

# MARKT BIBERBACH

Landkreis Augsburg



## FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Fassung vom 19.09.2017

**OPLA** Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



0821 / 508 93 78 0  
0821 / 508 93 78 52  
info@opla-augsburg.de  
www.opla-d.de

---

## RECHTSGRUNDLAGE

---

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

---

## ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

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.

Der Markt Biberbach 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 Marktgemeinde Biberbach und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

## **ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN**

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 04.08.2016 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammengefasst. Die Anregungen wurden unter den betreffenden Planflächen bzw. nach sachlich gleich gelagerten Flächen geordnet behandelt.

### **1.1 Hauptort Biberbach**

#### Wohnbaufläche W 1

Die Biogasanlage Josef Dirr wird durch die Wohnbaufläche W1 in seiner betrieblichen Weiterentwicklung eingeschränkt. Von der Wohnbaufläche soll daher abgesehen werden. Demnächst wird ein Antrag auf flexible Stromerzeugung an diesem Standort gestellt. Aufgrund angrenzender Lage zu landwirtschaftlicher Fläche (Pferdezucht und Pferdepension), welcher Lärm und Geruchsemissionen verursacht, soll von der Wohnbaufläche abgesehen werden.

**Beschluss:** Den Anregungen wird nicht stattgegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche W 1 wird belassen.

#### Wohnbaufläche W2

Durch W2 ist die Erweiterung des Mastschweinestalls eingeschränkt, da der Mindestabstand von 300 m mit der Wohnbaufläche W2 bereits ausgeschöpft ist. Die Wohnbaufläche W2 sollte verkleinert (nur nördlichsten Bereich Fl.Nr. 583) oder halbiert werden.

Die Wohnbauentwicklung ist die Fortführung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Bereich Wallfahrtskirche. Die Bebauung in der Nähe des Ensembles beeinträchtigt die

herausragende städtebauliche Wirkung der Wallfahrtskirche, daher sollte auf eine Ausweisung verzichtet werden.

Fernwirkung durch Hanglage kann nicht durch großzügige Ein- und Durchgrünung gemindert werden, daher sollte auf die Fläche verzichtet werden.

Erschließung der Wohnbaufläche W2 über Bachmannweg/Mozartweg aufgrund der Linieneinführung, des Straßenquerschnitts und der Befestigung nicht vorstellbar.

**Beschluss:** Den Anregungen wird zu Teilen stattgegeben. Es soll ein Grüngürtel als Ab- und Abrundung des Ortsrandes eingeplant werden. Die Fläche W 2 wird verkleinert.

#### Wohnbaufläche W3

Die Wohnbaufläche muss an den Bestand der Streuobstwiese angepasst werden.

#### **Beschluss:**

Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben. Die Grünfläche wird an den westlichen Bestand der Streuobstwiese angepasst.

Die Wohnbauentwicklung ist die Fortführung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Bereich Wallfahrtskirche. Die Bebauung in der Nähe des Ensembles beeinträchtigt die herausragende städtebauliche Wirkung der Wallfahrtskirche, daher sollte auf eine Ausweisung verzichtet werden.

Durch die Wohnbaufläche entsteht eine Störwirkung für die Feldhecke, daher ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Verkleinerung der Wohnbauflächen im südlichen Bereich (Anpassung an Fl.Nr. 366 und deren Verlängerung in Richtung Westen) Störwirkung auf Feldhecken wird befürchtet.

**Beschluss:** Den Anregungen wird zu Teilen stattgegeben. Die Wohnbaufläche wird zurückgenommen. Im südlichen Bereich wird eine Grünfläche vorgesehen.

#### Wohnbaufläche W4

Aufgrund exponierter Hanglage ist von Wohnbaufläche südlich der Fl.Nr. 461/10 abzusehen. Für Wohnbaufläche im westlich (niedriger) gelegenen Teilbereich besteht Einverständnis.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

#### Wohnbaufläche W5

Die Einsehbarkeit der Wohnbaufläche aufgrund der Höhenlage kann durch Ein- und Durchgrünung nicht gemindert werden und im südlichen Teilbereich befindet sich eine artreiche Wiese, daher sollte auf die Wohnbaufläche verzichtet werden.

Wohnbaufläche W5 befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben. Die Fläche bleibt wie dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Gemischte Baufläche M1

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen (GERed) wäre an diesem Standort sinnvoller, da in Mischbauflächen oft nur Wohnnutzungen realisiert werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben.

#### „Waldstraße“

Erweiterung der Gemischten Bauflächen an der Waldstraße um weitere (Wohn-) Bauflächen in westliche Richtung.

Darstellung der Gemischten Baufläche stimmt auf der Fl.Nr. 310/18 nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan überein.

**Beschluss:** Der Anregung über die Erweiterung wird nicht stattgegeben.

Die Anregung über Änderung der Darstellung wird stattgegeben.

## 1.2 Ortsteil Affaltern

### Wohnbaufläche W6

Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage Fam. Schwarz sowie Belastung der Wohnbaufläche W6 durch betriebliche Emissionen, daher Verzicht auf Wohnbaufläche.

Derzeit kann keine abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung erfolgen, da bei der Biogasanlage der Fam. Schwarz derzeit ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren läuft.

**Beschluss:** Der Anregung zum Verzicht auf Wohnbaufläche wird zu Teilen stattgegeben.

Der Hinweis über die abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

### Wohnbaufläche W7

Es ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Wald einplanen.

Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit Biogasanlage Fam. Schwarz, daher Verzicht auf die Wohnbaufläche.

Hohe Bedeutung aufgrund der Biotopverbundfunktion und wertvoller Lebensraum, daher Verzicht auf Wohnbaufläche.

Versiegelung entlang des Leiseweierbaches nicht sinnvoll, denn dieser dient als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen. Zudem wäre der Bach durch Wohnbebauung nicht mehr öffentlich zugänglich.

**Beschluss:** Den Anregungen wird stattgegeben. Die Wohnbaufläche W7 wird gestrichen.

### Wohnbaufläche W8

Aufgrund Nordost-Hanglage nur bedingt geeignet.

Derzeit kann keine abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung erfolgen, da bei der Biogasanlage der Fam. Schwarz derzeit ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren läuft.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben. Die Fläche bleibt wie geplant.

Der Hinweis über die abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

## Gemischte Baufläche östlich von Affaltern

Erweiterung der Gemischten Bauflächen im Osten von Affaltern (Fl.Nrn. 275/1 und 272) ist im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet noch zu würdigen.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben. Die gemischte Baufläche wird auf den Bestand zurückgenommen.

## 1.3 Ortsteil Eisenbrechtshofen

### Wohnbaufläche W9

Aufgrund von wild abfließenden Niederschlagwasser Verzicht auf Wohnbaufläche

Restfläche aufgrund der Hangneigung nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar, daher Verzicht auf Wohnbaufläche

Grundstück mit Fl.Nr. 426 und 426/1 mit rechteckigem Zuschnitt oder die ganze Flurnummer einbeziehen, da die Restflächen nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können.

**Beschluss:** Der Anregung zu Fl.Nr. 426 und 426/1 wird stattgegeben. Die Wohnbaufläche W 9 bleibt ansonsten wie geplant.

#### Wohnbaufläche W10

Fernwirkung durch Hanglage kann nicht durch großzügige Ein- und Durchgrünung gemindert werden, daher sollte auf den westlichen Teilbereich verzichtet werden.

#### **Beschluss:**

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

#### Weitere Anregungen Eisenbrechtshofen

Bei Fläche zwischen W9 und W10 muss ein Abstand von 10 m zur Feldhecke eingehalten werden. (LRA Augsburg, Untere Naturschutzbehörde)

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben. Die Fläche wird ganz gestrichen.

### **1.4 Ortsteil Markt**

#### Wohnbaufläche W11

Eine Ausweisung darf nicht dazu führen, dass die viehhaltenden Betriebe an der Schlossstraße beeinträchtigt werden. Daher soll für Fläche nur zweizeilige Bebauung dargestellt werden, um Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe zu verhindern.

Starke Veränderung des Dorfes durch überdimensionierte Wohnbaufläche und Eingriff in das Ortsbild.

Die Fläche weist eine bedeutsame Erholungswirkung auf, daher sollte sie nicht überbaut werden. Eine Alternative wäre es, die Fläche weiter westlich für Wohnbauentwicklung in Betracht ziehen.

Blickbeziehung zur Burg wird beeinträchtigt, dadurch Verminderung der Attraktivität der Wanderwege.

Rücknahme der Wohnbaufläche um ca. 50 m nach Norden und ausgeprägter Eingrünung aufgrund der Lage im oberen Hangbereich, bessere Orientierung an der Topographie.

Breiter Grünstreifen zwischen der Fläche W11 und dem Baugebiet „Am Steinbichl“ zur Freihaltung der Blickbeziehung zur Burg und in Richtung Westen.

Es wurde bei damaligem Kauf im Wohngebiet „Steinbichl“ versichert, dass keine weitere Bebauung erfolgt und die Grundstücke am Ortsrand liegen, es soll daher von der Wohnbaufläche abgesehen werden.

