

- Teil B -

Markt Biberbach

Landkreis Augsburg



1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 29.08.2023

Fassung vom:
06.05.2025

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG

3+Architekten

Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung.....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes.....	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topografie und Vegetation	4
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	11
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.).....	12
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	12
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept.....	12
4.2	Grün- / Freiraumkonzept.....	13
4.3	Erschließungskonzept.....	13
4.4	Immissionsschutzkonzept	14
4.5	Ver- und Entsorgungskonzept.....	14
5.	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung.....	15
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung	15
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	16
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	16
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	16
5.2.2	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	24
5.2.3	Kumulative Auswirkungen.....	24
5.2.4	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	25
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
5.3.1	Naturschutz (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	26
5.3.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	27
5.4	Planungsalternativen	27
5.5	Zusätzliche Angaben	29
5.5.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....	29
5.5.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	30
5.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30

Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ in der Fassung vom 06.05.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Arnold Consult AG, Kissing
3+Architekten, Augsburg
Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg

1. Anlass für die Änderung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Augsburg, besteht auch im Marktgebiet Biberbach trotz der aktuellen Entwicklungen nach wie vor ein großer Bedarf an neuem Wohnraum sowie besonderen Wohnformen. Besonders im nördlichen Landkreis von Augsburg ist dabei aktuell nur ein sehr geringes Angebot an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) vorhanden. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Markt Biberbach in Zusammenarbeit mit der Stiftung „Herz zeigen“ auf einem etwa 2,8 ha großen Areal am nördlichen Rand der Ortslage Biberbach eine vorwiegend wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Hier sollen verschiedene Angebote für unterschiedlichen Wohnraum (Doppelhaus, spezielle Wohneinheiten) geschaffen werden. Mit dieser maßvollen baulichen Abrundung der Ortslage Biberbach kann ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung des im Markt Biberbach und auch im nördlichen Landkreis von Augsburg bestehenden hohen Bedarfs an besonderen Wohnformen für die Pflege und Betreuung Bedürftiger geleistet werden. Mit den darüber hinaus angebotenen Wohnformen kann auch den im Marktgebiet Biberbach nach wie vor vorhandenen Nachfragen nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Ergänzend soll im Bereich des neuen Quartiers eine dringend benötigte Kindertagesstätte mit ergänzendem Gemeinschaftshaus realisiert werden.

Nachdem das für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Areal im Norden der Ortslage Biberbach im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohn- und sonstigen Bauflächen (Kita, Gemeinschaftshaus etc.) eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Demzufolge soll die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für die Flächen westlich der Fuggerstraße im Norden der Ortslage Biberbach durchgeführt werden. Parallel hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ aufgestellt werden, der im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 2,8 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Biberbach und liegt westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033. Er umfasst das Grundstück Flur. Nr. 923, Gemarkung Biberbach.



Abb. 1: Luftbild mit Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das im Eigentum der Stiftung „Herz zeigen“ befindliche Grundstück Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, wird aktuell noch als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet (Intensivgrünland). Der östliche Teil wird als Weideland genutzt.

Unmittelbar nördlich des Änderungsgebietes befinden sich mehrere Gehölzstrukturen und darauffolgend die St 2033 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Wochenendhaussiedlung. Im Osten bzw. Nordosten verläuft die Fuggerstraße und darüber hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle sowie verschiedene Gehölzstrukturen. Das südliche Umfeld des Änderungsgebietes wird durch die St.-Magdalena-Straße und wohngenutzte Gebäudestrukturen der Ortslage Biberbach gekennzeichnet. Im Westen liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“, eine kleine Waldfläche, ein Spielplatz und die Sportanlage des SC Biberbach.

2.2 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Lech-Wertach-Ebenen“ zuzuordnen und liegt in einem topografisch relativ bewegten Umfeld.

