lauterbrunner Straße) bereits tun. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes ist daher fachlich nicht gegeben.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu ermitteln, ob ausgehend von der Kreisstraße A12 oder der Biogasanlage Immissionen zu erwarten sind, welche Maßnahmen zum Schallschutz oder immissionsschutzfachliche Schutzabstände (insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Geruchsimmissionen) erfordern. Es wird darauf hingewiesen, dass für die südlich der Wohnbaufläche W6 gelegene Biogasanlage derzeit ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Die Wohnbaufläche W6 ist zur freien Landschaft einzugrünen. Im Anschluss an die Wohnbaufläche W6 soll im Norden aufgrund der starken Hanglage eine großzügige Grünfläche entstehen, da hier eine Wohnbebauung nicht möglich ist. Zur Eingriffsminderung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Ortsteil Affaltern – Wohnbaufläche W7 (Südliche Ortsabrundung)

Abb. 35 Ortsteil Affaltern - Wohnbaufläche W7, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W7 (1,52 ha) befindet sich im Süden des Ortsteiles Affaltern und wird im Norden, Westen und Osten durch Wohnbauflächen und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Ein zu starkes Heranrücken der Wohnbaufläche W7 an die Waldflächen sollte aufgrund des Sicherheitsabstandes und der landschaftsgestalterischen Bedeutung vermieden werden.

Die mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W7 wäre über eine Abzweigung von der Kreisstraße A27 vorstellbar.

Für den nördlichen, östlichen und westlichen Ortsrand von Affaltern wurden bereits bei der Beschreibung der Wohnbaufläche W6 Restriktionen gegen eine Wohnbauentwicklung in diesen Bereichen angeführt (siehe Beschreibung der Wohnbaufläche W6). Für den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Affaltern stellt die Wohnbaufläche W7 fachlich eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit an Wohnbauflächen dar. Am südlichen Ortsrand von Affaltern sind insbesondere die Sicherheitsabstände zu den Waldflächen zu beachten. In östliche Richtung von der Wohnbaufläche W7 ist eine Wohnbauentwicklung aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ sowie des Talraumes des Biberbachs, welcher von Bebauung freizuhalten ist, fachlich nicht zu empfehlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die nördlich der Wohnbaufläche W7 gelegene Biogasanlage derzeit ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Im nördlichen Bereich der Wohnbaufläche W7 verläuft oberirdisch eine 20-kV-Leitung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass den Anforderungen der 26. BImSchV entsprochen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Wohnbaufläche W7 in einer Nordost-Hanglage befindet; dies ist bei einer möglichen zukünftigen Bebauung der Wohnbaufläche zu beachten. Aufgrund der vorherrschenden Topographie im Marktgemeinde Biberbach befindet sich ein Großteil der Bauflächen in Hanglagen.

Die Wohnbaufläche W7 ist zur freien Landschaft einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Ortsteil Eisenbrechtshofen – Wohnbaufläche W8 (Nordwestl. Ortsabrundung)



Abb. 36 Ortsteil Eisenbrechtshofen - Wohnbaufläche W8, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W8 (1,37 ha) befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Eisenbrechtshofen und liegt westlich der Straße ‚Hinter den Gärten‘. Im Osten der Wohnbaufläche W8 befinden sich gemäß des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1984 Wohnbauflächen, für welche gegenwärtig kein Baurecht besteht. Im Norden, im Westen und im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Wohnbaufläche W8 an.

Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W8 wäre über die Weiterführung der Straße „Hinter den Gärten“ denkbar.

Die Wohnbaufläche W8 stellt, zusammen mit dem westlichen Teilbereich der Wohnbaufläche W9, eine fachlich geeignete Entwicklungsmöglichkeit des westlichen Ortsrandes des Ortsteiles Eisenbrechtshofen dar. Die Wohnbaufläche W8 geht dabei nicht über den Bestand des westlichen Ortsrandes hinaus und fördert daher nicht die Zersiedlung des Ortsteiles. Weiter westlich sowie nördlich der Wohnbaufläche W8 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ mit zahlreichen Biotopflächen und einem ansteigenden Gelände, welches die Siedlungsentwicklung für diesen Bereich begrenzt. Der nördliche Ortsrand von Eisenbrechtshofen ist fachlich nicht für eine Wohnbauentwicklung zu empfehlen, da hier sowohl eine ungegliederte und bandartige Siedlungsentwicklung gefördert werden würde und sich am nördlichen Ortsrand zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet, zu welcher zur Vermeidung von Konflikten Schutzabstände einzuhalten sind.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen im nordöstlichen/östlichen Ortsrand von Eisenbrechtshofen ist fachlich nicht zu empfehlen, da sich hier das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schmutter befindet und diese Flächen zudem im Talraum der Schmutter liegen, an welcher sich eine Vielzahl von Biotopen befinden und welcher von Bebauung freizuhalten ist.

Die Wohnbaufläche W8 ist zur freien Landschaft einzugrünen. Im südlichen Bereich der Wohnbaufläche W8 ist eine großzügige Grünfläche vorgesehen. Zur Eingriffsminderung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

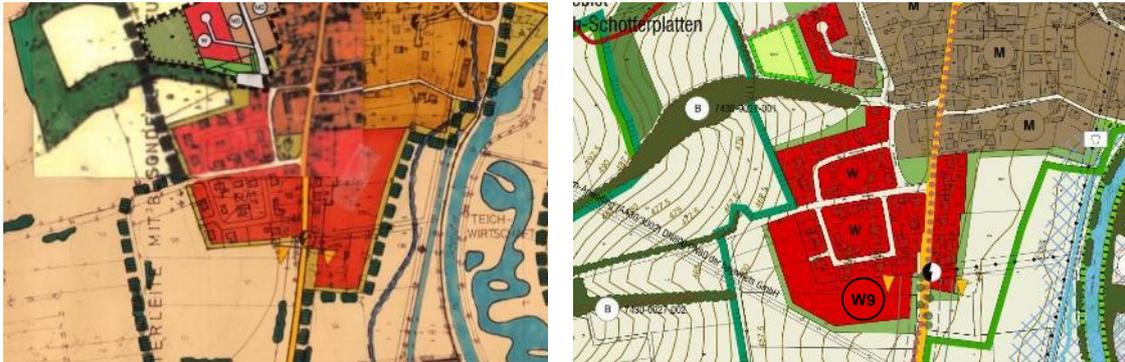
Ortsteil Eisenbrechtshofen – Wohnbaufläche W9 (Südliche Ortsabrundung)

Abb. 37 Ortsteil Eisenbrechtshofen - Wohnbaufläche W9, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W9 (1,18 ha) befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Eisenbrechtshofen und teilt sich in einen Bereich am südlichen und am westlichen Ortsrand auf. Die Wohnbaufläche W9 wird im Norden sowie im Nordosten durch Wohnbauflächen, im Osten durch die Kreisstraße A15 und im Süden sowie im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Südlich angrenzend an die Wohnbaufläche W9 verläuft eine Gashochdruckleitung.

Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W9 wäre über die Weiterführung des Ulmenweges oder über eine Abzweigung von der Kreisstraße A15 vorstellbar.

Die Wohnbaufläche W9 stellt für den südlichen Ortsrand fachlich eine geeignete Möglichkeit zur Wohnbauentwicklung dar. Südlich und westlich der Wohnbaufläche W9 wird diese durch den Verlauf der Gashochdruckleitung, welche dort die Landschaft zerschneidet, sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ mit Biotopflächen und ansteigendem Gelände begrenzt.

Eine Wohnbebauung östlich der Kreisstraße A15 im Anschluss an die bereits bestehenden Wohnbauflächen ist fachlich nicht zu empfehlen, da hier ein Heranrücken an das amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schmutter sowie den Talraum der Schmutter mit einer Vielzahl an Biotopen nicht gefördert werden soll.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen ob durch die Kreisstraße A15 östlich der Wohnbaufläche W9 Immissionen ausgehen, wodurch Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die Wohnbaufläche W9 ist zur freien Landschaft in südlicher und westlicher Richtung sowie zur Kreisstraße A15 einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Ortsteil Feigenhofen

Für den Ortsteil Feigenhofen wird kein Entwicklungspotenzial an Wohnbauflächen gesehen. In Feigenhofen ist gemäß dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 noch eine Gemischte Baufläche mit einer Größe von 0,77 ha unbebaut. Diese Gemischte Baufläche wird in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Orteil Markt – Wohnbaufläche W10 (Südliche Ortsabrundung)



Abb. 38 Ortsteil Markt - Wohnbaufläche W10, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Wohnbaufläche W10 (2,75 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Markt und wird im Osten durch das Wohngebiet „Steinbichl“ und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Norden folgt der Talraum des Dorfbachs, welcher aufgrund seiner ökologischen sowie orts- und landschaftsgestalterischen Bedeutung von Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus befindet sich im Nordosten angrenzend an die Wohnbaufläche W10 ein Kinderspielplatz. Eine mögliche Erschließung der Wohnbaufläche W10 wäre über den Schwedenweg bzw. den darauf folgenden landwirtschaftlichen Anwandweg vorstellbar.

Die Wohnbaufläche W10 stellt für den Ortsteil Markt eine fachlich geeignete Entwicklungsmöglichkeit an Wohnbauflächen dar. Eine Darstellung von Wohnbauflächen im Osten oder im Westen von Markt ist fachlich nicht zu empfehlen, da dies zum einen eine ungegliederte und bandartige Siedlungsentwicklung fördern würde, zum anderen grenzen im Osten und Westen des Ortsteiles Markt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ mit einer Vielzahl an Biotopflächen sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Schmuttertal“ an. Im Westen von Markt grenzen zwei Talräume an, welche aufgrund ihres Reliefs und der Vielzahl an Biotopen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen nicht geeignet ist. Zudem befinden sich hier einige landwirtschaftliche Betriebe, zu welchen ein Schutzbestand notwendig ist, sodass im Westen von Markt eine Wohnbauentwicklung fachlich nicht zu empfehlen ist. Im Osten von Markt ist eine Wohnbauentwicklung fachlich nicht zu empfehlen, da hier ein Heranrücken an den Talraum der Schmutter sowie an das Denkmalensemble verhindert werden soll. Für den Norden des Ortsteiles Markt, ausgenommen des Denkmalensembles ist festzustellen, dass dieser Bereich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung geeignet wäre, diese aber aufgrund der isolierten Lage, der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie dem Erhalt der historischen Struktur des Nordens von Markt fachlich nicht zu empfehlen ist. Westlich der Wohnbaufläche W10 ist eine Wohnbauentwicklung fachlich nicht zu empfehlen, da auch dieser Bereich isoliert liegt und zudem Schutzabstände zu den Biotopflächen eingehalten werden müssen.

Bezüglich der Blickbeziehung auf die Burg Markt ist festzustellen, dass diese durch die Wohnbaufläche W10 nahezu unbeeinträchtigt bleibt; im Gegensatz hierzu findet eine stärkere Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Burg Markt bereits durch das

bestehende Baugebiet „Steinbichl“ statt. Der Anschluss der Wohnbaufläche W10 an das bestehende Baugebiet „Steinbichl“ wird, wie dies durch das bestehende Baugebiet bereits der Fall ist, den Blick auf die Burg nur unwesentlich beeinflussen, ihre Wirkung als von weitem sichtbare, vor allem nach Osten ausgerichtete Landmarke wird davon jedoch kaum berührt.

Die viehhaltenden Betriebe in der Schloßstraße werden durch die Wohnbaufläche W10 nicht beeinträchtigt, da deren Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch näher liegende Immissionsorte eingeschränkt werden. Sollte die landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 69 der Gemarkung Markt zukünftig die Viehhaltung wiederaufnehmen (derzeit ist keine Viehhaltung vorhanden) ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu beachten.

Die Wohnbaufläche W10 ist sowohl zur freien Landschaft, als auch zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Steinbichl“ und zum nördlich gelegenen Talraum großzügig einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

5.2.2 Gemischte Bauflächen

Im Bestand verteilen sich die Gemischten Bauflächen im Wesentlichen entlang der Haupteerschließungsstraßen sowie im Bereich der historisch geprägten Ortskerne.

Ortsteil Affaltern – Gemischte Baufläche M1 (Salmannshofen)



Abb. 39 Ortsteil Affaltern – Gemischte Baufläche M1, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemischte Baufläche M1 (0,33 ha) befindet sich nördlich der Kreisstraße A12 zwischen den Ortsteilen Affaltern und Feigenhofen und umfasst den Siedlungsbereich des Weilers Salmannshofen, welcher zum Ortsteil Affaltern gehört. Für den Weiler Salmannshofen, welcher sich im Außenbereich befindet, ist bisher kein Gebietscharakter dargestellt.

Das Ziel für die Gemischte Baufläche M1 ist daher insbesondere die Sicherung und der Erhalt der Bestandssituation (M1 umfasst den Siedlungsbestand der Hauptbaukörper), aber auch die Gewährung von Entwicklungsmöglichkeiten (0,33 ha) für den Weiler Salmannshofen.

Für die Gemischte Baufläche M1 ist die Festlegung eines Gebietscharakters für einen bestehenden Siedlungsbereich vorgesehen, sodass keine alternativen Standorte untersucht werden.

Da ein Großteil der Gemischten Baufläche M1 bereits bebaut ist, ist keine zusätzliche Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Teilbereiche der Gemischten Baufläche M1 befinden sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“.

Ortsteil Markt – Rücknahme der Gemischten Bauflächen südlich der Bachstraße



Abb. 40 Ortsteil Markt – Rücknahme der Gemischten Bauflächen südlich der Bachstraße, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die ausgewiesenen Gemischten Bauflächen südlich der Bachstraße im Ortsteil Markt werden für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herausgenommen.

Der Talraum, welcher sich nördlich der Wohnbaufläche W10 und südlich der Bachstraße befindet, stellt einen aus ökologischen und orts- und landschaftsgestalterischen Gründen besonders wertvollen Talraum dar, für welchen es das Ziel ist, diesen von Bebauung freizuhalten. Der Talraum stellt für den Ortsteil Markt zudem einen wichtigen Retentionsraum bei Überschwemmungen des Dorfbaches dar. Eine Bebauung des Talraumes ist daher fachlich nicht zu empfehlen, sodass die bestehenden Gemischten Bauflächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.