**Beschluss:** Den Anregungen wird zu Teilen stattgegeben.

Die Fläche W 11 wird wie im Vorentwurf vom 25.10.2016 aufgezeigt verringert.

#### Wohnbebauung Bachstraße

Es wird die Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Bachstraße gefordert.

#### **Beschluss:**

Der Anregung wird nicht stattgegeben.



### **1.5. Bedarf der ausgewiesenen Wohnbauflächen**

Planung an den tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung) und auf die Verfügbarkeit von Bauland beschränken (Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind und bei denen die Marktgemeinde weiß, dass diese Flächen für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen, sollen zurückgenommen werden).

Ausweisung von 22 ha Wohnbaufläche ist zu großzügig und nicht nachvollziehbar. Eine überdimensionierte Ausweisung verringert die Bemühungen innerörtlicher Entwicklung. Die Baugebiete sollen deutlich verkleinert werden.

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

Wohnbaulandbedarfsberechnung ist den Zahlen der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes anzupassen

*Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

Bedarf an Wohnbauflächen in Affaltern prüfen

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

## **2. Gewerbliche Bauflächen**

### Gewerbliche Bauflächen G1

Überdimensionierte Ausweisung von 12 ha Gewerbefläche nicht nachvollziehbar (scho-  
nender Umgang mit Grund und Boden), daher Verkleinerung der Fläche

Größtenteils im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Schmutter und des Biberbachs ge-  
legen, daher muss der Retentionsraum kompensiert werden

Ausweisung von Gewerbegebieten in Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 1  
WHG nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan kann nur unter den Voraussetzungen des  
§ 78 Abs. 2 WHG wasserrechtlich genehmigt werden.

Lage im Talraum der Schmutter ist aufgrund der wichtigen Funktionen im Naturhaushalt  
problematisch. Daher Beschränkung der Ausweisung auf westliche Hälfte und östlich des  
Anwandweges max. eine Bauzeile.

An die Fl.Nr. 602 grenzt die landwirtschaftliche Hofstelle des Anregers an. Die Hofstelle ist  
nur in Richtung Osten erweiterbar, sodass durch die Gewerbefläche die Entwicklungsmö-  
glichkeiten eingeschränkt werden.

### Gewerbliche Baufläche G2

Durch G2 wird die Entwicklungsmöglichkeit des Maststeineschwalls eingeschränkt, daher  
Zurücknahme der Fläche. Insbesondere bei Betriebsleiterwohnungen sind ausreichend  
Abstände notwendig.

Überdimensionierte Ausweisung von 12 ha Gewerbefläche nicht nachvollziehbar (scho-  
nender Umgang mit Grund und Boden), daher Verkleinerung der Fläche.

Größtenteils im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Schmutter und des Biberbachs ge-  
legen, daher muss der Retentionsraum kompensiert werden.

Ausweisung von Gewerbegebieten in Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 1  
WHG nicht zulässig Der Flächennutzungsplan kann nur unter den Voraussetzungen des §  
78 Abs. 2 WHG wasserrechtlich genehmigt werden.

Laut Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gelegen, dies ist ein unüberwind-  
barer Zielkonflikt. Durch nahes Heranrücken an den Biberbach und die Schmutter werden  
der Gewässerschutz und die Hochwassersicherheit gefährdet. Aus städtebaulicher und  
ökologischer Sicht zu nah am Schmuttertal gelegen und sollte daher entfallen.

Die Fläche ragt spornartig in die freie Landschaft; eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

**Beschluss:** Den Anregungen wird zu Teilen stattgegeben. Die Flächen G 1+2 werden auf ca. 6,7 ha verkleinert.

### 3.1 Suchraum für Freizeit und Erholung

#### Suchraum Albertshofen

Erheblicher Eingriff in den sensiblen Grundwasserbereich und Anlockung von „naturuninteressierten“ Besuchern, daher Verzicht auf Suchraum. Zudem Konflikt mit Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege (Talraum des Biberbaches mit wichtigen Funktionen für Naturhaushalt und Tierarten, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“ in welchem Eingriffe in die Natur vermieden werden sollen)

**Beschluss:** Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

#### Suchraum Schmuttertäl

Der Suchraum für Freizeit und Erholung soll verkleinert oder herausgenommen werden, da ausreichend Abstand zum Mastschweinegestell auf Fl.Nr. 2600 eingehalten werden muss, damit dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird zum Teil stattgegeben. Herausgenommen wird der Bereich von Süden bis zur überspannenden Hochspannungsleitung.

### 3.2 Konzentrationszone Windkraft

Es bestehen Einwände bezüglich der Konzentrationsflächen für Windkraft westlich von Aftalfern. Die Gemeinde Heretsried will Bebauung nördlich des Ortsteiles Lauterbrunn vorantreiben. Der Markt Biberbach soll die „10 H Regelung“ einhalten.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

Auswirkungen auf geschützte Arten (insbesondere Vogel- und Fledermausarten) müssen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erhoben werden, sonst keine Bewertung möglich.

**Beschluss:** Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

### 3.3 Landschaftliche Strukturziele

Die Entwicklung von naturnahen, gestuften Waldrändern sollten insbesondere bei südexponierten Waldrändern in noch größerem Umfang vorgesehen werden.

Zudem sollen in ausgeräumten Feldfluren noch mehr Strukturelemente eingebracht werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben.

Erläuterung der konkreten Umsetzungsmaßnahmen zum Ziel „Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ und daraus resultierende Einschränkungen gewünscht.

Die für den vorbeugenden Hochwasserschutz geforderte Umwandlung in Grünland muss eine freiwillige Maßnahme der Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter sein und stellt allein keine Lösung dar (sondern auch Verzicht auf Versiegelung).

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Erstellung eines Schutz- und Entwicklungskonzeptes für den gesamten Baumbestand am Kirchberg.



**Beschluss:** Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

### 3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht müssen Bodentypen und deren natürliche Bodenfunktion jeweils benannt werden. Zudem sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufzuzeigen.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

### 3.5 Gewässer

Die geplante Umgestaltung der Gewässer gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept in die Planzeichnung und Begründung aufnehmen.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

---

## Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß in der Zeit vom 21.11.2016 bis zum 22.12.2016 durchgeführt.

### 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg

Forstwirtschaftliche Belange

Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist nicht ersichtlich, welcher Zweck mit der Ausweisung von Aufforstungsgewannen verfolgt werden soll. Es wird empfohlen, auf die Ausweisung der Aufforstungsgewanne zu verzichten.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Ausweisung von Aufforstungsgewannen ein Leitziel darstellt, welches aber nicht konkret im Flächennutzungsplan verortet ist. Wie bereits in der Begründung dargelegt ist es das Ziel, die Aufforstungsgewanne in direkter Anbindung an Waldflächen, mit Ausnahme der Talräume, vorzusehen.

Landwirtschaftliche Belange

#### *1.1 Hauptort Biberbach - Westliche Ortsabrundung (W1)*

Die Biogasanlage von Josef Dir liegt ca. 140 m südwestlich. Heranrückende Wohnbebauung schränkt den Betrieb von Josef Dir in seinen betriebswirtschaftlich notwendigen Anpassungen ein. Der Betrieb von Petra Müller mit Pferdehaltung und Pensionspferdehaltung grenzt unmittelbar im Osten an W 1 an. Das Wohngebiet W 1 sollte daher nicht ausgewiesen werden.

#### *1.3 Ortsteil Affaltern - Westliche Ortsabrundung (W 6)*

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird die Biogasanlage der Familie Schwarz in Affaltern durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt.

## *2. Sondergebiet Intensivtierhaltung im Suchraum für Freizeit und Erholung*

Auf der Flurnummer 2600, Gemarkung Biberbach liegt der Mastschweinestall von Herbert Griebel aus Eisenbrechtshofen. Es wurde bereits ein Bauantrag zur Erweiterung gestellt. Der Suchraum wurde bis zur Hochspannungsleitung zurückgenommen, trotzdem wird nur ein Abstand von ca. 300 m zum Mastschweinestall eingehalten.

## *3. Gewinnung von Bodenschätzen - Vorranggebiet für Lehm Nr. 143*

Der Abbau ist nach unseren Informationen bereits abgeschlossen. Die Fläche wird teilweise wiederverfüllt und landwirtschaftlich genutzt.

## *4. Bitte um weitere Information bezüglich Kapitel 5.1.3 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft*

In der Planzeichnung werden in den Talräumen der Schmutter und des Biberbachs Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung durch breite grüne Streifen und ein "G" gekennzeichnet. In der Begründung auf Seite 71 wird aber nicht ausgeführt wie man die Zielsetzung "Erhaltung und Neuschaffung von zusammenhängenden Grünland- und Biotopflächen als Lebensraum für die heimische Flora und Fauna ..." konkret umsetzen möchte.

