



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

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „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 und eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 876/17 (St.-Magdalena-Straße), jeweils Gemarkung Biberbach, westlich der Fuggerstraße und südlich der St 2033 am nördlichen Ortsrand von Biberbach, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ wurde die Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing | 3+Architekten, Augsburg | Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg beauftragt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird im sogenannten Regelverfahren mit zweistufigem Teilnahmeverfahren (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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche und sonstige bauliche Entwicklung

im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, geschaffen werden. Der Großteil des Plangebietes wird in diesem Zusammenhang als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das entsprechend der geplanten Nutzungsschwerpunkte entsprechend gegliedert wird. Die für eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus vorgesehenen Flächen werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche soll über eine neue Ringstraße gesichert werden, die im Süden an die St.-Magdalena-Straße anbindet. Das gesamte Plangebiet umfasst einschließlich des teilweise überplanten bestehenden Straßenraumes der St.-Magdalena-Straße etwa 2,98 ha.

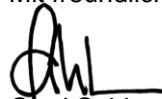
Der vom Marktgemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 29.08.2023 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 29.08.2023, 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 des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage des Marktes Biberbach unter <https://biberbach.de/bauleitplanungen/> 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 des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), 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 des Bebauungsplanes Nr. 31 „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  
Arnold Consult AG

Anlage: Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit vorläufigem Umweltbericht), Vorentwurf in der Fassung vom 29.08.2023