5.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gesamte bisherige gewerbliche Entwicklung der Marktgemeinde Biberbach fand im Bereich der Waldstraße im Hauptort Biberbach statt. Das Gewerbegebiet „Waldstraße“ wird von mehreren kleineren Betrieben als Gewerbebestandort genutzt. Ca. 1,3 ha sind derzeit noch unbebaut. Um eine gewerbliche Entwicklung, insbesondere für ortsansässige Betriebe, zu ermöglichen, sind insgesamt drei Neuausweisungen an Gewerbebestandorten vorgesehen. Die Gewerblichen Bauflächen sind zum einen im Gewerbegebiet „Waldstraße“ (G3) und zum anderen östlich des Hauptortes Biberbach (G1 und G2) vorgesehen.

Die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 stellen aufgrund ihrer siedlungs- und infrastrukturellen Lage (räumliche Nähe zur Staatsstraße St2033 (Anbindung über die Kreisstraße A12) und zur Bundesstraße B2) sehr gute Standortfaktoren für die weitere Entwicklung dar. Gewerbliche Entwicklungen sind vorzugsweise an Standorten

anzustreben, mit einer verkehrsgünstigen Anbindung an das örtliche sowie insbesondere an das überörtliche Verkehrsnetz, um eine schnelle und konfliktfreie Führung der gewerblichen Verkehre zu gewährleisten und mit geringem Konfliktpotenzial hinsichtlich der durch gewerbliche Betriebe induzierten Emissionen (Verkehrs- und Betriebslärm). Die Gewerbliche Baufläche G3 an der „Waldstraße“ ist eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit für kleine und mittelständige Unternehmen mit geringen Emissionen.

Die Gewerblichen Bauflächen stellen ein langfristiges Potenzial für die weitere Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Biberbach dar.

Hauptort Biberbach – Gewerbliche Bauflächen G1 und G2 am östlichen Ortsrand



Abb. 41 Hauptort Biberbach – Gewerbliche Bauflächen G1 und G2, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gewerblichen Bauflächen G1 (ca. 3,82 ha) und G2 (ca. 2,92 ha) befinden sich am östlichen Ortsrand des Hauptortes Biberbach. Die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 werden im Norden von der Kreisstraße A12, im Osten vom Talraum der Schmutter, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen von Gemischten Bauflächen begrenzt. Im Bereich der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 verlaufen zwei oberirdische 20-kV-Leitungen. Weiter südlich verläuft eine 110-kV-Leitung.

Die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 können über eine Weiterführung der Sebastian-Kneipp-Straße erschlossen werden. Durch diese Erschließung entsteht im Innenort des Hauptortes Biberbach keiner und nur im Bereich der Gemischten Bauflächen entlang der Sebastian-Kneipp-Straße ein zusätzlicher Binnenverkehr.

Siedlungsstrukturell bietet sich eine gewerbliche Entwicklung südlich der Kreisstraße A12 an, da hier eine direkte Anbindung an die Staatsstraße St2033 (Anbindung nach Wertingen) gegeben ist, welche zudem eine direkte Anbindung über die bestehende Anschlussstelle („Biberbach“) zur Bundesstraße B2 gewährleistet. Diese Flächen eignen sich sowohl für kleinere, ortsansässige Betriebe als auch für Betriebe, welche große, zusammenhängende Flächen benötigen sowie für lärmemittierende Betriebe.

Der Standort der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 stellt fachlich eine geeignete Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen dar, da eine Ausweisung von Gewerbli-

chen Bauflächen vorrangig auf den Hauptort Biberbach konzentriert werden soll. Hierzu sind insbesondere Flächen östlich des Hauptortes Biberbach fachlich zu empfehlen, da sich sowohl im Süden als auch im Norden hauptsächlich Wohnbebauung befindet, welche bereits größtenteils durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ begrenzt werden und mögliche Konflikte mit einer angrenzenden gewerblichen Nutzung hervorrufen. Eine Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen im Westen des Hauptortes Biberbach ist fachlich nicht zu empfehlen, da hier zum einen der Talraum des Biberbachs beginnt, welcher von Bebauung freizuhalten ist, und sich dort zum anderen der Ortsteil Albertshofen befindet, mit welchem ein Zusammenwachsen verhindert werden soll. Die landwirtschaftliche Fläche am östlichen Ortsrand, nördlich der Kreisstraße A12 und südlich der Staatsstraße St2033, würde sich siedlungsstrukturell ebenfalls für die Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen anbieten. Diese Fläche ist fachlich jedoch nicht zu empfehlen, da dieser Bereich die „Hauptortseinfahrt“ von der Bundesstraße B2 darstellt und daher unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes für eine Bebauung nicht geeignet ist.

Im näheren Umfeld der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 befinden sich auf den Fl.Nrn. 602, 604, 632 und 2600 (alle Gemarkung Biberbach) landwirtschaftliche Betriebe. Um den genannten landwirtschaftlichen Betrieben zukünftig ausreichend Flächen für Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, halten die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 einen ausreichenden immissionsschutzrechtlichen Abstand zu diesen Betrieben ein. Der immissionsschutzrechtliche Abstand orientiert und begründet sich hierbei an dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. D. MURL NW vom 21. März 1990 (MBI.NW. S.504/SMBI.NW.283)).

Die zukünftige Nutzung der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzfachlich gegenüber potentiellen Immissionsorten in Form einer umfassenden schalltechnischen Untersuchung (Geräuschkontingentierung) zu überprüfen. Zudem ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bezüglich der im Gebiet verlaufenden oberirdischen 20-kV- Leitungen zu überprüfen, dass den Anforderungen der 26. BImSchV entsprochen wird.

Die Gewerbliche Baufläche G2 befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Schmuttertal". In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet erstreckt sich auf den Ranbereich. Einer erheblichen Beeinträchtigung der landschaftlichen Funktionen wird durch eine angemessene Eingrünung zum Schmuttertalraum entgegengewirkt. Es ist dem Markt Biberbach in der Abwägung möglich, der Siedlungsentwicklung eine höhere Priorität beizumessen als den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; für den Markt Biberbach hat die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen am Hauptort Biberbach eine höhere Priorität als das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

Die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 sind durchgängig einzugrünen um nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich zu unterbinden. Insbesondere im Norden der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 ist eine großzügige Eingrünung vorgesehen, sodass sich die Bauflächen außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter befinden. Dadurch entstehen keine Konflikte mit einer Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen in Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 1 WHG und eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Durch eine großzügige Eingrünung im Osten der

Gewerblichen Baufäche G2 wird ein ausreichender Abstand zum bestehenden Graben sowie zum Talraum der Schmutter erreicht. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

Hauptort Biberbach – Gewerbliche Baufäche G3 an der „Waldstraße“

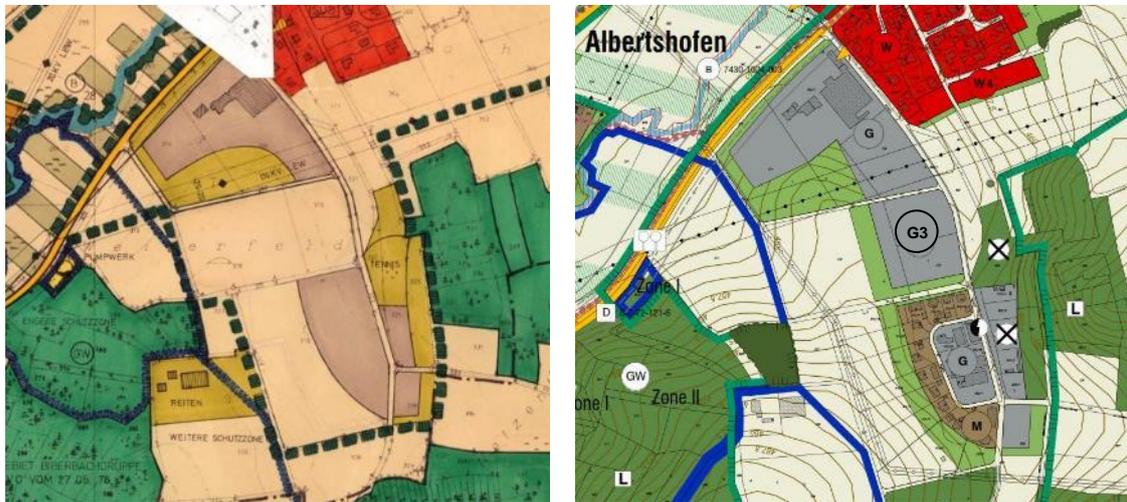


Abb. 42 Hauptort Biberbach – Gewerbliche Baufäche G3, links: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984, rechts: wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gewerbliche Baufäche G3 (1,33 ha) befindet sich südwestlich des Hauptortes Biberbach im Bereich des Misch- und Gewerbegebietes „Waldstraße“. Die Gewerbliche Baufäche G3 wird im Norden durch eine bestehende Gewerbliche Baufäche, im Süden durch eine Gemischte Baufäche und im Westen und Osten durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Erschließung der Gewerblichen Baufäche G3 wäre über die Waldstraße möglich. Die Gewerbliche Baufäche G3 stellt den Lückenschluss zwischen der nördlich bestehenden Gewerblichen Baufäche sowie zwischen der Gewerblichen Baufäche bzw. der Gemischten Baufäche weiter südlich gelegen dar. Der Standort der Gewerblichen Baufäche G3 befindet sich zwar im Hauptort Biberbach, ist aber siedlungsstrukturell und verkehrlich ungeeigneter gelegen als die Gewerblichen Baufächen G1 und G2. An diesem Standort wird daher insbesondere der Bedarf an Gewerblichen Baufächen für gering emittierende kleine und mittelständische Betriebe gesehen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist gesamt-konzeptbezogen auf das Gebiet der „Waldstraße“ das zulässige Maß der gewerblichen Nutzung sachgerecht zu ermitteln und eine schalltechnische Untersuchung (Geräuschkontingentierung) durchzuführen. Die schalltechnische Untersuchung ist auf die nördlich gelegenen Wohnbauflächen als auch auf die südlich gelegenen Gemischten Baufächen zu beziehen.

Die Gewerbliche Baufäche G3 ist zur freien Landschaft und im Süden zur Gemischten Baufäche hin einzugrünen. Zur Eingriffsminimierung wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen empfohlen.

5.2.4 Sondergebiete

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden über den Bestand hinaus keine weiteren Sondergebietsflächen dargestellt.

Bestand

Die bestehenden Sondergebietsflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung sind die Folgenden:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet - nördlich Hauptort Biberbach

Das Sondergebiet Wochenendhausgebiet befindet sich nördlich der Staatsstraße St2033, zwischen dem Hauptort Biberbach und dem Ortsteil Markt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet - südlich Ortsteil Affaltern

Das Sondergebiet Wochenendhausgebiet befindet sich südlich des Ortsteiles Affaltern, eingebettet zwischen der Heretsrieder Straße und Waldflächen.

Rücknahme

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet - nördlich Hauptort Biberbach

Für das Sondergebiet Wochenendhausgebiet nördlich des Hauptortes Biberbach wird kein Bedarf an einer weiteren Entwicklung gesehen. Auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Landratsamt Augsburg und der Marktgemeinde Biberbach (pers. Gespräch, 19.09.2006) wird die Fläche nördlich des Zeisigweges um ca. 0,52 ha zurückgenommen. Die Fläche ist bislang unbebaut.

5.2.5 Gemeinbedarfsflächen

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird über den Bestand hinaus kein Bedarf an weiteren Gemeinbedarfsflächen gesehen.

Die Bestandsinfrastruktur ist im Folgenden aufgeführt:

Öffentliche Verwaltung

- Gemeindeverwaltung, Hauptort Biberbach

Schule

- Grundschule Biberbach, Hauptort Biberbach
- Musikschule Biberbach, Hauptort Biberbach

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Katholisches Pfarramt St. Jakobus maj., Hauptort Biberbach
- Heilig-Kreuz-Kirche, Hauptort Biberbach
- St. Sebastian Affaltern, Ortsteil Affaltern
- St. Peter und Paul, Ortsteil Feigenhofen
- St. Johannes Baptist, Ortsteil Markt

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Kindertagesstätte Biberbach, Hauptort Biberbach

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Flächen für Sportanlagen

- Sportanlagen des SC Biberbach, Hauptort Biberbach

Unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes wird die Sportanlage nach Norden und Süden erweitert. Damit werden die sportlichen Einrichtungen gebündelt und Erweiterungsflächen am derzeitigen Standort geschaffen. Die Zufahrt zur Sportanlage erfolgt aktuell über das angrenzende Wohngebiet. Zur Entlastung des Wohngebietes ist es wünschenswert, die Erschließung außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu verlagern. In der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Verträglichkeit zwischen dem gesamten Sportgeländeareal (Bestand und Erweiterung), den Parkplatzflächen, der Zufahrtswege und der Wohnbebauung in Form einer gesamtkonzeptbezogenen schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen. Die schalltechnische Untersuchung sollte hierbei auch die Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung im Süden der Sportanlage als auch der Wochenendhaussiedlung im Nordosten der Sportanlage berücksichtigen.

Feuerwehr

- Freiwillige Feuerwehr Biberbach
- Freiwillige Feuerwehr Affaltern e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Eisenbrechtshofen
- Freiwillige Feuerwehr Feigenhofen
- Freiwillige Feuerwehr Markt

Neben den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen bestehen im Gemeindegebiet Biberbach weitere, dem Gemeinwohl dienende Nutzungen, wie z.B. Vereinsräume.

5.2.6 Grünflächen

Spiel- und Bolzplätze

Bestehende Anlagen:

- Hauptort Biberbach: Spielplatz
- Ortsteil Affaltern: Bolzplatz
- Ortsteil Eisenbrechtshofen: Bolzplatz
- Ortsteil Eisenbrechtshofen - Zollsiedlung: Spielplatz
- Ortsteil Markt: Bolzplatz

Im Ortsteil Feigenhofen wird der Spielplatz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen, da dieser nicht besteht und auch zukünftig kein Bedarf an einem Spielplatz in Feigenhofen gesehen wird. Die Verkleinerung des Spielplatzes im Hauptort Biberbach resultiert aus der Anpassung an den aktuellen Bestand des Spielplatzes. Ein Bedarf für eine Erweiterung der Spielplatzflächen wird an dieser Stelle zukünftig nicht gesehen.