### Abwägung u. Beschluss

Zu 1.1 Der Markt Biberbach weist bezüglich der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage darauf hin, dass der Betrieb bereits durch die bestehenden nächstgelegenen Immissionsorte, unabhängig ob diese als Gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt sind, eingeschränkt ist. Dies trifft insbesondere auf die nördliche/nordöstliche Richtung, in welcher sich die Wohnbaufläche W1 befindet, aber auch in östliche und südliche Richtung von der Biogasanlage zu. Nachfolgend sind die Abstände zwischen dem Mittelpunkt der Biogasanlage und den umliegenden Hauptgebäuden aufgelistet:

- Albertusstraße 8: 105 Meter
- Albertusstraße 6: 140 Meter
- Albertusstraße 10: 155 Meter
- Albertusstraße 4: 165 Meter
- Albertusstraße 2: 185 Meter
- Zum Süßen Grund 4: 160 Meter
- Zum Süßen Grund 6: 170 Meter

An diesen bereits im Bestand näher gelegenen Immissionsorten hat sich die Biogasanlage bezüglich ihrer Lärmeinwirkung zu orientieren. Zum nächstgelegenen möglichen Immissionsort der Wohnbaufläche W1 würde ein Abstand von 200 m und zur Mitte der Wohnbaufläche W1 ein Abstand von ca. 320 m bestehen, d.h. die Wohnbaufläche W1 ist deutlich weiter entfernt gelegen als die bestehenden Immissionsorte. Die Wohnbaufläche W1 schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage daher nicht ein; eine Weiterentwicklung in westliche Richtung der Biogasanlage ist weiterhin möglich.

Bezüglich der Anregung zur Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Fläche (mit Pferdezucht und Pferdepension) weist der Markt Biberbach darauf hin, dass nach Rücksprache mit dem Eigentümer der Pferdebetrieb längerfristig (mind. 15 Jahre) an diesem Standort bestehen soll. Der Markt Biberbach hat jedoch das Ziel, die Ausweisung der Wohnbaufläche W1 für die Zukunft weiterhin zu verfolgen, da dies eine geeignete Siedlungserweiterung für den Hauptort Biberbach darstellt. Die Lärmeinwir-

kungen der landwirtschaftlichen Fläche (mit Pferdezucht und Pferdepenion) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Der Markt Biberbach ist bestrebt, die zukünftige Entwicklung der Wohnbaufläche W1 in Einvernehmen mit den Eigentümern zu gestalten und deren Bedürfnisse zu berücksichtigen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu 1.3 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Wohnbaufläche W6 im südlichen Bereich bereits zurückgenommen wurde. Die Wohnbaufläche W6 rückt nach der Zurücknahme nur soweit an den Betrieb heran, wie es die im Bestand vorhandenen Immissionsorte (Wohnbebauung an der Lauterbrunner Straße) bereits tun. Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage der Fam. Schwarz besteht daher nicht. Die Fläche W6 bleibt im derzeitigen Umfang bestehen.

Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass der Flächennutzungsplan zeitnah festgestellt werden soll. Falls bis zur Feststellung des Flächennutzungsplans das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren abgeschlossen ist, werden die Ergebnisse selbstverständlich in den Flächennutzungsplan eingearbeitet; die Fertigstellung des Genehmigungsverfahrens wird aber nicht explizit abgewartet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu 2 Den Belangen des Mastschweinestalls wird durch die Verkleinerung des Suchraumes bereits entsprochen. Es ist weiterhin das Ziel der Marktgemeinde Biberbach, den Suchraum für Freizeit und Erholung östlich der Schmutter auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet lediglich einen Suchraum darstellt und nicht gänzlich für Freizeit- und Erholungsnutzungen genutzt wird.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass das Vorranggebiet für Lehm Nr. 143 eine nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan der Region Augsburg darstellt. Das Vorranggebiet für Lehm stellt eine Zielsetzung der Raumordnung dar und kann – solange die Darstellung im Regionalplan nicht entfällt – nicht aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

**Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4 Der Markt Biberbach weist bezüglich der Erläuterung des Zieles „Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ darauf hin, dass in der Begründung zum Flächennutzungsplan bereits eine ausführliche Erläuterung des Zieles vorgenommen wurde. Der Markt Biberbach verweist hier auch auf den bestehende Gewässerentwicklungsplan und das Hochwasserschutzkonzept. Die konkreten Umsetzungsmaßnahmen stellen jedoch keinen Grundzug des Flächennutzungsplanes dar.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## 2. Bayerischer Bauernverband

Grundsätzlich erscheint sowohl die Ausweisung von Wohnbaufläche als auch von Gewerbefläche zu großzügig. Dies entspricht auch definitiv nicht den Zielen der Landesplanung, die explizit auf den schonen Umgang mit Boden hinweist.

1. Hauptort Biberbach - Westliche Ortsabrundung (W1)

Wie im Text erwähnt, befindet sich im Süden die Biogasanlage der Familie Josef Dirr. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche am Standort W1 würde der Betrieb Dirr massiv in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

2. Ortsteil Affaltern - Westliche Ortsabrundung (W6)

Für die südlich gelegene Biogasanlage der Familie Erhard Schwarz gelten dem Grunde nach die gleichen Argumente wie vorher bereits angeführt. Auch hier empfehlen wir, von der geplanten Wohnbaufläche W6 abzusehen.

4. Ortsteil Eisenbrechtshofen - Nordwestliche Ortsabrundung (W9)

Die neu geplante Wohnbaufläche liegt nach Aussage der Landwirte vor Ort in einem von wild abfließendem Niederschlagswasser betroffenen Bereich. Einerseits müssten die Wohnhäuser von Wasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschützt werden und andererseits verschärft sich durch die zusätzliche Versiegelung das Abflussverhalten entlang der Biberbacher Straße. Die verbleibende Restfläche wäre zudem aufgrund der Hangneigung für die Landwirte nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Die Umsetzung der Wohnbaufläche W9 sollte aus o.g. Gründen überdacht werden.

5. Ortsteil Markt - Südliche Ortsabrundung (W11)

Die Ausweisung des Baugebietes darf nicht dazu führen, dass die an der Schlossstraße ansässigen viehhaltenden Betriebe eingeschränkt werden. Wir empfehlen, am Standort W11 nur eine zweizeilige Bebauung zu verwirklichen, um Nachteile für die weitere Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Unternehmen durch die heranrückende Wohnbebauung zu verhindern.

6. Hauptort Biberbach - Gewerbegebiete am östlichen Ortsrand (G1 und G2)

Der Teilabschnitt G1 liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet HQ100 der Schmutter und des Biberbachs.

7. Suchraum für Freizeit und Erholung - westlich vom Hauptort Biberbach

Auf der Fl.Nr. 2600, Gemarkung Biberbach, befindet sich der Mastschweineestall der Familie Herbert Griebel aus Eisenbrechtshofen. Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche für "Intensivtierhaltung" vorgesehen. In der jetzt vorliegenden Fortschreibung taucht diese Festlegung gar nicht mehr auf, es wird großflächig ein "Suchraum für Freizeit und Erholung" schraffiert. Für den Betrieb Griebel würde dies vermutlich erhebliche Einschränkungen für seine weitere betriebliche Entwicklung bzw. evtl. notwendige Umstrukturierungen bedeuten. Wir empfehlen, den Suchraum massiv einzuschränken bzw. ganz aufzuheben.

8. Landschaftliche Strukturziele

- Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung - Talraum

Es ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen bzw. welche Einschränkungen auf den Flächen entlang des Biberbaches und der Schmutter zu erwarten sind.

- Umwandlung in Grünland in den Überschwemmungsgebieten an der Schmutter

Die für den vorbeugenden Hochwasserschutz geforderte Umwandlung in Grünland muss weiterhin eine freiwillige Maßnahme der Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter bleiben.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Markt Biberbach ist sich bewusst, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen über den ermittelten Bedarf hinausgehen. Der Markt Biberbach weist jedoch auf die Begründung hin, in welcher dargelegt wird, dass diese Differenz als Potenzial und als Spielraum bei der siedlungsstrukturellen Entwicklung dient, falls ein Erwerb von Teilen der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Grundstücke nicht möglich ist. Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen wurden. Für die Wohnbauflächen/Gemischten Bauflächen wurden im Vorentwurf insgesamt 21,88 ha neu ausgewiesen, im Entwurf wurde die Neuweisung auf 17,44 ha reduziert. Für die Gewerblichen Bauflächen wurden im Vorentwurf insgesamt 12,95 ha neu ausgewiesen, im Entwurf wurde die Neuausweisung auf 9,37 ha reduziert.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

Zu 1 Der Markt Biberbach weist bezüglich der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage darauf hin, dass der Betrieb bereits durch die bestehenden nächstgelegenen Immissionsorte, unabhängig ob diese als Gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt sind, eingeschränkt ist. Dies trifft insbesondere auf die nördliche/nordöstliche Richtung, in welcher sich die Wohnbaufläche W1 befindet, aber auch in östliche und südliche Richtung von der Biogasanlage zu. Nachfolgend sind die Abstände zwischen dem Mittelpunkt der Biogasanlage und den umliegenden Hauptgebäuden aufgelistet:

- Albertusstraße 8: 105 Meter
- Albertusstraße 6: 140 Meter
- Albertusstraße 10: 155 Meter
- Albertusstraße 4: 165 Meter
- Albertusstraße 2: 185 Meter
- Zum Süßen Grund 4: 160 Meter
- Zum Süßen Grund 6: 170 Meter