Das Höhengniveau des überplanten Areals am nördlichen Ortsrand von Biberbach steigt von Osten, von einem Niveau von ca. 436,8 m ü. NHN im Bereich der Fuggerstraße, nach Westen, auf ein Niveau von ca. 448,8 m ü. NHN am Rand des westlich liegenden Weges, um etwa 12,0 m stark an.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine bislang noch nicht baulich genutzte Fläche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsgebiet bislang ebenso wenig vorhanden, wie geschützte Biotopstrukturen.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet am Übergang der beiden unterschiedlichen Einheiten der „pleistozänen bis holozänen Hangablagerungen“ und der „holozänen Flussablagerungen“. Während im westlichen Teil (hangaufwärts) unterhalb von pleistozänen bis holozänen Deckschichtböden bis in größere Tiefen die tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse anstehen, sind im östlichen Teil (hangabwärts) unterhalb von umgelagerten pleistozänen Decklehmen quartäre Schmelzwasserschotter zu erwarten. Im Rahmen einer bereits erfolgten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht vom 09.07.2024, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG) hat sich grundsätzlich eine große Wechselhaftigkeit einzelner Böden gezeigt, so dass eine Angabe von allgemeinen Schichtober- oder -unterkanten nicht möglich war. Unter der Oberbodenzone wurden lokal teilweise Auffüllungen aus Schluffen mit sandigen und schwach tonigen Nebenbestandteilen sowie teilweise auch mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegel- und Ascheresten aufgeschlossen. Auf diese Folgen weiche bis halbfeste Deckschichten in unterschiedlichen Mächtigkeiten an die sich wiederum quartäre Kiessande oder tertiäre Sande bzw. tertiäre Schluffe und Tone anschließen. Besondere Erkenntnisse zu Altlasten bzw. besonders schadstoffhaltigen Verunreinigungen haben sich bei den durchgeführten Untersuchungen nicht ergeben.

Nach den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung kann für das Änderungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand zwischen ca. 440,0 m ü. NHN im Südwesten und ca. 434,0 m ü. NHN im Südosten abgeschätzt werden. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süden nach Norden ausgerichtet. Infolge der unterschiedlichen Schichten des Untergrundes ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 900 m östlich verläuft die Schmutter (Gewässer 2. Ordnung) innerhalb des sog. Schmuttertals. Das Änderungsgebiet liegt aber weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Schmutter noch wird es von einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Infolge der vorhandenen Topografie besteht aber insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Biberbach in der Region 9 (Region Augsburg) im allgemeinen ländlichen Raum zentral zwischen den Mittelzentren Meitingen, Wertingen sowie Langweid am Lech. Im Süden, Osten, und Norden grenzt das Marktgebiet unmittelbar an den Verdichtungsraum der Metropole Augsburg an.

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 3.2 LEP sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Nach Grundsatz (G) 3.3 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach Ziel (Z) 8.1 LEP sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

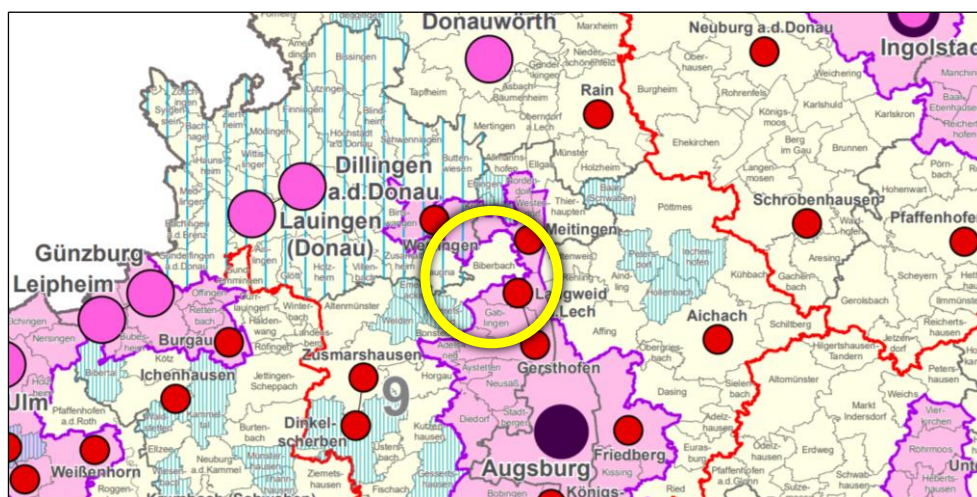


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Der Markt Biberbach liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und befindet sich gemäß Regionalplan der Region Augsburg in der äußeren Verdichtungszone um das Oberzentrum

Augsburg. Zudem führt eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Augsburg - Wertingen - Dillingen a. d. Donau - Lauingen) relativ zentral durch das Gebiet des Marktes Biberbach.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... sollen die *Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfsgerechte Erweiterung in allen Teilen der Region angestrebt werden. Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden (B III Z 1.1 RP 9).*

... soll das *Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen in allen Teilen der Region ausgebaut werden (B III Z 1.3 RP 9).*

... ist anzustreben, die *gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (B V G 1.1 RP 9).*