In Ergänzung der bestehenden Spielplätze wird ein neuer Spielplatzstandort im Ortsteil Eisenbrechtshofen, angrenzend an die Schmutter und im Ortsteil Biberbach, im Bereich der geplanten Wohnbaufläche W3, vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten und zu berücksichtigen, ob der vorgesehene Standort mit einem Kinderspielplatz oder mit einem Kinder- und Jugendspielplatz ausgestattet werden soll. Bei einem Kinder- und Jugendspielplätze wären die Vorgaben des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG, i.d.F.v. Juni 2011) zu beachten.

Friedhöfe

Friedhöfe befinden sich in den Ortsteilen Biberbach und Affaltern in direkter Nähe der Kirchen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Folgenden werden die Ziele der Landschaftsplanung sowie die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter geprüft.

Die Betrachtung schließt alle bereits rechtswirksamen Änderungen im Zuge von vorangegangenen Bauleitplanverfahren aus.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Auf den Pkt. 2.4.4 „Geschützte Objekte“ sowie auf die Pkte. 4.1 „Ziele der Landesplanung“, 4.2 „Ziele der Regionalplanung“, 4.3 „Ziele des Waldfunktionsplanes“ und 4.4 „Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes“ wird verwiesen.

6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Bauflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen neu auszuweisenden Bauflächen mit Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere bodenbrütenden Vogelarten, wie Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze, zu rechnen ist. Diese Arten reagieren empfindlich gegenüber Störwirkungen. Die Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

6.3.1 Ausweisung von Wohnbauflächen

1. Hauptort Biberbach, Wohnbaufläche W1

(umfasst eine Fläche von ca. 2,71 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich im Nordosten dient als Lagerfläche sowie Reitplatz. Im Norden an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich straßenraumbegleitend zur örtlichen Verbindungsstraße eine wertvolle Gehölzstruktur.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zu der angrenzenden Gemischten Baufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|-----------------------|---|
| KLIMA UND LUFTHYGIENE | Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Daher stellt bereits die bestehende gemischte Bebauung im Osten eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Kleinklimatisch |
|-----------------------|---|

| | |
|--|--|
| | <p>fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) als Bodentyp an. Im südlichen Teilbereich liegt fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer guten (im Nordosten) bis mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Situation (Gefälle von Nordwesten nach Südosten) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Die naturschutzfachlich wertvolle und raumwirksame Gehölzstruktur im Norden wird im Bestand dargestellt und ist entsprechend der landschaftlichen Zielsetzung zu erhalten. Daneben wird eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung entsprechend der wirksamen Darstellung sowie zur innerörtlichen Durchgrünung, am Übergang zur Gemischten Baufläche, vorge-</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | sehen und damit der Strukturreichtum in der Landschaft erhöht. |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Hauptortes Biberbach. Im Süden und Osten folgt eine gemischte Bebauung, im Westen eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Norden wird der Änderungsbereich durch eine örtliche Verbindungsstraße mit straßenraumbegleitender Gehölzstruktur begrenzt.</p> <p>Die Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung des westlichen Ortsrands dar. Der Sichtbezug zur Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus wird durch das abfallende Gelände in Richtung Südosten nur geringfügig beeinträchtigt. Durch den Erhalt der Gehölzstruktur im Norden und der vorgesehenen Eingrünung am Übergang zur bestehenden Gemischten Baufläche sowie zur offenen Landschaft wird die Wohnbaufläche in das Orts- und Landschaftsbild integriert.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Westen zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Immissionen (Lärm und Geruch) ausgehend von der südwestlich gelegenen Biogasanlage, dem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdezucht und Pferdepension sowie der nördlich verlaufenden örtlichen Verbindungsstraße können nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche nicht näher an die Biogasanlage heranrückt, als der nächstgelegene vorhandene Immissionsort (Gemischte Bebauung im Bereich Albertusstraße). Die betriebliche Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage wird daher bereist durch die bestehende Bebauung definiert.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dadurch ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering eingestuft. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können,

ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer guten (Nordosten) bis mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung bei gleichbleibender intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

2. Hauptort Biberbach, Wohnbaufläche W2

(umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zur angrenzenden Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den gesamten Bereich der Wohnbaufläche fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) als Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Ausgangslage (Gelände fällt in Richtung Schmutter ab) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRÄUME</p> | <p>Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Änderungsbereich ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern.</p> <p>Durch die Änderung wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Hauptortes Biberbach. Im Norden und Westen befindet sich an die Fläche angrenzend Wohnbebauung. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> <p>Da das Gelände in Richtung Schmutter abfällt, stellt bereits die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Kirchberg“ eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus dar. Durch die Änderung wird die Beeinträchtigung dieser Sichtachse nur geringfügig verstärkt. Aufgrund der geringen vorgesehenen Bautiefe der Wohnbaufläche (zwei Bauzeilen) und dem direkten Anschluss an eine bestehende Bebauung wird eine angemessene Arrondierung des Ortsrandes geschaffen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bewertet. Durch die vorgesehene Eingrünung am Übergang zur offenen Landschaft wird die Wohnbaufläche entsprechend der wirksamen Darstellung in das Landschaftsbild integriert.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.</p> <p>Um den im Umfeld der Wohnbaufläche befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Mastschweinefleisch Fl.Nr. 604, Gemarkung Biberbach) nicht in seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit nach Norden einzuschränken, ist ein aus immissionsschutzfachlicher Sicht (Lärm und Geruch) erforderlicher Abstand einzuhalten.</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung. |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind ebenfalls als gering einzustufen. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings entgeht der Marktgemeinde Biberbach dadurch eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

3. Hauptort Biberbach, Wohnbaufläche W3

(umfasst eine Fläche von ca. 3,19 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches besteht im Westen ein Streuobstbestand. Südlich daran angrenzend folgt eine Feldhecke.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Böschungskante entlang der Zusamschneiderstraße ist als Grünfläche dargestellt.

| | |
|-----------------------|--|
| KLIMA UND LUFTHYGIENE | Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. |
| BODEN UND WASSER | Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der |

| | |
|--|---|
| | <p>Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) als Bodentyp an. Im südwestlichen Teilbereich liegt fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Ausgangslage (Gelände steigt ausgehend von Westen und Osten nach Norden an) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Der Streuobstbestand im Westen wird vollumfänglich erhalten und gesichert. Durch eine angemessene Eingrünung der Wohnbaufläche in Richtung Süden wird ein ausreichend grüner Puffer zur bestehenden Feldhecke geschaffen. Darüber hinaus ist zur Stärkung der innerörtlichen Durchgrünung entlang der Zusammneiderstraße eine Grünfläche vorgesehen. Der Struktureichtum in der Landschaft wird dadurch insgesamt erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Hauptortes Biberbach. Im Norden, Westen und Osten grenzt die Fläche Wohnbebauung an. Im Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> <p>Die topographische Lage eröffnet ausgehend von der geplanten Wohnbaufläche einen Blick auf die Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Jakobus. Durch die angemessene Eingrünung am Übergang zur offenen Landschaft sowie straßenraumbegleitend entlang der Zusammneiderstraße wird die Wohnbaufläche in das</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| | Orts- und Landschaftsbild integriert. |
| MENSCH | Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung wird im Süden ein Spielplatz vorgesehen und damit die Freizeitnutzung in diesem Bereich gestärkt. |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Schutzgut Landschaft ergeben sich nicht. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind ebenfalls als gering einzustufen. Die Erholungseignung wird gestärkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung bei gleichbleibender intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

4. Hauptort Biberbach, Wohnbaufläche W4

(umfasst eine Fläche von ca. 0,50 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

| | |
|---------------------------------|---|
| KLIMA UND LUFTHYGIENE | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| BODEN UND WASSER | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den westlichen Bereich der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) als Bodentyp an. Im östlichen Bereich der Wohnbaufläche liegt fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer insgesamt mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.</p> |
| TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Am Übergang zur offenen Landschaft ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche zur Strukturanreicherung in der Landschaft beiträgt.</p> |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich Süden des Hauptortes Biberbach und schließt im Norden und Westen an Wohnbebauung an. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter südlich verläuft eine 110-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH.</p> <p>Mit der geplanten Tiefe der Wohnbaufläche (eine Bauzeile) wird eine dem Landschaftsbild zuträgliche Arrondierung des südlichen</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| | Ortsrandes von Biberbach vorgesehen. Durch die vorgesehene Eingrünung wird ein angemessener Übergang in die Landschaft geschaffen. |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Immissionen ausgehend von der bestehenden und geplanten Gewerblichen Baufläche im Westen an der Waldstraße können abschließend nicht beurteilt werden. Daher ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dadurch ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Luftthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Schutzgut Landschaft ergeben sich nicht. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings wäre damit die bereits vorhandene Erschließungsstraße (Alpenstraße) nur einseitig und damit nicht effizient ausgelastet. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleichbleibender intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

5. Hauptort Biberbach, Wohnbaufläche W5

(umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf dem südlichen Teilbereich, der nach Süden zum Offenbach abfällt, befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude mit Lagerfläche sowie eine dazu vorgelagerte artenreiche Wiesenfläche.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Fläche liegt zudem innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Am Übergang zu der im Osten angrenzenden Gemischten Baufläche und Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|------------------------------|--|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Das Gelände fällt leicht nach Osten hin ab. Daher stellt bereits die bestehende gemischte Bebauung im Osten eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer. Im Süden, in ca. 45 m Entfernung, verläuft der Offenbach, welcher von der Änderung unberührt bleibt. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) als Bodentyp an. Im südlichen Teilbereich liegt fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Ausgangslage (Gelände fällt leicht nach Osten</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>ab) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“ sowie gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (9) innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg". Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten.</p> <p>Der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ wird als vertretbar angesehen. Die geplante Wohnbaufläche liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Wichtige landschaftliche Funktionen gehen durch die Umwandlung in eine Wohnbaufläche an dieser Stelle nicht verloren. Darüber hinaus wird eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung entsprechend der wirksamen Darstellung sowie zur innerörtlichen Durchgrünung, am Übergang zur Gemischten Baufläche, vorgesehen und damit der Struktureichtum in der Landschaft erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich Albertshofen am westlichen Ortsrand. Im Norden, Süden und Osten wird die Fläche von einer gemischten Bebauung umgeben. Im Westen folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> <p>Die geplante Wohnbaufläche befindet sich in erhöhter Lage und ist von weiten einsehbar. Da die Wohnbaufläche einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche bildet, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch als gering zu bewerten. Durch die geplante Ortsrandeingrünung und die als Puffer zur angrenzenden Gemischten Baufläche vorgesehene Grünfläche wird der Änderungsbereich in das Orts- und Landschaftsbild integriert und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung. |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Schutzgut Landschaft sind als gering zu bewerten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind ebenfalls als gering einzustufen. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich durch die Änderung nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleichbleibender intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach die einzige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit im Siedlungsbereich Albertshofen. Auf Pkt. 6.5 wird verwiesen.

6. Ortsteil Affaltern, Wohnbaufläche W6

(umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zu der im Osten angrenzenden Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Hinweis:

In einer Entfernung von ca. 800 m westlich befindet sich eine gemäß Sachlichem Teilflächennutzungsplan "Windkraft" (Genehmigungsfassung vom 06.11.2012) ausgewiesene Windkraftkonzentrationszone. Zugunsten der Wohnbaufläche W6 ist die Zurücknahme der Konzentrationszone unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 800 m zu einer Wohnbebauung erforderlich. Gleiches gilt für den Mindestabstand der Konzentrationszone für Windkraft zum Ortsteil Lauterbrunn der Nachbargemeinde Heretsried. Da die Gemeinde Heretsried zukünftig den nördlichen Ortsrand von Lauterbrunn weiterentwickeln möchte.

| | |
|--|--|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) als Bodentyp an. In einem Teilbereich im Nordwesten liegt fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) und in einem Teilbereich im Nordosten fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer insgesamt mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Ausgangslage (Gelände fällt ausgehend von dem landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 618, Gemarkung Affaltern, nach Norden und Süden ab) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRÄUME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vor-</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | gesehen. Diese weitet sich nach Norden aufgrund des starken Gefälles und nach Süden aufgrund der Berücksichtigung der Biogasanlage auf und trägt zur Strukturanreicherung in der Landschaft bei. |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Westen von Affaltern. Im Norden findet die Wohnbaufläche durch die Straße "Buchberggring" und im Süden durch die Kreisstraße A12 Begrenzung. Im Westen folgen weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten folgt Wohnbebauung.</p> <p>Die Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine angemessene Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Affaltern dar. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine Landmarken, deren Sichtbezüge durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden. Durch die vorgesehene Eingrünung wird ein angemessener Übergang in die offene Landschaft geschaffen.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Immissionen ausgehend von der südlich gelegenen Kreisstraße A12 sowie der vorhandenen Biogasanlage sind gegeben. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche nicht näher an die Biogasanlage heranrückt, als der nächstgelegene vorhandene Immissionsort (Wohnbebauung an der Lauterbrunner Straße). Die betriebliche Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage wird daher bereist durch die bestehende Bebauung definiert.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dadurch ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering zu bewerten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen)

sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Affaltern.

7. Ortsteil Affaltern, Wohnbaufläche W7

(umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zu der im Westen angrenzenden Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) als Bodentyp an. In einem Teilbereich im Südwesten liegt überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) und in einem Teilbereich im Nordwesten fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Grünland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird am Übergang zur offenen Landschaft eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen und damit der Strukturreichtum in der Landschaft gestärkt.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Süden von Affaltern und schließt im Norden, Westen und Osten an Wohnbebauung an. Im Süden folgen landwirtschaftlichen Nutzflächen.</p> <p>Innerhalb der Wohnbaufläche verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Diese kann bei Entwicklung der Wohnbaufläche in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen unterirdisch verlegt werden. Ein Heranrücken an die Waldfläche wird zum Schutz des Landschaftsbildes vermieden. Die Wohnbaufläche bildet den Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbaufläche und stellt damit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Affalten dar. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich zudem keine Landmarken, deren Sichtbezüge durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird die Wohnbaufläche zudem eingegrünt und somit in die offene Landschaft eingebunden.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Zudem können von der nördlich gelegenen Biogasanlage Immissionen ausgehen. Diese sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen und falls erforderlich, sind dort Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche nicht näher an die Biogasanlage heranrückt, als der nächstgelegene vorhandene Immissionsort (Wohnbebauung an der Lauterbrunner Straße). Die betriebliche Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage wird daher bereits durch die bestehende Bebauung definiert.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dadurch ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering zu bewerten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Affaltern.