An diesen bereits im Bestand näher gelegenen Immissionsorten hat sich die Biogasanlage bezüglich ihrer Lärmeinwirkung zu orientieren. Zum nächstgelegenen möglichen Immissionsort der Wohnbaufläche W1 würde ein Abstand von 200 m und zur Mitte der Wohnbaufläche W1 ein Abstand von ca. 320 m bestehen, d.h. die Wohnbaufläche W1 ist deutlich weiter entfernt gelegen als die bestehenden Immissionsorte. Die Wohnbaufläche W1 schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage daher nicht ein; eine Weiterentwicklung in westliche Richtung der Biogasanlage ist weiterhin möglich.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu 2 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Wohnbaufläche W6 im südlichen Bereich zurückgenommen wird. Dadurch wird gewährleistet, dass die Wohnbaufläche W6 die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage der Fam. Schwarz in nordwestliche Richtung nicht einschränkt.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu 4 Der Markt Biberbach weist bezüglich den kaum bewirtschaftbaren Restflächen für die landwirtschaftliche Nutzung bei der Wohnbaufläche W9 darauf hin, dass eine nachhaltige und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung nicht unter Ausnutzung der vorhandenen Flurstücke erfolgen kann. Der Markt Biberbach weist bezüglich des wird abfließendem Niederschlagswassers darauf hin, dass dies keinen Grundzug des Flächennutzungsplanes darstellt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wird.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die viehhaltenden Betriebe im Ortsteil Markt alle nördlich der Schloßstraße gelegen sind. Die Wohnbaufläche W10 (vormals W11), welche sich südlich der Schloßstraße befindet, beeinträchtigt die viehhaltenden Betriebe in der Schloßstraße nicht, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bereits durch näherliegende Immissionsorte eingeschränkt werden. Sollte die landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 69 zukünftig die Viehhaltung wiederaufnehmen (derzeit ist keine Viehhaltung vorhanden) ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu beachten.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

Zu 6 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass der Anregungen entgegengekommen wird, indem die Gewerbliche Baufläche G1 sowohl im Norden als auch im Westen und die Gewerbliche Baufläche G2 sowohl im Norden als auch im Süden zurückgenommen wird. Damit entfallen die Teilbereiche, welche sich innerhalb des HQ100 befinden. Insgesamt verkleinern sich die Gewerblichen Bauflächen im Hauptort Biberbach von 11,65 ha (im Vorentwurf) auf 6,74 ha (im Entwurf).

Durch die Verkleinerung wird zudem der Anregung Rechnung getragen, dass eine überdimensionierte Ausweisung an Gewerblichen Bauflächen erfolgt ist.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7 Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass der Suchraum für Freizeit und Erholung im Schmuttertal bereits teilweise zurückgenommen wurde, um einen ausreichenden Abstand zum Mastschweinestelle auf Fl.Nr. 2600 einzuhalten, sodass dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Herausgenommen aus dem Suchraum wurde der Bereich von Süden bis zur überspannenden Hochspannungsleitung. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Gebiet lediglich einen Suchraum darstellt und nicht gänzlich für Freizeit- und Erholungsnutzungen genutzt wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

Zu 8 Der Markt Biberbach weist bezüglich der Erläuterung des Zieles „Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ darauf hin, dass in der Begründung zum Flächennutzungsplan bereits eine ausführliche Erläuterung des Zieles vorgenommen wurde.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 3. Amprion GmbH

Die Amprion GmbH weist darauf hin, dass ein Hinweis bezüglich der Richtfunkstrecken zu „Kriterien zur Ermittlung geeigneter Standorte von Windkraftanlagen“ aufgenommen werden soll.



Abwägung u. Beschluss

Der nachrichtlichen Anregung wird stattgegeben.

**4. Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass das Schutzgut Boden im Umweltbericht ausführlicher behandelt werden sollte.

Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass eine detaillierte Beschreibung des Schutzgutes Boden keinen Grundzug des Flächennutzungsplanes darstellt. Im Umweltbericht sind die vorherrschenden Böden gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Bodenschätzungskarte von Bayern bereits beschreiben und eingestuft.

**5. Bayerischer Bauernverband, Ortsverband Biberbach**

Auf der Themenkarte zum Natur- und Landschaftsplan sind künstlich angelegte Entwässerungsgräben als Biotop gekennzeichnet. Der Ortsverband ist der Auffassung, dass diese künstlich erzeugten Gräben nicht einem Biotop entsprechen und bitten um Änderung der eingezeichneten Biotopflächen.

Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Eintragung der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entspricht. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Biotop stellen eine nachrichtliche Übernahme dieser Biotopkartierung dar und einzelne Biotop können daher nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.

**6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Bereich G2 liegt direkt an einem ökologisch bedeutenden Graben, im Minimum nur ca. 25 m vom Schmutterufer entfernt, des Weiteren in der ‚Landschaftlichen Vorbehaltsfläche Schmuttertäl‘. Deswegen sollte G2 wieder komplett aus der Ausweisung herausgenommen werden.

Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist bezüglich der Lage entlang des bedeutenden Grabens darauf hin, dass zum Graben hin eine großzügige Eingrünung von 20 m vorgesehen ist, sodass ein ausreichender Puffer von mind. 25 – 30 m zum ökologisch bedeutsamen Graben besteht. Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass sich die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 „Schmuttertäl“ befinden. 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.

## **7. Gemeinde Heretsried**

Die Gemeinde Heretsried befürchtet durch den noch verbleibenden Teil der Windkraftkonzentrationsfläche auf der Flur Affaltern eine erhebliche Beeinträchtigung für die Bevölkerung im Ortsteil Lauterbrunn, und für die weitere Entwicklung dieses Ortsteiles.

### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass der Sachliche Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ der Marktgemeinde Biberbach bereits am 06.11.2012 festgestellt und nach Erteilung der Genehmigung am 22.02.2013 mit der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam wurde; d.h. der Sachliche Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ wurde vor dem Erlass der 10 H-Regelung (gebilligt am 09. Mai 2016) festgestellt. Der Markt Biberbach ist der Gemeinde Heretsried bereits entgegengekommen und hat die bestehende Windkonzentrationszone „WA“ in Affaltern im südlichen Bereich verkleinert. Der Markt Biberbach hat sich zum Ziel gesetzt, bei einem Einsatz von erneuerbaren Energien die Windkraft in der Marktgemeinde zu fördern; daher erachtet der Markt Biberbach den Anspruch der Nutzung der Windenergie ausreichend Raum zu verschaffen als höher einzustufen als die Absichtsbekundung der Gemeinde Heretsried am nördlichen Rand von Lauterbrunn in Zukunft Siedlungsflächen zu entwickeln.

## **8. Landratsamt Augsburg, Fachbereich Wasserrecht**

Ermittelte Überschwemmungsgebiete des Biberbachs und des Leiseweiherbachs:  
Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planungsbereiche G 1 und G 2 im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Biberbachs liegen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse sind die Überschwemmungsgebiete für ein hundertjähriges Hochwasserereignis darzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet Biberbach: Weiterhin wird um Berücksichtigung der durch einen Fachgutachter zu erstellenden Wasserschutzgebietsanpassung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gebeten.

### Abwägung u. Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass – sofern vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorliegend – das Überschwemmungsgebiet des Biberbachs in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Ist nach Fertigstellung der hydraulischen Berechnung eine Lage der Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 im Überschwemmungsgebiet des Biberbachs gegeben, wird dies auf der darauffolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Anpassung des Wasserschutzgebietes noch in Bearbeitung ist.

## 9. Landratsamt Augsburg, Fachbereich Bauleitplanung

**[1]** Gegen die Darstellung der Splittersiedlung „Salmannshofen“ als gemischte Baufläche bestehen nicht nur wegen der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Lage im Außenbereich ohne jegliche Siedlungsanbindung erhebliche städtebauliche Bedenken. Auf diese Darstellung sollte aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.

**[2]** Das geplante W 5 in Albertshofen sowie ein Teil des G 2 in Biberbach und ein Teil der Wohnbaufläche im Osten der Zollsiedlung liegen gemäß der planerischen Darstellung in einem „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“. Der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird hierzu besonderes Gewicht zukommen.

**[4]** Aus städtebaulicher Sicht ist das in Affaltern geplante W 7 (ehemals W 8) aufgrund der Nordost-Hanglage nur bedingt geeignet. Dieser Aspekt sollte in der Begründung noch gewürdigt werden.

**[5]** Gegen die Erweiterung der Mischbauflächen im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.nr. 135 der Gemarkung Markt in das LSG hinein bestehen erhebliche städtebauliche Bedenken. Zudem liegt hierfür kein Planungserfordernis vor, selbst wenn dieser Grundstücksteil bebaut ist.

**[6]** Im Planentwurf sind weiterhin neue Bauflächen enthalten, die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht bzw. nicht in der nun dargestellten Größe als Baufläche enthalten waren. Sämtliche Bauflächen, auch wenn sie in dieser exemplarischen Übersicht nicht genannt, jedoch gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach neu dargestellt werden, sind aus unserer Sicht in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen und im Hinblick auf die Größe der Baufläche, der Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit der Standortwahl einschließlich Standortalternativen zu würdigen.