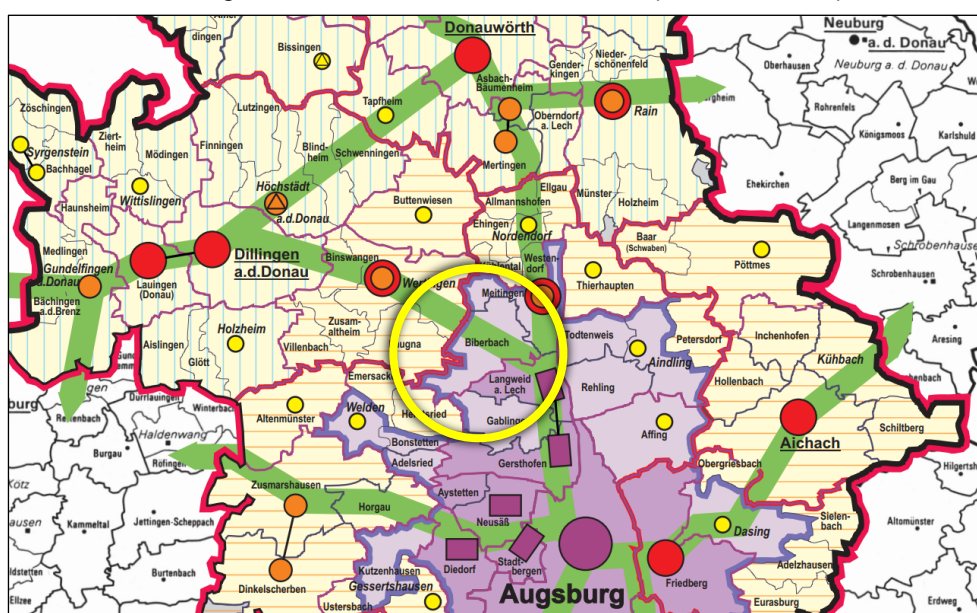


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 9 (Augsburg)

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf / -potenziale

Aufgrund der Nähe zur Metropole Augsburg haben sich in den Jahren 2015 bis 2023 etwa 4 ha an neuen Wohnbauflächen im Markt Biberbach entwickelt.

Übersicht der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 5 Jahre			
Flächen für Wohnen	Markt Biberbach	Landkreis Augsburg	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2015	95 ha	4.833 ha	31.916 ha
31.12.2020	96 ha	4.907 ha	32.757 ha
21.12.2023	99 ha	5.010 ha	33.695 ha

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum 2015 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Wohnbauflächen im Marktgebiet Biberbach in den Jahren 2015 bis

2023 um ca. 4,2 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,53 %). Im gleichen Zeitraum fand auch im Landkreis Augsburg eine Zunahme der Wohnbauflächen um ca. 3,7 % statt, während die Zunahme im Regierungsbezirk Schwaben bei ca. 5,6 % lag.

Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre			
Bevölkerungszahl	Markt Biberbach	Landkreis Augsburg	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2015	3.444 EW	245.600 EW	1.846.020 EW
31.12.2020	3.518 EW	255.900 EW	1.905.841 EW
31.12.2023	3.548 EW	261.600 EW	1.920.514 EW

Tab. 2: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2015 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Entwicklung der Bevölkerung des Marktes Biberbach hat in Jahren 2015 bis 2023 um ca. 3,0 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,38 %). Im Landkreis Augsburg lag die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum bei etwa 6,5 %, während im Regierungsbezirk Schwaben eine Bevölkerungszunahme von ca. 4,0 % zu verzeichnen war.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche hat damit im Markt Biberbach in den letzten Jahren etwas stärker zugenommen als im Landkreis Augsburg und etwas weniger als im Regierungsbezirk Schwaben. Die Entwicklung der Bevölkerung liegt im gleichen Zeitraum im Markt Biberbach hingegen deutlich unter dem Niveau des Landkreises Augsburg und etwas unter dem des gesamten Regierungsbezirkes Schwaben. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis zum Jahr 2040 weiter zunehmen. Für den Regierungsbezirk Schwaben geht das Landesamt dabei von einer mittleren Zunahme um ca. 6,2 % aus. Für den Landkreis Augsburg wird dabei sogar von einer Zunahme von 8,9 % ausgegangen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,44 % wird die Bevölkerung in Biberbach um ca. 7,5 % bis zum Jahr 2040 steigen. Dies wird auch durch die Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Augsburg bestätigt. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.12.2023 (3.548 EW) bedeutet dies für den Markt Biberbach eine Zunahme um weitere ca. 298 Einwohner bis zum Jahr 2040 (gesamt ca. 3.815 EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit / Haushalt, bedeutet dies einen Bedarf von etwa 122 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 für den Markt Biberbach. Mit der aktuellen Planung kann in Biberbach ein weiterer Baustein zur Deckung dieses allgemeinen Bedarfs an Wohnraum geschaffen werden.