8. Ortsteil Eisenbrechtshofen, Wohnbaufläche W8

(umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Änderung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung im Osten ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|-----------------------|--|
| KLIMA UND LUFTHYGIENE | Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Daher stellt bereits die bestehende gemischte Bebauung im Osten eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die |
|-----------------------|--|

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| BODEN UND WASSER | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für westlichen Teilbereich der Wohnbauflächen fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) als Bodentyp an. Im östlichen Teilbereich liegt fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Ausgangslage (Gelände fällt nach Osten) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRÄUME | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird am Übergang zur offenen Landschaft eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen, wobei sich die Eingrünung im Süden trichterförmig in die Landschaft aufweitet und somit ein großzügiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen wird.</p> |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Eisenbrechtshofen. Im Norden und Westen folgen Landwirtschaftsflächen, im Osten grenzt der Änderungsbereich an eine im</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 dargestellte Wohnbaufläche an. Im Süden folgt im Übergang zur weiter südlich gelegenen Wohnbebauung eine landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Landmarken, deren Sichtbezüge durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden können. Die Wohnbaufläche stellt eine mit dem Landschaftsbild veträgliche Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Eisenbrechtshofen dar. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird die Wohnbaufläche eingegrünt und somit in das Landschaftsbild integriert.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Zuge der Umnutzung in eine Wohnbaufläche und der damit verbundenen Aufweitung der Grünfläche im Süden ist die Ergänzung des Hauptwander- und Radwegenetz als kurze Verbindung zwischen der offenen Feldflur und des historischen Dorfkerns von Eisenbrechtshofen vorgesehen. Die Erholungseignung des Gebietes wird dadurch gestärkt.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich durch das Vorhaben und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten ist. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Schutzgut Landschaft ergeben sich nicht. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind ebenfalls als gering einzustufen. Die Erholungseignung wird gestärkt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich durch die Änderung nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings entgeht der Marktgemeinde Biberbach eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Eisenbrechtshofen.

9. Ortsteil Eisenbrechtshofen, Wohnbaufläche W9

(umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Holzwegs im Norden befindet sich eine im Außenbereich angelegte private Gartenfläche.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Übergang zu der im Osten angrenzenden Wohnbaufläche ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den überwiegenden Teil der Wohnbaufläche fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) als Bodentyp an. In einem Teilbereich im Norden liegt fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Situation (Gefälle nach Osten) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach</p> |

| | |
|--------------------------|--|
| UND LEBENS-RÄUME | <p>amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Entsprechend der wirksamen Darstellung wird am Übergang zur offenen Landschaft eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.</p> |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Eisenbrechtshofen und wird im Norden durch den Holzweg und im Osten durch eine Wohnbebauung und die Kreisstraße A15 begrenzt. Im Süden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p>Der westliche Teilbereich der Fläche befindet sich in exponierter Lage. Aufgrund der dort vorgesehenen Tiefe der Wohnbaufläche (eine Bauzeile) und dem direkten Anschluss an eine bereits bestehende Bebauung, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering beurteilt. Zudem werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorgesehene Eingrünung am Übergang zur offene Landschaft gemindert.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Immissionen ausgehend von der Kreisstraße A15 können nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dadurch ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen

oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer guten (Nordosten) bis mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings entgeht der Marktgemeinde Biberbach dadurch eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

10. Ortsteil Markt, Wohnbaufläche W10

(umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Im Westen entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges (Fl.Nr. 345, Gemarkung Markt) sind Gehölzstrukturen dargestellt.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche sind jedoch nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den nördlichen Teilbereich der Wohnbaufläche fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) als Bodentyp an. Im südlichen Teilbereich der Wohnbaufläche liegt fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Ackerland mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Wohnbaufläche. Dies führt zu einer Verringerung</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenflächen und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der topographischen Situation (Gefälle nach Norden) und der zu erwartenden Versiegelung ist gegenüber der wirksamen Darstellung vermehrt mit wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAUME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Wohnbaufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Nach Norden und nach Süden, als Puffer zum schützenswerten Talraum des Dorfbachs, wird eine angemessene Eingrünung vorgesehen. Die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 dargestellten Gehölzstrukturen entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges im Westen sind gemäß der aktuellen Situation vor Ort nicht mehr vorhanden. Um dennoch die Durchgrünung zu fördern, ist eine den landwirtschaftlichen Anwandweg begleitende Grünfläche vorgesehen. Der Strukturreichtum in der Landschaft wird dadurch insgesamt erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt im Süden von Markt. Im Norden an den Änderungsbereich angrenzend verläuft der Dorfbach (Gewässer III. Ordnung). Der Talraum ist von besonderer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung und daher von Bebauung freizuhalten. Im Osten wird die Wohnbaufläche durch Wohnbebauung, im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.</p> <p>Das Gelände fällt nach Norden hin ab. Um einer negativen Fernwirkung der geplanten Wohnbaufläche vorzubeugen, wird diese in Anlehnung an die Höhnlinien nach Westen verschmälert. Im direkten Anschluss folgt eine großzügig gestaltete Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung im Norden, Süden und Westen gemindert. Als Puffer zur östlich angrenzenden Wohnbaufläche wird eine Grünfläche zur Stärkung der innerörtlichen Durchgrünung vorgesehen. Darüber hinaus eröffnet die topographische Lage (Südhang) ausgehend von der geplanten Wohnbaufläche einen Blick auf das Ensemble der Burg Markt.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| | <p>erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung. Der im Nordosten angrenzende Kinderspielplatz sowie die westlich an den Änderungsbereich vorbeiführenden Fernwander- und radwege („Bayerischer-Schwäbischer Jakobusweg“, „Via Romea“ und „Romantische Straße“) bleiben von der Änderung unberührt</p> |
| <p>KULTUR- UND SACHGÜTER</p> | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung geringfügig einzustufende Auswirkungen, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ergeben sich nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind als gering einzustufen. Die Erholungseignung wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung bei gleichbleibender intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach dadurch eine wichtige siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit.

6.3.2 Ausweisung von Gemischten Bauflächen

- 1. Hauptort Biberbach, Gemischte Baufläche M1**
(umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit neben den baulichen Bestandsanlagen einschließlich der dazugehörigen Gartenflächen landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich einen im Außenbereich befindlichen Weiler vor. Dieser ist von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche, im Bereich der noch nicht bebauten Teilflächen, als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Gemischten Baufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion, aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an versiegelter Fläche, im direkten ländlichen Umfeld, sind die klimatische Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Oberflächengewässer.</p> <p>Im Süden, in einer Entfernung von ca. 80 m verläuft der Biberbach (Gewässer III. Ordnung).</p> <p><i>Hinweis: Die Marktgemeinde Biberbach hat eine Neuberechnung des Überschwemmungsraums des Biberbachs veranlasst, unter der Annahme, dass sich der Einzugsbereich verringert. Da derzeit noch keine Ergebnisse vorliegen kann die Eignung der Fläche hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange nicht abschließend beurteilt werden. Es ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Fläche aus Gründen des Hochwasserschutzes für eine Bebauung geeignet ist.</i></p> <p>Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den nördlichen Teilbereich der Baufläche fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) als Bodentyp an. Im mittleren Teilbereich liegt fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) und im südlichen Teilbereich ein Bodenkomplex bestehend aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Grünland mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Gemischte Baufläche nur geringfügig. Im Bereich der privaten Gartenflächen können sich die Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch kann hier das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit dies die Bodenbeschaffenheit</p> |

| | |
|--|--|
| | zulässt, zur Versickerung gebracht werden. |
| TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden, neben den bereits baulich überprägten Flächen, Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Gemischte Baufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten.</p> |
| LANDSCHAFT | <p>Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Kreisstraße A12, zwischen den Ortsteilen Affaltern und Feigenhofen. Der Weiler ist im Norden von Waldflächen und im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden findet der Weiler durch den Talraum des Biberbachs seine Begrenzung.</p> <p>Durch die Änderung wird eine geringfügige und bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit des Weilers geschaffen. Diese ist mit dem Landschaftsbild verträglich.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Gleichsam sind Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen ausgehend von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Aufgrund der geringfügigen Arrondierung des Weilers ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter keine nachteiligen Auswirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings wäre damit eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit des Weilers Salmannshofen nicht gegeben.

6.3.3 Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen

1. Gewerbliche Baufläche G1

(umfasst eine Fläche von ca. 3,82 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich im Nordwesten dient gegenwärtig als Lagerfläche. Im Norden verläuft die Kreisstraße A12, welche über die Staatstraße St2033 an die Bundesstraße B2 angebunden ist. Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen 20-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich neben einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (nicht mehr vorhanden), Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Flächen für die Landwirtschaft liegen innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

| | |
|------------------------------|--|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Das Gelände ist relativ eben. Daher stellt bereits die bestehende Bebauung im Westen eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftfluss dar. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Gewerblichen Baufläche führt aufgrund des erheblichen Anteils an versiegelter Fläche zu einer Beeinträchtigung dieser klimatischen Funktion.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. In Teilbereichen im Norden und Westen grenzt die Gewerbliche Baufläche an Ausläufer des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter (Gewässer I und II. Ordnung) an. Retentionsraum geht durch die Planung nicht verloren.</p> <p>Im Norden an die Fläche angrenzend verläuft der Biberbach (Gewässer III. Ordnung).</p> <p><i>Hinweis: Die Marktgemeinde Biberbach hat eine Neuberechnung des Überschwemmungsraums des Biberbachs veranlasst, unter der Annahme, dass sich der Einzugsbereich verringert. Da derzeit noch keine Ergebnisse vorliegen kann die Eignung der Fläche hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange nicht abschließend beurteilt werden. Es ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Fläche aus Gründen des Hochwasserschutzes für eine Bebauung geeignet ist.</i></p> <p>Darüber hinaus werden weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den gesamten Bereich der Gewerblichen Baufläche fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) als Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Grünland mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Gewerbliche Baufläche. Dies führt zu einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zudem muss damit gerechnet werden, dass zweizeitweise Wasser über das Ufer des Biberbachs treten kann. Auch ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAUME</p> | <p>Nach Aktualisierung aller naturschutzfachlichen Daten sind Schutzflächen sowie geschützte Pflanzengesellschaften im Änderungsbereich ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Gewerbliche Baufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Der naturschutzfachlich wertvolle und raumwirksame Gehölzbestand im Norden, zwischen der Kreisstraße A12 und des Biberbachs, bleibt von der Änderung unberührt. Als Pufferstreifen zum Biberbach sowie am Übergang zur offenen Landschaft wird eine Grünfläche vorgesehen und damit der Strukturreichtum in der Landschaft erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt im Osten des Hauptortes Biberbach. Weiter im Westen folgen eine gemischte Bebauung, im Norden der Biberbach als Gewässer III. Ordnung, ein etablierter Gehölzbestand sowie die Kreisstraße A12. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch den Änderungsbereich verlaufen 20-kV-Freileitungen. Diese können bei Entwicklung der Gewerblichen Baufläche in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen unterirdisch verlegt werden. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine Landmarken, deren Sichtbezüge durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden. Durch den Gehölzbestand im Norden sowie die vorgesehene Eingrünung wird die Gewerbliche Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild angemessen integriert.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Die Erschließung der Gewerblichen Baufläche kann über die Sebastian-Kneipp-Straße in direkter Anbindung an die Kreisstraße A12 erfolgen. Damit werden Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen (z.B. Wohnen)</p> |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>gering gehalten.</p> <p>Um den im unmittelbaren Umfeld der Gewerblichen Baufläche befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit zu beschränken, ist ein aus immissionschutzfachlicher Sicht (Lärm und Geruch) erforderlicher Abstand einzuhalten. Darüber hinaus sind Immissionen ausgehend von der gewerblichen Nutzung, auf die westlich gelegene Gemischte Baufläche, südwestlich gelegene Wohnbaufläche sowie den östlich angrenzenden Aussiedlerhof nicht auszuschließen. Daher ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung.</p> |
| <p>KULTUR- UND SACHGÜTER</p> | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur und Sachgüter betroffen</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung eine mittlere Beeinträchtigung, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten ist. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und das Schutzgut Landschaft wird der Eingriff als gering beurteilt. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld der gewerblichen Nutzung gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung der Landschaft bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Der aus naturschutzfachlicher Sicht wichtige Pufferstreifen, mit der Zielsetzung Grünfläche, zum angrenzenden Talraum der Schmutter würde unterbleiben. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach die Entwicklung eines aus wirtschaftlicher Sicht wichtigen Gewerbestandortes in verkehrsgünstiger Lage.