**[8]** Gegen die Darstellung von „Suchräumen“ bestehen auch weiterhin deutliche städtebauliche Bedenken. Der Flächennutzungsplan eignet sich nicht, vor Durchführung vergleichender Untersuchungen an scheinbar beliebigen Flächen „Suchräume“ darzustellen.

### Abwägung u. Beschluss

**Zu [1]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass der Weiler Salmannshofen, für welchen die Gemischte Baufläche M1 dargestellt wird, im Bestand einer kleinen Siedlungseinheit entspricht. Der Markt Biberbach hat zum Ziel, dieser kleinen Siedlungseinheit zukünftig genügend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wird daher die Gemischte Baufläche M1 ausgewiesen.

Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass sich die Gemischte Baufläche M1 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westliche von Augsburg“ befindet. 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 Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Weilers Salmannshofen eine höhere Priorität als das landschaftliche Vorbehaltsgebiet, zumal sich die Gemischte Baufläche M1 im äußersten Randbereich des Vorbehaltsgebietes gelegen ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [2]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass sich die Wohnbaufläche W5 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Riedelland-

schaft der Iller-Lech-Schotterplatten westliche von Augsburg“ befindet. 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 Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles Albertshofen eine höhere Priorität als das landschaftliche Vorbehaltsgebiet, zumal die Wohnbaufläche W5 im äußersten Randbereich des Vorbehaltsgebietes gelegen ist.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Zu [4]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Begründung zur Wohnbaufläche W7 bezüglich der Würdigung der Nordost-Hanglage redaktionell angepasst wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben.

**Zu [5]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Erweiterung der Gemischten Bauflächen in das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ hinein im Bereich der Fl.Nr. 135, Gemarkung Markt, bestehen bleibt. Der Markt Biberbach geht davon aus, dass für die Fl.Nr. 135 ein genehmigter Baubestand besteht, d.h. eine ordentliche Baugenehmigung durch das Landratsamt Augsburg vorliegt. Der Markt Biberbach nimmt die Gemischte Baufläche für den genehmigten Baubestand daher nicht zurück.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [6]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass diese kleinflächigen Ausweisungen keinen Grundzug des Flächennutzungsplanes darstellen und daher auch nicht einzeln in der Beschreibung der Bauflächen in Begründung zum Flächennutzungsplan aufgelistet und analysiert werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [8]** Der Markt Biberbach beabsichtigt, innerhalb der Suchräume die Freizeit- und Erholungsnutzung in der Marktgemeinde Biberbach zu stärken. 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. Der Markt Biberbach hält weiterhin an der Ausweisung dieser Suchräume fest; zum besseren Verständnis wird die Begrifflichkeit von „Suchräume“ in „potenziell geeignete Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung“ redaktionell geändert.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

## 10. Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde

**[1]** Wohnbaufläche W4 befindet sich an einem nach Westen abfallenden Hang und zieht sich am höchsten Punkt bis an die Hügelkuppe. Aus diesem Grund besteht mit der Darstellung von Wohnbaufläche an der Hügelkuppe im Bereich südlich von Fl.Nr. 461/10, Gmk. Biberbach, aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis.

**[2]** Wohnbaufläche W5: Diese Fläche liegt außerdem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ laut Regionalplan. Somit stellt die Darstellung als Wohnbaufläche einen Zielkonflikt zum Regionalplan dar.

**[3]** Gewerbliche Baufläche G1: Die Lage im Talraum der Schmutter wird aus naturschutzfachlicher Sicht als äußerst problematisch bewertet, da das Schmuttertal trotz überwiegend ackerbaulicher Nutzung wichtige Funktionen im Naturhaushalt er-

füllt. Als wertvoller Lebensraum für z.T. bedrohte Tierarten sowie im Hinblick auf dessen Biotopverbundfunktion – insbesondere als Lebensraum für Ackerbrüter und als Vogelzugachse – kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Diese wichtigen Funktionen würden durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verloren gehen.

**[4]** Gewerbliche Baufläche G2: Wie im vorangehenden Abschnitt zu G1 dargelegt, wird die Lage im Talraum der Schmutter aus naturschutzfachlicher Sicht als äußerst problematisch bewertet, da das Schmuttertal trotz überwiegend ackerbaulicher Nutzung wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllt, welche durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche verloren gehen würden. Darüber hinaus liegt die gewerbliche Baufläche G2 laut Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

**[5]** Wohnbaufläche W9: Aufgrund der exponierten Lage ist W9 vom Schmuttertal von weit her einsehbar. Die Fernwirkung insbesondere der Häuser im westlichen, höchstgelegenen Teilbereich kann auch durch eine großzügige Ein- und Durchgrünung nicht abgemildert werden. Aus diesem Grund besteht mit der Darstellung von Wohnbaufläche im westlichen Teilbereich, die höher als die bestehende Bebauung liegt aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis.

**[6]** Konzentrationszonen Windkraft: Im Flächennutzungsplan sind 3 Konzentrationszonen für Windkraft dargestellt, 2 westlich von Affaltern, 1 nördlich von Feigenhofen. Sofern die 3 Standorte weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt werden, ist es zwingend erforderlich, den vorhandenen Bestand an bezüglich Windkraftanlagen relevanten Vogel- und Fledermausarten durch projektbezogene Fachkartierungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu erheben.

**[10]** Der Suchraum für Freizeit und Erholung am Biberbach südlich von Albersthofen führt zu Konflikten mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Suchraum liegt im Talraum des Biberbaches und im Landschaftsschutzgebiet "Augsburg-Westliche Wälder". Abgesehen davon, dass ein evtl. beabsichtigter Badesee am Biberbach nicht funktionieren würde, weil ein Durchlaufbetrieb zu einer raschen Verschlammung des Sees führen würde und für einen seitlich gelegenen See die Wassermenge und –qualität nicht ausreichen würde, wären mit einem entsprechenden Vorhaben insbesondere aufgrund der notwendigen Infrastruktureinrichtungen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Landschaftsschutzgebiet "Augsburg-Westliche Wälder" zu vermeiden sind.

**[11]** Die Mischgebietsfläche M1 befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ laut Regionalplan. Ferner ist die Fläche aufgrund der Hanglage nördlich des Biberbaches exponiert und gut einsehbar, so dass eine weitere Bebauung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würde. Deshalb sollte auf die Darstellung als Mischgebietsfläche verzichtet werden.

**[12]** Die Mischgebietsfläche im Westen von Eisenbrechtshofen war im vorigen Entwurf des Flächennutzungsplans auf den Grundstücken Fl.Nrn 574 und 575 als Grünfläche dargestellt, in der aktuellen Planfassung ist sie als Mischgebietsfläche dargestellt. Dort sind einige Gehölze, insbesondere Obstbäume vorhanden, die aus der Sicht des Naturschutzes erhaltenswert sind. Die Flächen wurden deshalb folgerichtig als Grünflächen dargestellt und sollten deshalb so beibehalten werden.

#### Abwägung u. Beschluss

**Zu [1]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Ausweisung der Wohnbaufläche W4 weiterhin verfolgt wird. Die Wohnbaufläche W4 stellt eine geeignete Siedlungsentwicklung dar, da hier bereits eine komplette Erschließung vorhanden ist, wel-



che der Markt Biberbach gerne über die gesamte Länge der Wohnbaufläche W4 nutzen möchte, d.h. auch im vom Anreger kritisch betrachteten östlichen Teilbereich der Wohnbaufläche W4 (Bereich südlich der Fl.Nr. 461/10).

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [2]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Ausweisung der Wohnbaufläche W5 weiterhin verfolgt wird. Die Wohnbaufläche W5 stellt fachlich die einzige Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Albertshofen dar. Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass sich die Wohnbaufläche W5 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westliche von Augsburg“ befindet. 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 Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles Albertshofen eine höhere Priorität als das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [3]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Ausweisung der Gewerblichen Baufläche G1 westlich des Feldweges zurückgenommen wurde, um die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Fl.Nr. 47 nicht einzuschränken. Der Bereich westlich des Feldweges stellt die einzige Entwicklungsmöglichkeit für die landwirtschaftliche Hofstelle dar; der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass der Standort der Gewerblichen Baufläche G1 (und G2) fachlich eine geeignete Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen darstellt, da eine Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen vorrangig auf den Hauptort Biberbach konzentriert werden soll.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [4]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass sich die Gewerbliche Baufläche G1 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 „Schmuttertal“ befindet. 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, zumal die Gewerbliche Baufläche G2 im äußersten Randbereich des Vorbehaltsgebietes gelegen ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [5]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Wohnbaufläche W9 eine fachlich geeignete Siedlungsentwicklung am südlichen Rand von Eisenbrechtshofen darstellt. 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. Von der Ausweisung der Wohnbaufläche W9 wird daher nicht abgesehen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [6]** Der Markt Biberbach weist bezüglich der Auswirkungen auf geschützte Arten darauf hin, dass es sich bei den Windkraftkonzentrationszonen um die Übernahme



aus dem bestehenden wirksamen Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ (Genehmigungsfassung vom 22.02.2013) handelt. In diesem Sachlichen Teilflächennutzungsplan wurden die Belange des Artenschutzes bereits aufgeführt, berücksichtigt und abgewogen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [10]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass eine zukünftige Nutzung für den Suchraum für Freizeit und Erholung in Albertshofen nicht zwingend eine Nutzung als Badesee vorsieht, sondern zum Ziel hat, den bestehenden Hochwasserrückhalteraum mit einer naturverträglichen Nutzung zu kombinieren. 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 Erholungsnutzungen. Um Missverständnisse bezüglich der zukünftigen Nutzung zu vermeiden, wird das Logo redaktionell geändert. Ein Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ wird nicht gesehen, da Einrichtungen für Freizeit und Erholung in einem Naturpark durchaus von Bedeutung sind. Auf die Ausweisung des Suchraumes für Freizeit und Erholung südlich von Albertshofen wird daher nicht verzichtet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [11]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass der Weiler Salmannshofen, für welchen die Gemischte Baufläche M1 dargestellt wird, im Bestand einer kleinen Siedlungseinheit entspricht. Der Markt Biberbach hat zum Ziel, dieser kleinen Siedlungseinheit zukünftig genügend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten

Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass sich die Gemischte Baufläche M1 im äußersten Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westliche von Augsburg“ befindet. 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 Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Weilers Salmannshofen eine höhere Priorität als das landschaftliche Vorbehaltsgebiet, zumal sich die Gemischte Baufläche M1 im äußersten Randbereich des Vorbehaltsgebietes gelegen ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

**Zu [12]** Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Fl.Nrn. 574 und 575 bereits im Vorentwurf als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan sind die genannten Flurnummern als Grünfläche dargestellt. Der Markt Biberbach hat zum Ziel, entlang der Straße „Hinter den Gärten“ eine beidseitige Siedlungsentwicklung mit Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ermöglichen. Der Anregung zur Ausweisung einer Grünfläche wird daher nicht stattgegeben.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht stattgegeben.

## 11. Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde

- a. Gemäß der Begründung findet durch die Ausweisung der Wohnbaufläche W1 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. Dies ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht so nicht

- richtig, da gemischte Bauflächen bezüglich Lärmeinwirkungen ein geringeres Schutzpotential aufweisen als Wohnbauflächen. Aussagen zu möglichen Erweiterungsplanungen der Pferdezucht und Pferdepension fehlen darüber hinaus komplett bzw. sind nicht berücksichtigt. Diese sind spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung noch ergänzend zu ermitteln.
- b. Wohnbaufläche W2: Der ermittelte Mindestabstand ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, da weder bekannt ist, welcher Tierbesatz zu Grunde gelegt wurde, noch nach welchen Vorgaben dieser Abstand berechnet wurde. Dies bedarf noch einer Ergänzung.
  - c. Bezüglich der geplanten Wohnbauflächen W5 sind keine Ergänzungen bzw. Recherchen ersichtlich, inwieweit hier bei den angrenzenden Mischbauflächen gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, welche möglicherweise durch die Planung eingeschränkt werden.
  - d. Hinsichtlich der Wohnbauflächen W6 und W7 ist festzustellen, dass die Geruchsausbreitungsrechnung nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie), welche im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Erweiterung der benachbarten Biogasanlage erstellt wird, noch immer nicht vorliegt und eine abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung daher derzeit nicht möglich ist. Ggf. sind dann die Wohnbauflächen basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung noch zu verkleinern.
  - e. In Bezug auf die Wohnbaufläche W10 ist der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf zu entnehmen, dass die viehhaltenden Betriebe in der Schloßstraße durch die Wohnbaufläche W10 nicht beeinträchtigt werden, da deren Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch näherliegenden Immissionsorte eingeschränkt werden. Dies ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht so nicht richtig, da gemischte Bauflächen, wie sie an der Schloßstraße vorliegen, bezüglich Lärmeinwirkungen ein geringeres Schutzpotential aufweisen als Wohnbauflächen. Zu Fahrsiloplanen sollte in diesem Zusammenhang gemäß den *Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“* (Stand: 03/2016) ein Mindestabstand von 50 m gegenüber Wohnnutzungen in einem Wohngebiet eingehalten werden. Dies betrifft beispielsweise das Grundstück Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Markt.
  - f. Gemäß Ausführungen in der Begründung befinden sich im näheren Umfeld der gewerblichen Bauflächen G1 und G2 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 602, 604 und 2600 der 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. Hierbei fehlt zum einen der landwirtschaftliche Betrieb, welcher sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 632 der Gemarkung Biberbach befindet. Zum anderen ist unklar, auf welchen Berechnungen sowie zu Grunde gelegten Tierbeständen die Aussage beruht, dass die gewerblichen Bauflächen einen ausreichenden immissionsschutzrechtlichen Abstand zu diesen Betrieben einhalten. Dies bedarf noch einer entsprechenden Ergänzung.
  - i. Beim neu geplanten Spielplatz in Eisenbrechtshofen ist nach wie vor unklar, ob es sich um einen reinen Kinderspielplatz oder um einen Kinder- und Jugendspielplatz handeln soll.

### Abwägung u. Beschluss

Zu II a: Der Markt Biberbach weist bezüglich der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage darauf hin, dass der Betrieb bereits durch die bestehenden nächstgelegenen Immissionsorte, unabhängig ob diese als Gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt sind, eingeschränkt ist. Dies trifft insbesondere auf die nördliche/nordöstliche Richtung, in welcher sich die Wohnbaufläche W1 befindet, aber auch in östliche und südliche Richtung von der Biogasanlage zu. Nachfolgend sind die Abstände zwischen dem Mittelpunkt der Biogasanlage und den umliegenden Hauptgebäuden aufgelistet:

- Albertusstraße 8: 105 Meter
- Albertusstraße 6: 140 Meter
- Albertusstraße 10: 155 Meter
- Albertusstraße 4: 165 Meter
- Albertusstraße 2: 185 Meter
- Zum Süßen Grund 4: 160 Meter
- Zum Süßen Grund 6: 170 Meter

An diesen bereits im Bestand näher gelegenen Immissionsorten hat sich die Biogasanlage bezüglich ihrer Lärmeinwirkung zu orientieren. Die Wohnbaufläche W1 schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage daher nicht ein; eine Weiterentwicklung in westliche Richtung der Biogasanlage ist weiterhin möglich.

Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass Aussagen zur Erweiterungsplanung der Pferdezucht und Pferdepension redaktionell in der Begründung ergänzt werden; sollten hieraus Restriktionen entstehen werden diese spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der Markt Biberbach legt Wert darauf, die zukünftige Entwicklung der Wohnbaufläche W1 in Einvernehmen mit den Eigentümern zu gestalten und deren Bedürfnisse zu berücksichtigen.

**Beschluss:** Der Anregung wird zu Teilen stattgegeben.

Zu II b: Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass sich die Einhaltung des Mindestabstandes am Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. D. MURL NW vom 21. März 1990 (MBI.NW. S.504/SMBI.NW.283)) orientiert. Da der Markt Biberbach aufgrund der Hallengröße von den oben genannten Tierbeständen ausgeht, wurde ein Mindestabstand von 300 m zur Wohnbaufläche gewählt.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben.

Zu II c: Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass eine mögliche Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld der Wohnbaufläche W5 redaktionell in der Begründung ergänzt wird. Sollten Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Wohnbaufläche W5 vorliegen, wird dies spätestens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und berücksichtigt.

**Beschluss:** Der Anregung wird stattgegeben.

Zu II d: Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Ergebnisse des immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden und die Wohnbauflächen W6 und W7 entsprechend der Erfordernisse ggf. angepasst werden würden.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu II e: Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die viehhaltenden Betriebe im

Ortsteil Markt alle nördlich der Schloßstraße gelegen sind. Die Wohnbaufläche W10, welche sich südlich der Schloßstraße befindet, beeinträchtigt die viehhaltenden Betriebe in der Schloßstraße nicht, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bereits durch näherliegende Immissionsorte, unabhängig ob diese als Gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt sind, eingeschränkt werden. Sollte die landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 69 zukünftig die Viehhaltung wiederaufnehmen (derzeit ist keine Viehhaltung vorhanden) ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu beachten.

Der Markt Biberbach weist bezüglich der Fahrsiloanlage auf der Fl.Nr. 68 der Gemarkung Markt darauf hin, dass die Wohnbaufläche W10 den Abstand von 50 m zur Fahrsiloanlage einhält.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu II f: Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Anregung bezüglich der Gewerblichen Baufläche G1 und G2 redaktionell in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt wird.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu II i: Der Markt Biberbach weist drauf hin, dass die geplante Art des Spielplatzes in Eisenbrechtshofen keinen Grundzug des Flächennutzungsplanes darstellt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird redaktionell ergänzt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung noch eine gutachterliche Bewertung durchzuführen ist.

**Beschluss:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## 12. Regierung von Schwaben

Vor dem Hintergrund der oben genannten Ziele und Grundsätze des LEP zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sollte die Gemeinde diese über den Bedarf hinausgehenden Flächenausweisungen kritisch überdenken.

