



Unser Zeichen: sg
Datum: 06.09.2023
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße (Vorentwurf) im Markt Biberbach, Landkreis Augsburg Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Marktgemeinderat des Marktes Biberbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.08.2023 für das Grundstück Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033 am nördlichen Ortsrand von Biberbach, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich westlich der Fuggerstraße eingeleitet (Änderungsbeschluss). Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing | 3+Architekten, Augsburg | Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg beauftragt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße wird im sogenannten Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Der Markt Biberbach beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Stiftung „Herz zeigen“ auf einem etwa 2,8 ha großen Areal am nördlichen Rand der Ortslage Biberbach eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Neben unterschiedlichsten Wohnraumangeboten (Doppelhaus, Geschosswohnungsbau) sollen in diesem Bereich insbesondere auch besondere Formen des Wohnens (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) umgesetzt werden. Zudem soll eine dringend benötigte Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Nutzungen realisiert werden. Die betreffenden Flächen sind bislang als baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche und sonstige bauliche Entwicklung im Bereich des

Grundstückes Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, geschaffen werden. Für das Änderungsgebiet werden in diesem Zusammenhang „Wohnbauflächen“ sowie eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit zugehörigen „sonstigen Verkehrsflächen“ und einer „Grünfläche“ im nördlichen Randbereich dargestellt. Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach entwickelt werden. Das gesamte Änderungsgebiet umfasst etwa 2,8 ha.

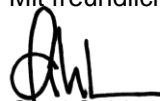
Der vom Marktgemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 29.08.2023 gebilligte Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29.08.2023, liegt im Rathaus des Marktes Biberbach, Rathausplatz 1, in 86485 Biberbach in der Zeit **vom 11. September 2023 bis einschließlich 13. Oktober 2023** im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage des Marktes Biberbach unter <https://biberbach.de/flaechennutzungsplan-2/> eingesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Vorentwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29.08.2023, **mit der Bitte um Stellungnahme bis 13. Oktober 2023.**

Um Doppel- und Fehlplanungen vermeiden zu können, sollen die Äußerungen Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Änderungsgebietes bedeutsam sein können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arhold Consult AG

Anlage: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Fuggerstraße (Planzeichnung, Begründung mit vorläufigem Umweltbericht), Vorentwurf in der Fassung vom 29.08.2023