2. Gewerbliche Baufläche G2

(umfasst eine Fläche von ca. 2,92 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft die Kreisstraße A12, welche über die Staatstraße St2033 an die Bundesstraße B2 angebunden ist. Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen 20-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Diese liegen vollumfänglich innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs sowie ein Teilbereich im Westen liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

| | |
|------------------------------|---|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt am Rande einer Kaltluftabflussbahn. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Entwicklung einer Gewerblichen Baufläche führt aufgrund des erheblichen Anteils an versiegelter Fläche zu einer Beeinträchtigung dieser klimatischen Funktion.</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. In einem Teilbereich im Norden grenzt die Gewerbliche Baufläche an Ausläufer des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter (Gewässer I und II. Ordnung) an. Retentionsraum geht durch die Planung nicht verloren.</p> <p>Im Norden an die Fläche angrenzend verläuft der Biberbach (Gewässer III. Ordnung).</p> <p><i>Hinweis: Die Marktgemeinde Biberbach hat eine Neuberechnung des Überschwemmungsraums des Biberbachs veranlasst, unter der Annahme, dass sich der Einzugsbereich verringert. Da derzeit noch keine Ergebnisse vorliegen kann die Eignung der Fläche hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange nicht abschließend beurteilt werden. Es ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Fläche aus Gründen des Hochwasserschutzes für eine Bebauung geeignet ist.</i></p> <p>Darüber hinaus werden weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den gesamten Bereich der Gewerblichen Baufläche fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) als Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Grünland mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet.</p> <p>Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Umnutzung in eine Gewerbliche Baufläche. Dies führt zu einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zudem muss damit gerechnet werden, dass zweitweise Wasser über das Ufer des Biberbachs treten kann. Auch ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (9) innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Schmuttertal". Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Gewerbliche Baufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ wird als vertretbar angesehen. Die geplante Wohnbaufläche liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Einer erheblichen Beeinträchtigung der landschaftlichen Funktionen wird durch eine angemessene Eingrünung zum Schmuttertalraum entgegengewirkt. Der naturschutzfachlich wertvolle und raumwirksame Gehölzbestand im Norden, zwischen der Kreisstraße A12 und des Biberbachs, bleibt von der Änderung unberührt. Als Pufferstreifen zum Biberbach im Norden sowie zur Schmutter im Westen wird eine Grünfläche vorgesehen und damit der Strukturreichtum in der Landschaft erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt im Osten des Hauptortes Biberbach. An diesen angrenzend folgen im Norden der Biberbach als Gewässer III. Ordnung, ein etablierter Gehölzbestand sowie die Kreisstraße A12. Im Süden, Westen und Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch den Änderungsbereich verlaufen 20-kV-Freileitungen. Diese können bei Entwicklung der Gewerblichen Baufläche in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen unterirdisch verlegt werden. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine Landmarken, deren Sichtbezüge durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden. Durch den Gehölzbestand im Norden sowie die vorgesehene Eingrünung wird die Gewerbliche Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild angemessen integriert.</p> |
| <p>MENSCH</p> | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Die Erschließung der Gewerblichen Baufläche kann über die Sebastian-Kneipp-Straße in direkter Anbindung an die Kreisstraße A12 erfolgen. Damit werden Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen (z.B. Wohnen) gering gehalten.</p> <p>Um den im unmittelbaren Umfeld der Gewerblichen Baufläche</p> |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit zu beschränken, ist ein aus immissionschutzfachlicher Sicht (Lärm und Geruch) erforderlicher Abstand einzuhalten. Darüber hinaus sind Immissionen ausgehend von der gewerblichen Nutzung, auf die westlich gelegene Gemischte Baufläche, südwestlich gelegene Wohnbaufläche sowie den östlich angrenzenden Aussiedlerhof nicht auszuschließen. Daher ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung.</p> |
| <p>KULTUR- UND SACHGÜTER</p> | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur und Sachgüter betroffen</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung eine mittlere Beeinträchtigung, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten ist. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und das Schutzgut Landschaft wird der Eingriff als gering beurteilt. Unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind nicht abschließend zu beurteilen. Um gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld der gewerblichen Nutzung gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zutreffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Änderung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren bis schlechten landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens und ein Eingriff in das Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Schmuttertal" unterbleiben. Allerdings kann eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung der Landschaft bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Der aus naturschutzfachlicher Sicht wichtige Pufferstreifen, mit der Zielsetzung Grünfläche, zum angrenzenden Talraum der Schmutter würde unterbleiben. Zudem entgeht der Marktgemeinde Biberbach die Entwicklung eines aus wirtschaftlicher Sicht wichtigen Gewerbestandortes in verkehrsgünstiger Lage.

3. Gewerbliche Baufläche G3

(umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
 Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.

| | |
|--|--|
| <p>KLIMA UND LUFTHYGIENE</p> | <p>Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Die Entwicklung einer Gewerblichen Baufläche führt aufgrund des erheblichen Anteils an versiegelter Fläche zu einer Beeinträchtigung dieser klimatischen Funktion..</p> |
| <p>BODEN UND WASSER</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Änderungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächengewässer. Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für westlichen Teilbereich der Gewerblichen Baufläche fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) als Bodentyp an. Im östlichen Teilbereich liegt ein Bodenkomplex, bestehend aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), vor. Gemäß der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die Fläche als Grünland mit einer insgesamt mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion bewertet. Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Gewerbliche Baufläche. Dies führt zu einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.</p> |
| <p>TIERE, PFLANZEN UND LEBENSRAÜME</p> | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“. Weitere Schutzflächen sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Gewerbliche Baufläche überführt. Trotz des damit verbundenen Versiegelungsgrades ist nur ein geringer Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Im Westen, am Übergang zur offenen Landschaft sowie im Süden, als innerörtliche Durchgrünung und Puffer zur angrenzenden Gemischten Baufläche, wird eine Grünfläche vorgesehen und damit der Struktureichtum in der Landschaft erhöht.</p> |
| <p>LANDSCHAFT</p> | <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Hauptortes Biberbach. Im Norden entlang der Kreisstraße A12 folgen bereits gewerblich genutzte Flächen, im Süden im direkten Anschluss eine gemischte Bebauung und im Westen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten wird die Fläche durch die Waldstraße begrenzt.</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| | <p>Das Gelände fällt nach Osten hin ab und steigt auf der gegenüberliegenden Seite der Waldstraße wieder an. Die geplante Baufläche liegt damit in einer Geländesenke. Eine negative Fernwirkung kann dadurch ausgeschlossen werden. Da die Gewerbliche Baufläche einen Lückenschluss zwischen der im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 dargestellten Gewerblichen Baufläche im Norden und der Gemischten Baufläche im Süden darstellt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen. Zumal durch die vorgesehene Eingrünung die Gewerbliche Baufläche in die Landschaft eingebunden und dadurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden.</p> |
| MENSCH | <p>Durch die Nutzungsänderung sind Lärmbelastungen, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr über die Kreisstraße A12 abwickeln wird. Aufgrund der Größe ist die gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung von klein- bis mittelständischen Betrieben geeignet. Die Verkehrsbelastung wird daher als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Immissionen ausgehend von der gewerblichen Nutzung auf die angrenzende Gemischte Baufläche im Süden sind gegeben. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen.</p> <p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung.</p> |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | <p>Von dem Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p> |

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung eine mittlere Beeinträchtigung, während für die Schutzgüter Boden und Wasser eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten ist. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und das Schutzgut Landschaft wird der Eingriff als gering eingestuft. Für das Schutzgut Mensch (Immissionen) ist aufgrund der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft zu gemischter Bebauung eine Beeinträchtigung zu erwarten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind. Die Erholungseignung ist durch die Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass Flächen mit einer mittleren landwirtschaftlichen Nutzfunktion für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig würde eine Versiegelung des Bodens unterbleiben.

Allerdings wäre der, durch die Änderung, vollzogene Lückenschluss zwischen der bestehenden gemischten Bebauung im Süden und der Gewerblichen Baufläche im Norden nicht gegeben und damit die bestehende Erschließungsstraße (Waldstraße) weiterhin nicht effizient ausgelastet. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung der Landschaft bei gleichbleibender Nutzung kann weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem entgeht der Marktgemeinde die Chance eine Erweiterungsfläche für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe entwickeln zu können.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind projekt- und standortspezifisch zu entwickeln und können daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur in allgemeiner Form angegeben werden. Grundsätzlich sind bei der Entwicklung von Baugebieten folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes zu ökologisch sensiblen Lebensräumen, wie Gewässerufer, Waldränder u.ä.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß
- Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser im Boden
- Erhöhung des Struktureichtums in der Landschaft durch Einbringen von Strukturelementen (Einzelbäume, Hecken)

Der Flächennutzungsplan weist neben den bereits bestehenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auch Bereiche (sog. „Suchräume“) aus, die potenziell als Ausgleichsflächen für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft geeignet sind. In der Planzeichnung sind diese Bereiche als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt. Ziel der Ausweisung dieser Flächen ist es, die naturschutzfachlich und landschaftlich bedeutsamen und sensiblen Talräume zu erhalten und vordergründig zu stärken.

Beispiele für geeignete Kompensationsmaßnahmen in diesen Bereichen sind u.a.:

- Anlage von Feuchtbiotopen; Auflassen von Drainagen zur Wiedervernässung von Feuchtflächen
- Wiederherstellen einer natürlichen Lauf- und Bettentwicklung (Grabenaufweitung, Abflachung der Uferzone, Veränderung der Grabensohle)
- Ausweisung extensiv genutzter Pufferstreifen zum Schutz wertvoller Bestände und zum Schutz von Gewässern
- Entwicklung einer naturnahen Auenv egetation
- Förderung der Grünlandnutzung

Darüber hinaus sind auch Ausgleichsflächen im restlichen Gemeindegebiet, insbesondere auch im Bereich der Eingriffsflächen möglich, sofern damit ein naturschutzfachlich schlüssiges Konzept verbunden ist. Somit kann insgesamt ausreichend

Fläche für die Kompensation des in Natur und Landschaft vorgesehenen Eingriffs entwickelt werden.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt mit Ausnahme der Gemischten Baufläche (Weiler Salmannshofen) ausschließlich im direkten Anschluss an bereits bestehende Bauflächen. Eine bauliche Weiterentwicklung ist am Hauptort Biberbach sowie in den Ortsteilen Affaltern, Eisenbrechtshofen und Markt vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt eine bedarfsgerechte Arrondierung des Weilers Salmannshofen. Der Ortsteil Feigenhofen sowie die Zollsiedlung weisen einen noch ausreichenden Bestand an ungenutzten Bauflächen auf. Neuausweisungen werden hier nicht vorgenommen.

Am Hauptort Biberbach konzentriert sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung auf den südlichen und westlichen Ortsrand. Im Norden wird eine Entwicklung aufgrund der Immissionen ausgehend von der Sportanlage des SC Biberbach sowie der Staatsstraße St 2033 für nicht geeignet eingestuft. Zudem grenzt an den nördlichen Ortsrand des Hauptortes das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ an. Eine Entwicklung im Osten, nördlich der Kreisstraße A12, ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen ausgeschlossen. Eine Entwicklung im Osten, südlich der Kreisstraße A12, wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, in Anbindung an die B2, einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten. Im Westen ist eine Entwicklung darstellbar. Unter Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Belange (Biogasanlage) und unter Freihaltung des naturschutzfachlich wertvollen, klimarelevanten und landschaftlich sensiblen Talraums ist eine Entwicklung nur in einem begrenzten Rahmen möglich. Im Siedlungsbereich Alberstshofen wird eine Entwicklung im Westen als Lückenschluss zwischen der bestehenden Gemischten Baufläche bzw. Wohnbaufläche, trotz der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ befürwortet. Im Osten ist eine Entwicklung aufgrund des schützenswerten Talraums und unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg-Westliche Wälder“ ausgeschlossen. Eine Entwicklung im Süden würde eine bandartige Siedlungsentwicklung fördern und steht daher im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Zudem wird der südliche Ortsrand in einem Teilbereich durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ definiert. Um ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche Biberbach und Albertshofen zu vermeiden, wird von einer Entwicklung in Richtung Norden ebenfalls abgesehen.

Für den Ortsteil Affaltern erfolgt die Neuausweisung von Bauflächen am westlichen und südlichen Ortsrand. Affaltern ist vom Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ umgeben und daher in seiner Entwicklungsmöglichkeit begrenzt. Eine siedlungsstrukturelle Entwicklung im Süden ist darstellbar. Unter Beachtung des Landschaftsschutzgebietes ist eine Entwicklung aber nur im begrenzten Rahmen möglich. Im Westen ist eine Entwicklung nur nördlich der Kreisstraße A12 darstellbar. Eine Entwicklung südlich der Kreisstraße A12 ist unter Freihaltung des schützenswerten Talraums sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen. Im Norden und Osten wird von einer Entwicklung unter Beachtung des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Riedel-

landschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ abgesehen. Zudem ist der schützenswerte Talraum von einer Wohnbebauung freizuhalten.

Für den Ortsteil Eisenbrechtshofen erfolgt die Neuausweisung von Bauflächen am westlichen und südwestlichen Ortsrand. Eine Entwicklung im Norden ist aus Gründen des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler), im Osten unter Freihaltung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter und im Südosten aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen nicht darstellbar.

Für den Ortsteil Markt ist eine siedlungsstrukturelle Entwicklung nur am südlichen Ortsrand unter Freihaltung des schützenswerten Talraumes des Dorfbachs geboten. Eine Entwicklung in Richtung Westen und Osten würde eine bandartige Siedlungsentwicklung fördern und steht daher im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Im Norden bestehen Restriktionen durch die topographische Lage sowie durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“.

Die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen konzentriert sich auf den Hauptort Biberbach. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Flächen und der verkehrsgünstigen Lage, in Anbindung an die B2, wird eine gewerbliche Entwicklung im Osten des Gemeindegebietes, südlich der Kreisstraße A12, vorgesehen. Um die gewerblichen Ansiedlungen zu bündeln und um ein zusätzliches Angebot für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe zu schaffen, wird in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet an der Waldstraße eine Erweiterungsfläche geschaffen.

6.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand dar.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern, die Bodenschätzungskarten für das Gemeindegebiet Biberbach und der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

7 INFRASTRUKTUR

7.1 Wasser

(s. Themenkarte T6 Wasser)

7.1.1 Fließgewässer

Im Bereich des Gemeindegebietes Biberbach befinden sich folgende bedeutende oberirdische Gewässer:

- Schmutter als Gewässer I. und II. Ordnung
- Biberbach sowie dessen Seitengewässer (Klingenbach, Offenbach, Grundbach und Leiseweierbach) als Gewässer III. Ordnung

Die Fließgewässer Schmutter und Biberbach weisen den ökologischen Zustand „schlecht“ bzw. „mäßig“ auf. Die Belastung der Schmutter ist „kritisch“ (Güteklasse II-III) (Quelle: Regierung von Schwaben. Flüsse und Seen im Regierungsbezirk Schwaben. Wasserbeschaffenheit und Gewässergüte, 2003).

Der Umgriff des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter (Gewässer I. und II. Ordnung) wurde nachrichtlich in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Hinweis:

Die Marktgemeinde Biberbach hat eine Neuberechnung des Überschwemmungsraums des Biberbachs veranlasst, unter der Annahme, dass sich der Einzugsbereich verringert. Derzeit liegen noch keine Ergebnisse der Neuberechnung vor.