### Abwägung u. Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Biberbach ist sich bewusst, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen über den ermittelten Bedarf hinausgehen. Der Markt Biberbach weist jedoch auf die Begründung hin, in welcher dargelegt wird, dass diese Differenz als Potenzial und als Spielraum bei der siedlungsstrukturellen Entwicklung dient, falls ein Erwerb von Teilen der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Grundstücke nicht möglich ist. Der Markt Biberbach weist zudem darauf hin, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen wurden. Für die Wohnbauflächen/Gemischten Bauflächen wurden im Vorentwurf insgesamt 21,88 ha neu ausgewiesen, im Entwurf wurde die Neuweisung auf 17,44 ha reduziert. Für die Gewerblichen Bauflächen wurden im Vorentwurf insgesamt 12,95 ha neu ausgewiesen, im Entwurf wurde die Neuausweisung auf 9,37 ha reduziert.

## 13. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planungsgebiete G1 und G2 im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Biber-

bachs liegen. Nach Vorliegen der Ergebnisse sind die Überschwemmungsgebiete für ein hundertjähriges Hochwasserereignis darzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

#### Abwägung u. Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Biberbach weist bezüglich des Überschwemmungsgebietes des Biberbachs darauf hin, dass – sofern vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorliegend – das Überschwemmungsgebiet des Biberbachs in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

---

#### **14. Stellungnahme der Öffentlichkeit 1**

Im Entwurf vom 25.10.2016 wird darauf hingewiesen, dass keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage stattfindet. Dagegen möchte ich nochmals vorbringen, dass dies aus immissionsschutzfachlichen Aspekten äußerst bedenklich ist. In diesem Fall geht es auch um den Bestandsschutz. Aus meiner Sicht ist das W1 an diesem Standort nicht tragbar, da dadurch auch betriebliche Erweiterungen, gerade aus immissionsschutzfachlichen Gründen eingeschränkt werden.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist bezüglich der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Biogasanlage darauf hin, dass der Betrieb bereits durch die bestehenden nächstgelegenen Immissionsorte, unabhängig ob diese als Gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt sind, eingeschränkt ist. Dies trifft insbesondere auf die nördliche/nordöstliche Richtung, in welcher sich die Wohnbaufläche W1 befindet, aber auch in östliche und südliche Richtung von der Biogasanlage zu. Nachfolgend sind die Abstände zwischen dem Mittelpunkt der Biogasanlage und den umliegenden Hauptgebäuden aufgelistet:

- Albertusstraße 8: 105 Meter
- Albertusstraße 6: 140 Meter
- Albertusstraße 10: 155 Meter
- Albertusstraße 4: 165 Meter
- Albertusstraße 2: 185 Meter
- Zum Süßen Grund 4: 160 Meter
- Zum Süßen Grund 6: 170 Meter

An diesen bereits im Bestand näher gelegenen Immissionsorten hat sich die Biogasanlage bezüglich ihrer Lärmeinwirkung zu orientieren. Zum nächstgelegenen möglichen Immissionsort der Wohnbaufläche W1 würde ein Abstand von 200 m und zur Mitte der Wohnbaufläche W1 ein Abstand von ca. 320 m bestehen, d.h. die Wohnbaufläche W1 ist deutlich weiter entfernt gelegen als die bestehenden Immissionsorte. Die Wohnbaufläche W1 schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage daher nicht ein; eine Weiterentwicklung in westliche Richtung der Biogasanlage ist weiterhin möglich.

#### **15. Stellungnahme der Öffentlichkeit 2**

Bezüglich der Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes bitte ich um die zumindest teilweise Einbeziehung meines Grundstückes Flur Nr. 79 der Gemarkung Markt



als Baufläche.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die unbebaute Fläche auf der Fl. Nr. 79 (Gemarkung Markt) eine wichtige Zäsur entlang des Schwedenweges von der Staatsstraße St2033 kommend in den Ortsteil Markt hineinkommend darstellt. Es ist das Ziel der Marktgemeinde Biberbach, diese Zäsur von Bebauung freizuhalten.

### **16. Stellungnahme der Öffentlichkeit 3**

Gewerbliche Baufläche GE 1: Eine Auswirkung der geplanten gewerblichen Flächen auf die aus Sicht der LSW kritischen Immissionsorte in der Zollsiedlung kann insbesondere bei der Schaffung von Baurecht für lärmemittierende Betriebe nicht sicher ausgeschlossen werden. Auf die Belange der LSW ist in schalltechnischer Hinsicht ebenso wie auf die Belange der landwirtschaftlichen Hofstelle (Schweinmastbetrieb) auf Fl.Nr. 604, Gemarkung Biberbach, Rücksicht zu nehmen.

#### Abwägung u. Beschluss

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass Auswirkungen auf den Immissionsort Zollsiedlung durch die Gewerblichen Bauflächen G1 und G2 aufgrund einer Entfernung von 1,66 km nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Gewerbliche Bauflächen G1 und G2 eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen.

### **17. Stellungnahme der Öffentlichkeit 4**

Wunsch der Eigentümer der Waldstraße war eine Erweiterung der Wohnbebauung. Es wird die Bebauung in 3. Reihe favorisiert. Der bestehende Grüngürtel mit Bäumen/Sträuchern etc. bleibt somit bestehen und soll in der Änderung des B-Planes fest als Grüngürtel verankert sein mit einer Mindestbreite zwischen der Bebauung in 1. Und 3. Reihe von ca. 60 – 90 Meter, je nach Lage der Bebauung.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird stattgegeben.

Es wird eine Gemischte Baufläche „M2 – Mischgebiet Waldstraße“ in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

### **18. Stellungnahme der Öffentlichkeit 5**

In der jetzigen Planung ist vorgesehen, dass ein Areal für eine Freizeitnutzung in unmittelbarer Nähe zu der Intensivtierhaltungsanlage unseres Mandanten ausgewiesen wird. Schon jetzt ist absehbar, dass dies zu Nutzungskonflikten führen wird. Unser Mandant befürchtet zu Recht, dass weitere umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist bezüglich der Flächen für Intensivtierhaltung darauf hin, dass die Flächen für Intensivtierhaltung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes weggefallen sind, die Lage von Intensivtierhaltungen aber weiterhin textlich geregelt wird.



Der Markt Biberbach weist bezüglich des Suchraumes im Schmuttertal darauf hin, dass dieser bereits zurückgenommen wurde, um einen Abstand (190 bis 250 m) zu der genannten Tierhaltungslage zu erzielen

### **19. Stellungnahme der Öffentlichkeit 6**

Betroffen ist mein Grundstück Fl. Nr. 63 bezüglich des Landschaftsschutzgebiets LSG-00417.01 "Augsburg-Westliche-Wälder" und Talraum: Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung. mDurch diese Definition des Grundstücks im Flächennutzungsplan werde ich mit meinen landwirtschaftlichen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt bzw. ein Ausbau meines landwirtschaftlichen Betriebes mit schwierigen Auflagen belastet oder ausgeschlossen.

#### Abwägung u. Beschluss

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist bezüglich der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Augsburg-Westliche-Wälder" darauf hin, dass Landschaftsschutzgebiete gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 26 BNatSchG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete sind, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Eine Herausnahme der genannten Flurnummer aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Markt Biberbach kann daher nicht erfolgen. Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Ausweisung des Talraumes nicht eingeschränkt.

### **20. Stellungnahme der Öffentlichkeit 7**

Wir beantragen, dass im Bereich Mischgebiet an der Waldstraße - Weilerfeld neu geplante Gewerbegebiet "G3" nicht zu realisieren. Gründe gegen die Ausweisung sind: Immissionsschutz für das Wohngebiet im Nordosten, Natur- und Landschaftsschutz, Zersiedelung der Landschaft.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die Gewerbliche Baufläche G3 einen Lückenschluss zwischen der nördlich bestehenden Gewerblichen Baufläche sowie zwischen der Gewerblichen Baufläche bzw. der Gemischten Baufläche weiter südlich gelegen darstellt. An diesem Standort wird daher insbesondere der Bedarf an Gewerblichen Bauflächen für gering emittierende kleine und mittelständische Betriebe gesehen. Zum Schutz der Wohnbebauung sowie der geplanten Ausweisung der Wohnbauflächen W3 und W4 ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesamtkonzeptbezogen auf das Gebiet der „Waldstraße“ das zulässige Maß der gewerblichen Nutzung sachgerecht zu ermitteln und eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

### **21. Stellungnahme der Öffentlichkeit 8**

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den von Ihnen gestellten Flächennutzungsplan. Ich sehe mich durch das Vorhaben dieses Flächennutzungsplanes in meiner Ausführung als Landwirt in Biberbach existenziell bedroht. Durch die amtlich kartierten Biotop im Bereich Biber Bach und Klingenbach ist die bis jetzt gegebene Bewirtschaftung meiner Wiesen nicht mehr gewährleistet.

### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass die im Gemeindegebiet dargestellten Biotopflächen nicht im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erhoben, sondern diese Daten nachrichtlich vom Bayerischen Landesamt für Umwelt übernommen wurden. Die amtliche Biotopkartierung Bayern ist eine bayernweite Kartierung schützenswerter Fläche, beauftragt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt.