Vor diesem Hintergrund erfolgt keine Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat für die Schmutter im Jahr 2002 einen Gewässerentwicklungsplan herausgegeben. Dieser definiert für das Flussgebiet bei Biberbach das Ziel gewässerstrukturelle Verbesserungen anzustreben.

7.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Ortsteile Biberbach, Eisenbrechtshofen und Markt erfolgt durch die Marktgemeinde Biberbach. Für die Ortsteile Affaltern (mit Ausnahme der Wochenendhaussiedlung) und Feigenhofen durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Kugelberggruppe.

Die Wasserversorgung ist ausreichend. Für Spitzenzeiten ist ein Anschluss (Notverbund) an die Wasserversorgung Langweid gegeben. Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

7.1.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Marktgemeinde Biberbach. Alle Ortsteile (mit Ausnahme der Wochenendhaussiedlung südlich von Affaltern) sind an die zentrale Kläranlage in Biberbach angeschlossen. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Kanalnetz und Regenwasserbehandlung

Der Flächennutzungsplan enthält neue Baugebiete. Die Abwasserentsorgung ist rechtzeitig vor der Ausweisung einer Bebauung auf zu planen.

Die Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken sind entsprechende Rückhalte- maßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzu- reichen.

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“).

Verschmutztes Niederschlagswasser

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). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.Ä.).

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

7.2 Verkehr

7.2.1 Straßenverkehr

Das Gemeindegebiet Biberbach wird bzgl. des überregionalen Straßennetzes an die Bundesstraße B2, die östlich der Marktgemeinde in Nord-Süd-Richtung verläuft, angebunden. Für den überregionalen Ost-West Verkehr dient die Staatsstraße St2033. Die Kreisstraße A12 verbindet die Marktgemeinde Biberbach mit der Nachbargemeinde Heretsried (Ortsteil Lauterbrunn). Die Kreisstraße A15 stellt eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung zur Nachbargemeinde Langweid a. Lech (Ortsteil Achsheim) dar.

Die bestehenden marktgemeindlichen Erschließungsstraßen sind ausreichend ausgebaut. Neu zu planende Erschließungsstraßen in den vorgesehenen Baugebieten sind als Wohnerschließungsstraßen entsprechend neuerer Erschließungsgrundsätze zu planen (z.B. als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Tempo Zonierungen).

Bundesstraße B2

Die Bundesstraße B2 ist eine der ältesten Bundesstraßen Deutschlands. Sie durchquert das Bundesgebiet in Nord-Süd-Richtung und verläuft von Schwedt an der deutsch-polnischen Grenze bis nach Mittenwald an der deutsch-österreichischen Grenze. Sie stellt somit die wichtigste überregionale Nord-Süd-Verbindung zwischen Nürnberg und Augsburg dar.

Im Osten tangiert die je Fahrtrichtung zweispurig ausgebaute B2 das Gemeindegebiet Biberbach. Die B2 verfügt über eine Anschlussstelle an die St2033.

Entlang von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 FStrG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für Hochbauten in einem Abstand von 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand ein Bauverbot und in einem Abstand von 40,0 m vom befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkung.

Im Bereich der Auf- und Abfahrtsäste gelten die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der äußeren Anschlussäste.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen wurden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bauverbotszone (20,0 m) muss auf freier Strecke von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Staatsstraße St2033

Nördlich des Hauptortes Biberbach und südlich des Ortsteiles Markt verläuft die Staatsstraße St2033. Diese stellt eine wichtige Verbindungsfunktion, einerseits zur Bundesstraße B2 und andererseits nach Wertingen und Dillingen an der Donau, dar.

Die Staatsstraße St2033 verläuft über Dischingen, Dillingen an der Donau, Wertingen nach Meitingen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen entlang von Staatsstraßen gilt bis zu einem Abstand von 20,0 m Bauverbot (Art. 23 BayStrWG) und bis zu einem Abstand von 40,0 m eine Baubeschränkung (gem. Art. 24 BayStrWG); der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße gemessen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden auf freier Strecke nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bauverbotszone (20,0 m) muss auf freier Strecke von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Kreisstraßen A12 und A15

Die Kreisstraße A12 zweigt von der St2033 nordöstlich des Hauptortes Biberbach ab und verläuft über die Ortsteile Feigenhofen und Affaltern weiter nach Welden, wo die A12 in die A20 übergeht. Die A15 verbindet den Markt Biberbach über den Ortsteil Eisenbrechtshofen mit der Nachbargemeinde Langweid a. Lech (Ortsteil Achsheim).

Für die Errichtung von baulichen Anlagen entlang von Kreisstraßen gilt bis zu einem Abstand von 15,0 m Bauverbot (Art. 23 BayStrWG) und bis zu einem Abstand von 30,0 m eine Baubeschränkung (Art. 24 BayStrWG); der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße gemessen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden auf freier Strecke nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bauverbotszone muss auf freier Strecke von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Sonstiges

Ansonsten ist das Gemeindegebiet von überörtlichen Straßenplanungen nicht betroffen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen dienen nur dem Schutz der Straße vor heranrückender Bebauung sowie dem Interesse, der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Sie genügen jedoch nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuausweisungen von Baugebieten die Gemeinde selbst für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen hat.

7.2.2 Schienenverkehr

Die Marktgemeinde Biberbach besitzt keinen direkten Anschluss an das Schienenverkehrsnetz. Am Gemeindegebiet führt die 63 km lange elektrifizierte Bahnstrecke Nürnberg – Augsburg vorbei. Haltepunkte sind neben Herbertshofen auch Langweid a. Lech und Meitingen. Der nächstgelegene Bahnhof ist Herbertshofen mit einer Entfernung von etwa 3 km. Der Meitingener und der Langweider Bahnhof sind etwa 4 km vom Markt Biberbach entfernt.

Der Bahnhof in Herbertshofen wird werktags in Richtung Augsburg 33-mal bedient. An den Wochenendtagen ist die Frequentierung der Strecke geringer.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

7.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Marktgemeinde Biberbach wird von folgenden Busunternehmen/-linien angefahren:

- AVV (Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund)
 - Linie 401: Augsburg – Langweid a. Lech – Biberbach – Wertingen
 - Linie 402: Meitingen – Herbertshofen – Biberbach – Wertingen
 - Linie 403: Wertingen – Asbach – Heretsried – Biberbach
- AVV Rufbus Linie 415:
Meitingen – Markt – Biberbach – Zollsiedlung – Herbertshofen - Meitingen

7.2.4 Radwege und Wanderwege

Durch das Gemeindegebiet Biberbach verlaufen der:

- Fernradwanderweg „D-Route 9 (Weser-Alpen)“
- Fernradwanderweg „Mozartrunde (Auf Mozarts Spuren)“
- Fernradwanderweg „Romantische Straße“
- Fernradwanderweg „Sieben-Schwaben-Tour“
- Fernwanderweg „Bayerisch-Schwäbischer Jakobusweg (Oettingen - Augsburg - Buchenberg)“
- Fernwanderweg „Pfarrer-Kneipp-Weg“
- Fernwanderweg „Via Romea“
- Randwanderwege - Landkreis Augsburg bzw. Augsburger Land
- Wanderwege - Region Naturpark Augsburg-Westliche Wälder

Das Hauptwander- und Radwanderwegenetz wird im Bestand und Neuplanung im Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellt.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Strom

Durch das Marktgemeindegebiet verlaufen mehrere Freileitungen; darunter eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Dellmensingen-Meitingen der Amprion GmbH, zwei 110-kV-Freileitungen sowie mehrere 20-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung weist einen Schutzstreifen von je 35,0 m bis 40,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse, die 110-kV-Freileitungen einen Schutzstreifen von 25,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse und die 20-kV-Freileitungen einen Schutzstreifen von je 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse auf.

Die Freileitungen einschließlich der Transformatorenstationen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass jegliche Baumaßnahmen oder sonstige Arbeiten die über die normale Grundstücknutzung hinausgehen nur einvernehmlich mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, nach rechtzeitiger Abstimmung und nach örtlicher Einweisung zulässig sind. In den Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.

7.3.2 Gashochdruckleitungen

Durch das Gemeindegebiet Biberbach verläuft die Gashochdruckleitung Amerdingen-Oberglauheim-Anwalting (AA30/3002) DN800/PN80 mit Begleitkabel der bayernets GmbH. Die Schutzstreifen der Leitung beträgt 10 m (je 5,0 m beiderseits der Rohrachse).

Es ist darauf hinzuweisen, dass jegliche Baumaßnahmen oder sonstige Arbeiten die über die normale Grundstücknutzung hinausgehen nur einvernehmlich mit der bayernets GmbH, nach rechtzeitiger Abstimmung und nach örtlicher Einweisung zulässig sind. In den Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.

Die Gashochdruckleitung ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

7.4 Abfallwirtschaft

Die Marktgemeinde Biberbach wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg mitversorgt.

Restmüll (Hausmüll, Abfall zur Beseitigung)

Zum Restmüll gehören Abfälle aus privaten Haushalten und Gewerbebetrieben, die nicht mehr verwertet werden können. Der Restmüll wird in genormten, satzungsmäßig vorgeschriebenen Behältnissen regelmäßig gesammelt, transportiert und der weiteren Entsorgung zugeführt.

8 REGENERATIVE ENERGIEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Sinne einer nachhaltigen Planung ist die Nutzung regenerativer Energien somit verstärkt zu beachten. Gegebenenfalls können Kooperationen mit Nachbargemeinden oder mit Privaten als sinnvoll angesehen werden, wenn Nutzungspotentiale innerhalb des Gemeindegebietes nicht ausreichen.

Für die Marktgemeinde Biberbach ergeben sich dabei folgende potentielle Quellen:

- Windenergie
- Solarenergie
- Wasserkraft
- Nachwachsende Rohstoffe (Verbrennung, Gärprozesse etc.)

8.1 Windenergie

Der Deutsche Bundestag hat am 20.6.1996 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Privilegierung von Anlagen zur Nutzung der Wind- und Wasserenergie ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches beschlossen. Das Gesetz trat am 1.1.1997 in Kraft. Es wurden Vorhaben, die der „Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie“ dienen in den Katalog der privilegierten Vorhaben im Außenbereich aufgenommen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

8.1.1 Grundsätzliches zur Windkraftnutzung

Um eine sichere und klimafreundliche Mischung aus erneuerbaren und konventionellen Energieträgern sowie Infrastrukturen zur Energiespeicherung verwirklichen zu können, soll laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. Windkraft) verstärkt werden, um den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung tragen zu können (1.3.1 (G); 6.2.1 (Z)). Aufgrund der schrumpfenden Vorräte an fossilen Energieträgern und den aus der Verbrennung entstehenden negativen Folgen für die Umwelt und das Klima steigt die Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen weiter. So soll auch nach dem Regionalplan der Region Augsburg (9) auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen hingewirkt werden (B IV 2.4.1 (Z)).

Windkraftanlagen gehören gemäß BauGB zu den privilegierten Vorhaben, d.h. sie sind grundsätzlich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen oder die von ihnen ausgehenden Belästigungen oder Störungen nicht unzumutbar sind.

Vorteile der Windkraft u.a.

- Heutige Anlagen können sehr effizient sehr hohe Leistungen erzielen
- Das Erneuerbare Energien Gesetz verhilft zu innovativen Anstoßförderungen
- Die Energie ist „sauber“; emittiert keine Treibhausgase, erzeugt keine weitere Belastung durch fossile oder atomare Primärenergieträger

Problematik der Windkraftanlagen u.a.

- Windkraftanlagen beeinträchtigen aufgrund ihrer Fernwirkung nachhaltig das Landschaftsbild.
- Der Schutz von Natur- und Landschaft sowie des Landschaftsbildes hat gegenüber der Privilegierung von Windkraftanlagen Vorrang.
- Durch die Sicherheitsabstände, die z.B. Vögel zu Windkraftanlagen halten, können große Flächen weder als Nahrungs- noch als Rastbiotop genutzt werden.
- Weiterhin wurden Beeinträchtigungen des Vogelzuges festgestellt.

8.1.2 Kriterien zur Ermittlung geeigneter Standorte von Windkraftanlagen

Zur Standortfindung für Anlagen zur Windenergienutzung stehen bei der Suche geeigneter Standorte zum einen Abstandsflächen sowie Ausschlussgebiete fest, zum anderen ist eine ausreichende Windgeschwindigkeit als Voraussetzung potenzieller Standorte zu sehen.

Abstandsflächen sowie Ausschlussgebiete

Von den bayerischen Staatministerien (StMI, StMWFK, StMF, StMWIVT, StMUG und StMELF) wurde am 20.12.2011 die gemeinsame Bekanntmachung „Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen (WKA)“ herausgebracht, die generelle und regelmäßige Ausschlussgebiete, sensibel zu behandelnde Gebiete und Abstandsrichtwerte neu bestimmt.

Die dort aufgeführten Abstandsrichtwerte können aufgrund der „10 H-Regelung“, die seit dem 21.11.2014 in Bayern gilt (Art. 82 BayBO), unberücksichtigt bleiben. Die „10 H-Regelung“ besagt, dass Windkraftanlagen einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten müssen. Die Gemeinden können in ihrer Bauleitplanung Ausnahmen dazu bestimmen. Die „10 H-Regelung“ wurde durch die neue Länderöffnungsklausel in § 249 Abs. 3 BauGB, die zum 01.08.2014 in Kraft getreten ist, ermöglicht.

Zu den Ausschlussgebieten zählen die Gebiete, in denen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen eine Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig ist. Darunter fallen grundsätzlich alle Siedlungsgebiete (einschl. der einzuhaltenden Abstandsflächen (s.o.)).

Im Bereich des Naturschutzes gehören zu den Standorten, welche zur Errichtung von Windkraftanlagen nicht zur Verfügung stehen (generelle Ausschlussgebiete):

- Nationalparke

- Naturschutzgebiete
- Kernzonen von Biosphärenreservaten
- Flächenhafte Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Alpenplan Zone C

Diese Bereiche sind generell ausgeschlossen, da dort mit schwerwiegenden und nachhaltigen, nicht kompensierbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen ist und naturschutzrechtliche Bestimmungen gegen die Errichtung von Windkraftanlagen stehen. Ob vorsorgliche Abstandsflächen (max. 1.000 m) hinzukommen, ist im Einzelfall aufgrund des jeweiligen Schutzzwecks zu entscheiden.

Europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls regelmäßig als Ausschlussgebiete anzunehmen, da zur Genehmigung eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden muss; eine Beeinträchtigung ist jedoch durch Windkraftanlagen im Regelfall anzunehmen (regelmäßige Ausschlussgebiete).

FFH-Gebiete gelten nicht mehr grundsätzlich als Ausschlussgebiet. Hier ist eine Errichtung möglich, soweit die Erhaltungsziele nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Als sensibel zu behandelnde Gebiete gelten:

- Pflegezonen der Biosphärenreservate
- Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete in Naturparken
- Sonstige Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Vogelschutz (Wiesenbrütergebiete, bedeutende Ratsgebiete für Zugvögel und bedeutende Zugkorridore)
- Besonders attraktive Landschaften und Erholungsgebiete
- Wälder mit altem Baumbestand (ab 140 Jahre) sowie besonders strukturreiche totholz- und biotopbaumreiche Wälder mit naturnaher Baumartenzusammensetzung
- Alpenplan Zone A und B

Diese sensibel zu behandelnden Gebiete sind keine grundsätzlichen Ausschlussgebiete. Der Natur und der Landschaft ist in diesen Bereichen jedoch ein hoher Stellenwert einzuräumen und die Auswirkungen ausgehend von den Windkraftanlagen müssen in der Gesamtabwägung aller vorliegenden Belange vertretbar sein. Für Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete in Naturparken wird hingegen erst mal ein Zonierungskonzept empfohlen, das geeignete Standorte für Windkraftanlagen ausweist. In Landschaftsschutzgebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich erlaubnispflichtig und die Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn der jeweilige Schutzzweck nicht entgegensteht und der Charakter des Gebietes nicht verändert wird. Durch ein Zonierungskonzept kann ermöglicht werden, dass Windenergienutzung auch in den Schutzgebieten möglich ist, ohne dass die betroffenen Flächen ihre Schutzwirkung des Landschaftsschutzgebietes verlieren.

Ausreichende Windgeschwindigkeit

Laut dem Energie-Atlas Bayern ist Windenergienutzung voraussichtlich an Standorten möglich, die mind. eine mittlere Windgeschwindigkeit von 4,5 m/s in einer Höhe von 130 m aufweisen; optimal wären mind. 5,0 m/s.

Hinweise der Amprion GmbH

Es ist darauf hinzuweisen, dass Für den ungestörten Betrieb der Richtfunkstrecke es zwingend erforderlich ist, dass die so genannte erste Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird erreicht durch einen beidseitigen Sicherheitsstreifen von 100 m längs der Achse des Richtfunkstrahls. Sollten innerhalb dieses Schutzstreifens Planungen von Baumaßnahmen vorgesehen werden, so sind die maximal zulässigen Bauhöhen rechtzeitig im Vorfeld mit Amprion abzustimmen. Die maximal zulässige Höhe darf auch durch hineinragende Rotorblätter von Windkraftanlagen, Kränen oder sonstigen Aufbauten nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

8.1.3 Windkraft in der Marktgemeinde Biberbach

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet wurde im Jahr 2012 ein Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ gem. § 5 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Der Teilflächennutzungsplan weist Konzentrationszonen für die Nutzung von Windkraft aus; die Konzentrationszonen befinden sich westlich von Affaltern sowie nördlich von Feigenhofen.

Datengrundlage – Energie-Atlas Bayern

Die in den Karten des Energie-Atlas Bayern dargestellte mittlere Windgeschwindigkeit wurde in einer Höhe von 10 m bis 160 m über Gelände gemessen; die Windgeschwindigkeit nimmt mit zunehmender Höhe zu.

Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt in der Marktgemeinde Biberbach in einer Höhe von

| | | |
|--------------------|-----|--|
| 100 m über Gelände | bei | 4,5 m/s (im Osten) und 5,0 m/s (im Westen) |
| 130 m über Gelände | bei | 4,9 m/s (im Osten) und 5,4 m/s (im Westen) |
| 160 m über Gelände | bei | 5,2 m/s (im Osten) und 5,7 m/s (im Westen) |

Hinweis:

Die durchschnittliche Nabenhöhen der neu installierten Windkraftanlagen in Bayern liegt derzeit bei 140 m über Gelände; diese Angabe bezieht sich auf das erste Halbjahr 2015 (Quelle: WindGuard 2015).

Die Marktgemeinde Biberbach beabsichtigt aufgrund der bereits im Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ festgelegten Konzentrationszonen keine weitere Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Rücknahme der Konzentrationszone für Windkraft WA

Der Abstand zwischen Wohnbauflächen und Windkraftanlagen hat mindestens 800 m zu betragen. Diese Abstandsfläche ist als hartes Ausschlusskriterium zu betrachten; eine Abwägung ist hier nicht möglich. Die Wohnbaufläche W6 der Fortschreibung des

Flächennutzungsplanes im Ortsteil Affaltern rückt jedoch näher an die Konzentrationszone westlich von Affaltern heran, sodass der Mindestabstand von 800 m unterschritten wird. Um die Wohnbaufläche W6 zu ermöglichen, wird die Windkraftkonzentrationszone unter Einhaltung des Mindestabstandes von 800 m zurückgenommen. Gleiches gilt für den Mindestabstand der Konzentrationszone für Windkraft zum Ortsteil Lauterbrunn der Nachbargemeinde Heretsried. Da die Gemeinde Heretsried zukünftig den nördlichen Ortsrand von Lauterbrunn weiterentwickeln möchte, würde es zu einer möglichen Konfliktlage mit der Konzentrationszone für Windkraft WA kommen. Um den Belangen der Nachbargemeinde Heretsried Rechnung zu tragen, wird der südliche Teilbereich der Konzentrationszone für Windkraft WA zurückgenommen.

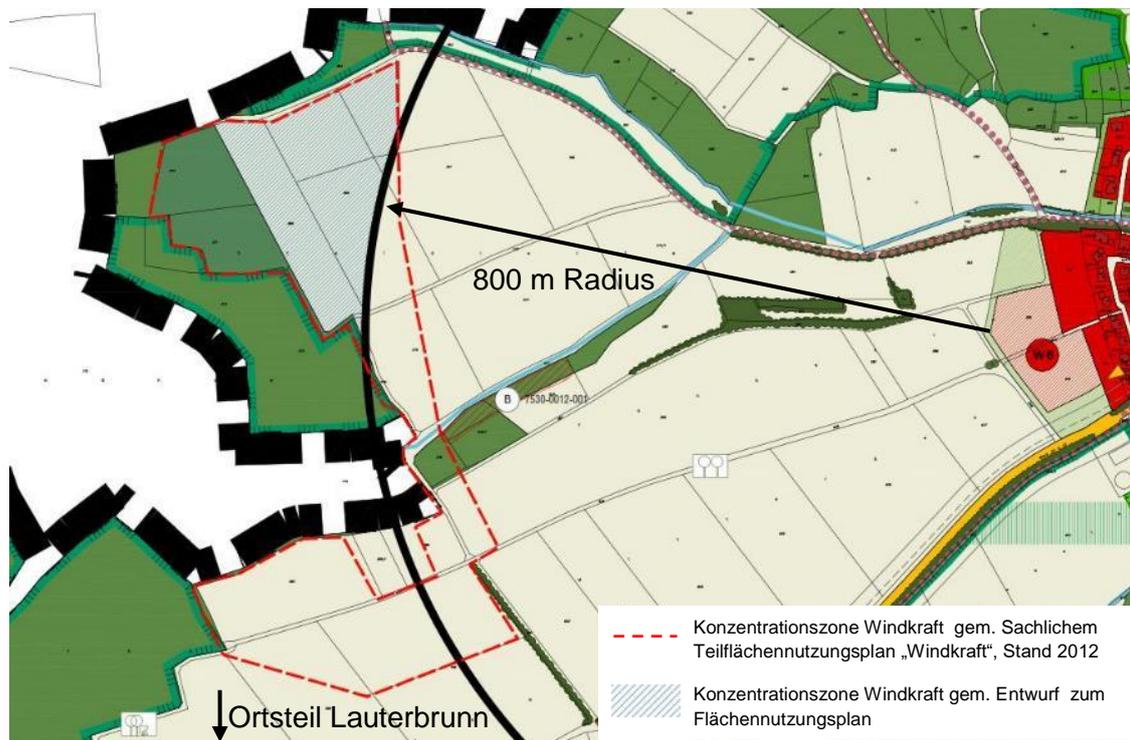


Abb. 43 Konzentrationszone Windkraft

8.2 Solarenergie

Im Gemeindegebiet Biberbach ist bei einer mittleren jährlichen Sonnenscheindauer von 1.650 bis 1.699 Stunden eine mittlere jährliche Globalstrahlung von 1.150 bis 1.164 kWh bzw. im Siedlungsbereich von 1.600 bis 1.649 kWh zu erwarten. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Im Bestand kann die Marktgemeinde Biberbach im gesamten Gemeindegebiet 339 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 5 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 5.056 MWh im Jahre 2014 aufweisen (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern).

Der Anteil der Stromproduktion durch Photovoltaik beträgt 75 % am Gesamtstromverbrauch (6.759 MWh) der Marktgemeinde Biberbach (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern).

8.3 Wasserkraft

Im Gemeindegebiet Biberbach befinden sich vier Wasserkraftanlagen (bei Salmannshofen, im Hauptort Biberbach, im Ortsteil Eisenbrechtshofen und in der Siedlung Furtmühle). Die Wasserkraftanlagen sind Laufkraftwerke mit einer Leistungsklasse von 0 – 500 kW (Stand 07.04.2016, Energie-Atlas Bayern).

8.4 Biogasanlagen/Blockheizkraftwerke/Biomasseanlagen

Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen in Biogasanlagen, Blockheizkraftwerken o.ä. sollte bei Beachtung der davon tangierten orts- und landschaftsplanerischen Ziele durch die Gemeinde grundsätzlich gefördert werden, da hiermit beispielsweise anfallendes Schnittgut oder Schwachholz aus Naturschutz- und Grünflächen oder Wäldern einer sinnvollen Verwertung zugeführt und Erwerbsmöglichkeiten für Ortsansässige geschaffen werden können.

Im Gemeindegebiet Biberbach befinden sich drei Biogasanlagen; eine dezentrale Biogasanlage in Biberbach sowie zwei weitere Biogasanlagen in den Ortsteilen Markt und Affaltern. Für die Biogasanlage Biberbach findet die Produktion des Biogases im Hauptort Biberbach statt. Ein Teil des dort erzeugten Biogases wird über eine Leitung in den Ortsteil Albertshofen befördert. Dieser Standort weist eine elektrische Leistung von 265 kW und eine Stromproduktion von 2.244.804 kWh im Jahr 2014 auf (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern). Der Standort am Hauptort Biberbach weist eine elektrische Leistung von 265 kW und eine Stromproduktion von 2.262.952 kWh im Jahr 2014 auf (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern). Dadurch entsteht für die Biogasanlage Biberbach eine Gesamtproduktion von 4.507.756 kWh im Jahr 2014 (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern). Die Biogasanlage nördlich des Ortsteiles Markt (Inbetriebnahme am 09.09.2011) weist eine elektrische Leistung von 645 kW und eine Stromproduktion im Jahr 2014 von 2.104.521 kWh auf (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern). Die Biogasanlage im Ortsteil Affaltern (Inbetriebnahme am 23.12.2010) weist eine elektrische Leistung von 380 kW und eine Stromproduktion im Jahr 2014 von 2.734.06 kWh auf (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern). Der Anteil der Stromproduktion aus Bioenergie am Gesamtstromverbrauch beträgt 138 % bei einem Gesamtstromverbrauch von 6.759 MWh/a (Stand 31.12.2014, Energie-Atlas Bayern).

8.5 Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme

Gemäß dem Energie-Atlas Bayern, Geothermie, bedarf der Bau von Erdwärmesondenanlagen im Gemeindegebiet nach derzeitigem Kenntnisstand einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Im Trinkwasserschutzgebiet (Zone I, Zone II und Zone III) südlich von Albertshofen und westlich des Gewerbegebietes an der Waldstraße ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage voraussichtlich nicht möglich.

8.6 Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien

Der Anteil der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien (Solarenergie, Wasserkraft und Biogas) am Gesamtstromverbrauch (6.759 MWh/a) liegt in der Marktgemeinde Biberbach bei 224 % und damit weit über dem Anteil der erneuerbaren Energien des Landkreises am Gesamtstromverbrauch (2.392.368 MWh/a) von 30 % und über dem Anteil des Freistaates mit 38 %. Aus diesem Grund besteht derzeit nur geringer Bedarf für die Ausweitung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

In § 1 BauGB wird gefordert, dass Bauleitpläne (dazu gehören Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

9.1 Lärmschutz

Für die Beurteilung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung ist nach der Empfehlung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 die DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) mit dem zugehörigen Beiblatt 1 heranzuziehen.

Hinweis:

Die DIN 18005 ist im Juli 2002 neugefasst worden; das Beiblatt 1 ist von der Neufassung nicht betroffen.

Entsprechend dem Beiblatt 1 der vorgenannten DIN-Norm sind zur städtebaulichen Planung schalltechnische Orientierungswerte für die jeweiligen Gebietsdarstellungen genannt. Hiernach sind in Gebieten mit entsprechender Nutzung folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet:

Tab. 13 Schalltech. Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB (A))

| Nutzungen | Tag | Nacht |
|---|---------|---------|
| Reine Wohngebiete (WR), Wochenhausgebiete, Ferienhausgebiete | 50 | 40 |
| Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete | 55 | 45 |
| Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen | 55 | 55 |
| Besondere Wohngebiete (WB) | 60 | 45 |
| Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) | 60 | 50 |
| Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE) | 65 | 55 |
| Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart | 45 - 65 | 35 - 65 |

Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel stimmen sinngemäß mit den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 überein, welche in der Regel bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verursacht werden, herangezogen werden.

9.1.1 Verkehrslärm

Baugebiete bzw. die in diesen Gebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sollen in den Bauleitplänen die nach der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu bemessenden Abstände von vorhandenen oder geplanten Verkehrsstrassen aufweisen. Sind ausreichende Abstände nicht möglich, so sollen geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden (z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, gestaffelte Bebauung, geeignete Anordnung und Orientierung der Gebäude sowie Begrenzung der Geschosshöhe etc.). Der Einbau von Schallschutzfenstern gemäß VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Nebeneinrichtungen) sollte grundsätzlich Sanierungsfällen vorbehalten bleiben.

Im Hinblick auf die mit der Planung verbundene verkehrliche Erschließung sind bei einer damit korrespondierenden wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 zu beachten.

Für die Beurteilung des Lärmaufkommens durch Straßenverkehr sind in der Marktgemeinde Biberbach folgende überörtliche Verkehrswege als relevant anzusehen:

- Staatsstraße St2033 (Dischingen - Dillingen a.d.Donau - Wertingen - Langweid a.Lech - B2)
- Kreisstraße A9 (St2033 - Biberbach - A12 - A15 - Eisenbrechtshofen Zollsiedlung - Langweid a.Lech - B2 - [...])
- Kreisstraße A12 ([...] - St2036 - Lauterbrunn - Affaltern - A27 - Salmannshofen - Feigenhofen - Albertshofen - Biberbach - A9 - St2033 - [...])
- Kreisstraße A15 ([...] - A9 - Eisenbrechtshofen - Eggelhof - Achsheim - Gablingen - [...])
- Kreisstraße A27 ([...] - A12 - Affaltern - St2036 - [...])

Aktuelle Angaben über die derzeitige Frequentierung dieser Verkehrswege bzw. Einzelheiten über das in bestimmten Abständen von den einzelnen Verkehrswegen für gewisse Bereiche zu prognostizierende Lärmaufkommen können als Grundlage für die Entscheidung zu treffender Schallschutzvorkehrungen in ggf. betroffenen relevanten Bereichen von den jeweils zuständigen Verkehrsbehörden (Staatliches Straßenbauamt, Kreisverwaltungsbehörde) eingeholt werden.

In der weitergehenden Bauleitplanung ist für jene Bereiche eine differenziertere Betrachtung der Verkehrslärmsituation erforderlich, für die ein Vergleich des Mittelungspegels am Immissionsort mit den der jeweiligen Nutzungsart zugeordneten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel eine Überschreitung der zulässigen Werte ergibt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wäre vom Planfertiger daher ggf. unter Einschaltung eines qualifizierten Fachbüros festzulegen, welche Abstände

von der Straße zur Einhaltung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nötig bzw. ab wann und welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die auf die Höhe des Schallpegels Einfluss nehmenden Faktoren – wie z.B. Steigung, Kfz-Geschwindigkeit, Abstand, Bebauung, Geländeverlauf etc. – wären dabei zu berücksichtigen.

Bei derartigen Überlegungen, bei welchen auch der Abstand Emissionsquelle/ Immissionsort wesentlich mit eingeht, sollte weiterhin bedacht werden, dass durch den Straßenverkehr neben Lärm auch Staub und Abgase resultieren und zu einem gesunden Lebensbereich in gewissem Umfang auch die entsprechende Nutzung von Balkonen und Gärten gehört.

9.1.2 Lärmimmissionen durch Baunutzung

Bei der Neuausweisung von Gebieten für gewerbliche Nutzung sowie für Flächen zur Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe sollten sowohl der Nachbarschaftsschutz für vorhandene oder geplante Wohngebiete als auch die Interessen der anzusiedelnden Betriebe und deren flächenmäßige Ausdehnungsmöglichkeit berücksichtigt werden, so dass sich diese Betriebe frei entfalten können.

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten und bei Entscheidungen nach § 35 BauGB ist darauf zu achten, dass der von gewerblichen Vorhaben ausgelöste Werksverkehr auf öffentlichen Straßen ohne erhebliche Lärmbeeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete abgewickelt werden kann. Insofern ist für solche Bereiche eine lärmtechnisch günstige verkehrliche Erschließung einzuplanen; d.h. die Zufahrt zu den Gewerblichen Bauflächen sollte nach Möglichkeit keine Wohnbauflächen tangieren oder durch diese führen. Die Ausführungen gelten sinngemäß auch für „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“.

Problematisch ist grundsätzlich die Lärmsituation in der Nachbarschaft sämtlicher Betriebe, in denen während der Nachtzeit gearbeitet wird oder während dieser Zeit Kraftfahrzeuge das Betriebsgrundstück verlassen oder befahren, sofern sie an Wohnbereiche angrenzen (z. B. Fuhrunternehmen, Speditionen etc.).

Bei der Überplanung von Gemengelagen ist darauf zu achten, dass die von den Betrieben herrührenden Lärmimmissionen die je nach Gebietseinstufung festzulegenden Richtwerte nicht nur an den eigenen Nutzungsgrenzen, sondern auch in den benachbarten Baugebieten nicht überschreiten. Ebenso ist die Summenwirkung von Emittenten zu beachten.

Im Interesse von bestehenden Betrieben ist zu vermeiden, dass Wohnbauflächen bzw. aus der Sicht des Immissionsschutzes schützenswerte Objekte (z.B. Wohngebäude, Schulen etc.) in zu geringem Abstand zu diesen Betrieben vorgesehen werden. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlichen oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Darstellung Gemischter Bauflächen (M) als „Pufferzonen“ zwischen Gewerblichen Bauflächen (bzw. stark frequentierten Verkehrswegen) und Wohnbau-

flächen ist festzustellen, dass sich diese Gebietscharakterisierung – sofern eine solche Nutzungsart nicht schon existent ist – in der Praxis erfahrungsgemäß sehr schwierig gestaltet. Ursächlich hierfür ist die Tatsache, dass solche Bereiche häufig zum Wohngebiet tendieren und dann Konflikte mit dem auch möglichen Gewerbe vorprogrammiert sind. Diese ergeben sich zum einen aus dem zu fordernden Nachbarschaftsschutz für den Wohnbereich und zum anderen durch die Interessen des Gewerbes. Aus diesem Grunde bzw. um mögliche Konflikte vorzubeugen, sollte soweit als möglich auf die Neuausweisung von zusätzlichen Mischbauflächen verzichtet werden. Für Übergangsbereiche (Wohnen/Gewerbe) bietet sich hiesigen Erachtens eine solche Gebietstrennung (WA/GE) an, die für die gewerblichen Teilbereiche in diesen Arealen analog den Maßgaben unter § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die einschlägigen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO trifft. Diese Untergliederung ist in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen und Klärungen sind herbeizuführen, wobei die Einschaltung einschlägiger Gutachter anzuraten ist.

9.2 Luftreinhaltung

Aus Sicht der Reinhaltung der Luft ist anzustreben, störende Betriebe mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe aus dem Innenbereich auszusiedeln oder von der Wohnbebauung fernzuhalten. Um Konflikte zu vermeiden, sollten Gewerbliche Bauflächen, wenn möglich, nicht in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten oder schützenswerten Sondergebieten angeordnet werden. Das gleiche gilt für die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe, von denen verstärkte Emissionen zu erwarten sind.

9.2.1 Gewerbliche Anlagen

Gemäß § 4 BImSchG sind Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche hervorzurufen, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig. Diese Anlagen sind abschließend in der Anlage zur 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) aufgeführt. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe ist dabei im Regelfall nur innerhalb Gewerblicher Bauflächen möglich (vgl. hierzu u.a. Maßgabe der BauNVO etc.).

9.2.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Die zwischen Intensivtierhaltung und Wohnbebauung einzuhaltenen Mindestabstände (Schutzabstände) sind nach dem Einzelfall bzw. nach der einschlägigen VDI-Richtlinie – VDI 3894 Blatt 2 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Methode zur Abstandsbestimmung - Geruch“ (i.d.F.v. März 2016) – zu ermitteln. Dabei sind u.a. Tierzahl, Aufstellungsform, Abluftführung und Lagerung der tierischen Exkremente nach der einschlägigen VDI-Richtlinie – VDI 3894 Blatt 1 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Haltungsverfahren und Emissionen - Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde“ (i.d.F. v. Sept. 2011) – sowie die weitere Entwicklung des Betriebes zu berücksichtigen. Für Rinder- und Pferdehaltungen bis zu einer Bestandsgröße von 250 GV (Großvieheinheit) gelten abweichende Abstandsregelungen von der oben genannten VDI-Richtlinie.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Wohn- und dörflich genutzten Gebieten in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Landwirtschaftsbetrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können; diese erscheinen jedoch bei ordnungsgemäßer Handhabung mit dem Wohnen auf dem Lande vereinbar. Ein entsprechender Hinweis sollte zudem ggf. in die Begründung von aufzustellenden Bebauungsplänen aufgenommen werden.

Hinweis

Die Marktgemeinde Biberbach verfügt (Stand 2015) über 22 Vollerwerbslandwirte bzw. „aktive“ Nebenerwerbslandwirte. Davon befinden sich fünf Landwirte im Hauptort Biberbach, drei im Ortsteil Affaltern, drei im Ortsteil Eisenbrechtshofen, vier im Ortsteil Feigenhofen und sieben im Ortsteil Markt.

9.2.3 Anmerkung zu Sport- und Freizeitanlagen sowie Bolzplätzen

Aufgrund wiederholter, zum Teil massiver Beschwerden wegen Lärmbelästigungen aus in der Nachbarschaft zu Bolzplätzen gelegenen Wohnbereichen ist bei der Darstellung von Bolzplätzen auf einen genügend großen Abstand zu beachtenswerten Nachbarschaftsbereichen zu achten.

Gleiches gilt für die Darstellung von Sport- und Freizeitanlagen im Einwirkungsbereich von Wohnbebauung. Auf die einschlägigen Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) darf in diesem Zusammenhang Bezug genommen werden.

10 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Derzeit sind im Gemeindegebiet Biberbach folgende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg erfasst:

Tab. 14 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (Quelle: Landratsamt Augsburg, Stand März 2015)

| Gemarkung, Flurnummer(n) | Bezeichnung | FTyp |
|---|------------------------------------|--|
| FI-Nrn. 322 u. 325, Gemarkung Biberbach | Markt Biberbach, Waldstraße | Altablagerung |
| FI-Nrn. 72 u.74, Gemarkung Affaltern | Affaltern | Altablagerung |
| FI-Nr. 1292, Gemarkung Eisenbrechtshofen | Straßendamm B2 neu, Einbau von EOS | Stoffliche schädliche Bodenveränderung |
| FI-Nr. 659/1, Gemarkung Eisenbrechtshofen | Biberbach-Zollsiedlung | Altablagerung |
| FI-Nr. 108, Gemarkung Feigenhofen | Feigenhofen | Altablagerung |
| FI-Nr. 150, Gemarkung Feigenhofen | Bauschuttdeponie Feigenhofen | Nach 1972 stillgelegte Deponie (Nachsorge) |
| FI-Nr. 133, Gemarkung Markt | Markt | Altablagerung |

Auf diesen Flächen werden seitens des Landratsamtes Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vermutet. Die Flächen sind in der Planzeichnung über ein Symbol gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

11 QUELLENVERZEICHNIS

Fachkonzepte und -berichte

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (2014):
Markt Biberbach. 09 772 121. Statistik kommunal 2014.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2013): Waldfunktionsplan für die Region Augsburg. Bayerische Forstverwaltung.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Augsburg. Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

DEUTSCHE WINDGUARD (2015): Status des Windenergieausbaus in Deutschland. 1. Halbjahr 2015. Varel.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (9) (2007): Regionalverband der Region Augsburg (9). Augsburg.

MARKTGEMEINDE BIBERBACH (2001): Gewässerentwicklungs- und Pflegeplan Biberbach.

Gesetze und Richtlinien

BAUGESETZBUCH (BauGB);

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Stand: zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132). Stand: zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl I S. 1548).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO);

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588). Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG);

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82). Stand: letzte berücksichtigte Änderung: 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

BAYERISCHES STRASSEN- UND WEGEGESETZ (BayStrWG);

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und mehrfach geänd. (§ 2 G v. 22.5.2015, 154).

BUNDESFERNSTRASSENGESETZ (FStrG);

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206). Stand: zuletzt geändert durch Art. 466 V v. 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Stand: zuletzt geändert durch Art. 76 V v. 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZVERORDNUNGEN (BImSchV)**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG);**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Stand: zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

PLANZEICHENVERORDNUNG;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1190 (BGBl. 1991 I S. 58). Stand: zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

VDI-RICHTLINIEN**WALDGESETZ FÜR BAYERN (BayWaldG);**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl S.313). Stand: zuletzt geändert durch § 1 Nr. 392 V v. 22.07.2014 (GVBl S. 286).

Internetquellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (O.J): Bayerischer Denkmal-Atlas. München.

URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
(Stand Mai 2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (O.J.): IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete. München.

URL: <http://www.iug.bayern.de> (Stand Mai 2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (O.J): Genesis Online Datenbank. München.

URL: <http://www.statistik.bayern.de/> (Stand Juni 2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (O.J): Umweltdaten. Augsburg.

URL: <http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/index.htm> (Stand Mai 2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (O.J): Naturräumliche Gliederung Bayerns. Augsburg.

URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm> (Stand Mai 2015)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (O.J): FIS-Natur. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Augsburg.

URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb> (Stand April 2016)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND MEDIEN, ENERGIE UND TECHNOLOGIE (O.J): Energie-Atlas Bayern. München.

URL: <https://www.energieatlas.bayern.de/index.html> (Stand Feb. 2016)

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (O.J.): BayernAtlas Plus. Geodaten Online. Luftbilder und Historische Urkataster. München.

URL: <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/> (Stand Feb. 2016)

MARKT BIBERBACH HOMEPAGE.

URL: <http://www.biberbach.de/index.php> (Stand Feb. 2016)

ANLAGE

Themenkarten

| | |
|---|------------|
| Themenkarte T1 Flächenressourcen | M 1:25.000 |
| Themenkarte T2 Naturräume | M 1:40.000 |
| Themenkarte T3 Bodennutzung | M 1:25.000 |
| Themenkarte T4 Natur- und Landschaftsschutz | M 1:25.000 |
| Themenkarte T5 Denkmäler | M 1:25.000 |
| Themenkarte T6 Wasser | M 1:25.000 |