Die Biotopkartierung hat weder das Ziel noch die rechtlichen Möglichkeiten, ökologisch wertvolle Flächen unter Schutz zu stellen oder Grundstücksbesitzern bestimmte Bewirtschaftungsweisen vorzuschreiben. Sie stellt lediglich eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung dar.

## **22. Stellungnahme der Öffentlichkeit 9**

Es kann nicht sein, dass fruchtbare landwirtschaftliche Flächen, die Generationen vor uns mit viel Mühe urbar gemacht haben, nach und nach wieder renaturiert werden zu Gunsten des naturschutzfachlichen Gewissens bei Ausweitung und Erweiterung von Baugebieten im Ort.

Dass die Wiesen und Ackerflächen entlang von Biber und Klingenbach, Offenbach, etc. nicht mehr für intensive Tierhaltung, bzw. eine Bewirtschaftung, die derzeit der guten fachliche Praxis entspricht, möglich sein wird, nennt man schleichende Enteignung der Privateigentümer dieser Flächen. Schade, dass sich meist nur die bewirtschaftenden Landwirte dazu äußern.

Die Bewahrung des ökologischen Ausgleichsraumes bei gleichzeitig immer steigender Flächenversiegelung auf dem Rücken der Landwirte ist so nicht durchführbar.

### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Oberstes Leitbild der Marktgemeinde Biberbach ist die siedlungsstrukturelle Entwicklung unter Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft und unter Berücksichtigung des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

So wird der Erhalt und die Sicherung hochwertiger und günstig zu bearbeitender landwirtschaftlicher Flächen als ein landschaftsplanerisches Leitbild angeführt. Gleichzeitig ist aber auch dem Naturschutz Rechnung zu tragen. Die Talräume bilden im Gemeindegebiet einen naturschutzfachlichen Entwicklungsschwerpunkt für Feuchtgebiete und Gewässer. Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Bauleitplanverfahren die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verankert, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen ist. Die Talräume stellen dabei potenzielle Ausgleichsflächen dar. Es ist in diesem Zusammenhang erneut darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als vorbereitender Bauleitplan behördenverbindlich ist. Er besitzt keine direkte Rechtskraft für den einzelnen Bürger. Somit ist der einzelne Bürger nicht zur Umsetzung der Zielvorstellungen der Gemeinde verpflichtet. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan haben daher keine Auswirkungen auf die tatsächliche Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke.

## **23. Stellungnahme der Öffentlichkeit 10**

Ein genehmigter Flächennutzungsplan ist die Basis für die zügige Erstellung von Bebauungsplänen. Ich war deshalb sehr enttäuscht, dass die Fläche in Markt, An der

Bachstrasse, die als zukünftiges mögliches Bauland im alten Flächennutzungsplan bereits enthalten war, nun im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes heraus genommen worden ist. Erfreulicherweise durften wir feststellen, dass es keineswegs aussichtslos ist, diese Fläche an der Bachstrasse in Markt als zukünftiges mögliches Bauland im Flächennutzungsplan zu belassen.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten: entweder die Flächen jetzt in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufnehmen oder später separat in einem eigenständigen Verfahren mit aufzunehmen. Nachdem absehbar ist, dass sich die wasserwirtschaftlichen Belange nicht kurzfristig lösen lassen und derzeit die Abgrenzung noch nicht präzise darstellbar ist (sowie die Hochwasserschutzmaßnahmen auch noch nicht präzise darstellbar sind) empfiehlt das Büro OPLA die Fläche in einem eigenständigen Verfahren zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

### **24. Stellungnahme der Öffentlichkeit 11**

Ortstermin 20.04.2017 an der Bachstraße in Markt FINr. 66/1 + 66/2 zu den beiden oben genannten Grundstücken wurde 2015 von den Eigentümern eine Bauvoranfrage gestellt.

Unserer Einschätzung nach, wurden unsere darin aufgeführten Argumente nicht gründlich geprüft bzw. nicht ernst genug genommen. Da ein genehmigter Flächennutzungsplan die Basis für eine mögliche Bebauung ist, war unsere Enttäuschung sehr groß, als in der Gemeinderatssitzung von den Räten dafür gestimmt wurde, die betroffene Flächen aus dem Flächennutzungsplans heraus zu nehmen.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten: entweder die Flächen jetzt in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufnehmen oder später separat in einem eigenständigen Verfahren mit aufzunehmen. Nachdem absehbar ist, dass sich die wasserwirtschaftlichen Belange nicht kurzfristig lösen lassen und derzeit die Abgrenzung noch nicht präzise darstellbar ist (sowie die Hochwasserschutzmaßnahmen auch noch nicht präzise darstellbar sind) empfiehlt das Büro OPLA die Fläche in einem eigenständigen Verfahren zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

### **25. Stellungnahme der Öffentlichkeit 12**

hiermit stelle ich den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Flurstückes 1291 der Gemarkung Biberbach. Die Fläche soll für die Max Aicher Umwelt GmbH als Rohstoffsicherungsfläche zukünftig Verwendung finden. Geplant ist hier die Lagerung diverser Rohstoffe und Baumaterialien.

#### Abwägung u. Beschluss

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten: entweder die Flächen jetzt in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufnehmen oder später separat in einem eigenständigen Verfahren mit aufzunehmen. Nachdem absehbar ist, dass sich die Umweltbelange zu dem Standort nicht kurzfristig lösen lassen und mehrere Kommunen davon berührt sind (sowie die Art der Nutzung noch nicht präzise dargestellt ist)

empfehlen wir die Fläche in einem eigenständigen Verfahren zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

---

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 06.06.2017 durchgeführt.

- Erörterung und Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken  
Sowohl der Bayerische Bauernverband, das Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, als auch die Regierung von Schwaben spricht sich in ihren Stellungnahmen gegen die Ausweisung der Gemischten Bauflächen aus. Auch von der Öffentlichkeit werden Argumente gegen die Ausweisung der Gemischten Baufläche genannt und eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan gefordert. Die Öffentlichkeit führt an, dass die Gemeinde über die Hintergründe nicht richtig informiert wurden, sodass hier ein völlig falsches Bild der tatsächlichen Situation vermittelt wurde. Die Anlieger an der damit verbundenen und geplanten Straße, welche u.a. die Erschließungskosten tragen müssen, waren nicht darüber informiert, daß diese Veränderungen geplant sind.  
**Beschluss:** Die Mischgebietsfläche M 2 wird aus dem FNP herausgenommen. Die Ausweisung der Fläche erfolgt wie im Entwurfsstand vor dem 25.04.2017 dargestellt (Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen). Der FNP-Entwurf ist erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen. Die Auslegungsfrist beträgt 3 Wochen.
- Stellungnahme LRA Augsburg AZ. 601-610-17 vom 06.06.2017  
Auszug: Im bisherigen Verfahren haben wir stets auf die Notwendigkeit hingewiesen, sämtliche Bauflächen, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach neu dargestellt werden, in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen und im Hinblick auf die Größen der Baufläche, der Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit der Standortwahl einschließlich Standortalternativen zu würdigen. Dieser Anregung wird in der gemeindlichen Abwägung mit der Begründung nicht stattgegeben, dass „diese kleinflächigen Ausweisungen keinen Grundzug des FNP darstellen und daher auch nicht einzeln in der Begründung.... aufgelistet und analysiert werden“. Diese Einschätzung wird u. E. einer sachgerechten Abwägung nicht gerecht. Wir regen daher nochmals dringend an, zumindest die in unserem Schreiben vom 22.11.2016 zu diesem Punkt aufgelisteten Flächen im Einzelnen zu würdigen.  
**Beschluss:** Der GR würdigt den Einwand und listet die kleinflächigen Ausweisungen extra auf. Die Bemängelung weiterer fehlerhafter Verfahrensschritte aus dem Schreiben sind nach Aussage des Büros nicht zutreffend. Der Markt Biberbach hat korrekt gehandelt.

- Stellungnahme der Öffentlichkeit; Wohnbaufläche W10 – Markt  
**Beschluss:** Der GR beschließt, dass die Einwendungen nicht nochmal abgewogen werden, da keine neue Erkenntnislage besteht.
- 

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 01.08.2017 durchgeführt.

- **Landratsamt Augsburg – Bauleitplanung**

Die Rücknahme des „M2“ sowie ergänzende Begründung einzelner Bauflächen wird begrüßt.

Gegen die Darstellung der Teilfläche dieser genannten Grundstücke als Baufläche bestehen folglich erhebliche Bedenken, soweit sie im LSG liegt (westlicher Bereich des Grundstücks Fl.nr. 135 der Gemarkung Markt)

Abwägung u. Beschluss

Der Markt Biberbach weist darauf hin, dass nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg die Darstellung der Gemischten Baufläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 135, Gemarkung Markt, aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird. Nach Absprache mit dem Landratsamt Augsburg kann dies als redaktionelle Änderung anerkannt werden, sodass eine erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4a abs. 3 BauGB entfallen kann.

**Beschluss:** Der redaktionellen Anregung wird stattgegeben.

---

**Da die eingegangenen Anregungen nach der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom Marktgemeinderat der Marktgemeinde Biberbach in der Sitzung vom 19.09.2017 festgestellt.**



## **GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN 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 „Riedellandschaft 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 festgesetz-

ten 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.