Unabhängig von dem allgemeinen Bedarf an normalem Wohnraum steht auch der Markt Biberbach, wie eine Vielzahl von Kommunen in Deutschland, vor den Herausforderungen, die eine immer älter werdende Gesellschaft und Bevölkerung mit sich bringen. Gleichwohl befindet sich der Markt Biberbach in einem Zuzugsgebiet, zumal es in den letzten 10 Jahren etwas mehr Geburten als

Todesfälle gab. Der Markt Biberbach versucht dieser Situation mit neuen Wohn- und Siedlungsformen Rechnung zu tragen.

Wie eingangs angeführt, gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Ziele der Raumordnung klare Vorgaben, die der Markt Biberbach auch ausdrücklich befürwortet. Mit diesen Vorgaben hat sich der Markt Biberbach im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung auch entsprechend auseinandergesetzt. Der Markt Biberbach weist am nordöstlichen Ortsrand eine ca. 2,7 ha große Fläche für Wohnbebauung aus. Auf dieser Fläche soll weit überwiegend Wohnraum im Geschosswohnungsbau, barrierefrei und seniorengerecht erstellt werden. Darüber hinaus soll ein Angebot spezieller Wohnformen, unter anderem für Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige Menschen realisiert werden. Konkret ist die Errichtung einer betreuten Wohnanlage für Senioren sowie eine stationäre Pflegeeinrichtung mit etwa 36 Plätzen mit angeschlossener Tagespflege und ambulantem Pflegedienst geplant. Im Weiteren sollen auch betreute Wohnformen für Menschen mit Behinderung entstehen. Abgerundet wird das Baukonzept durch eine in der Gemeinde dringend benötigte Kindertageseinrichtung sowie ein Gemeinschaftshaus.

Derartige Angebote sind im Markt Biberbach bisher trotz erheblichem Bedarf, starker Nachfrage und einer immer stärker alternden Bevölkerung so gut wie nicht vorhanden. So verfügt im Markt Biberbach beispielsweise bisher nur ein Wohnhaus über einen Personenaufzug. Wohnformen für Behinderte, Kranke und Pflegebedürftige fehlen im Markt Biberbach fast völlig. Nur in der Raiffeisenstraße betreibt ein privater Pflegedienst eine Wohngemeinschaft, in der maximal 12 Pflegebedürftige versorgt werden können.

Dem Markt Biberbach ist es gelungen mit der Stiftung „Herz zeigen“ eine Vorhabenträgerin für die Umsetzung des gesamten Projektes für sich zu gewinnen. Um dieses Projekt in der angestrebten Form auch tatsächlich umsetzen zu können, ist es erforderlich die Bebauung auf einer zusammenhängenden Fläche zu realisieren, da sich nur so Synergieeffekte aus den Anforderungen erzielen lassen, welche die verschiedenen Betreuungsangebote und Betreuungsformen mit sich bringen. Zur Bedarfsdeckung benötigte und durch Betreuungsdienstleistungen zu unterstützende Wohnformen, sind jeweils für sich gesehen nicht groß und flexibel genug, um ein Betriebskonzept nachhaltig wirtschaftlich wie fachlich tragfähig etablieren zu können. Dies gelingt nur, wenn die in Wechselwirkung zueinanderstehenden Wohn- und Betreuungsformen an einem gemeinsamen Standort betrieblich aufeinander abgestimmt und den Erfordernissen der Lebenswirklichkeit entsprechend flexibel agieren können. An keinem anderen Standort innerhalb der Ortslage des Hauptortes Biberbach liegen zusammenhängende verfügbare Flächen im erforderlichen Umfang vor. Das dem geplanten Vorhaben zugrunde liegende Konzept erfordert das Flächenmaß, das dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 zugrunde liegt. Allein die Pflegeeinrichtungen und die angegliederte betreute Wohnanlage umfassen einen Platzbedarf von ca. 7.500 m². Die Realisierung des Konzeptes der Vorhabenträgerin erfordert über dieses Flächenmaß hinaus weitere Flächen, da die Umsetzung der besonderen Wohnnutzung in

verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen von der Möglichkeit abhängt, auch Wohnfläche auf dem freien Markt anbieten zu können.

Der Markt Biberbach befindet sich weder in Besitz einer Fläche für eine Pflegeeinrichtung (ca. 7.500 m²) noch im Besitz einer Fläche, die mit den aktuell überplanten Flächen vergleichbar wäre. Gleiches gilt auch für einen geeigneten Standort einer dringend benötigten Kindertageseinrichtung. Mit allen privaten Eigentümern größerer Flächen innerhalb des Hauptortes hat der Markt Biberbach in der Vergangenheit gesprochen. Kein Grundstückseigentümer war bereit, sein Grundstück für eine Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Auch liegen Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich nicht im erforderlichen Umfang vor. Zudem lassen sich auch bereits bebaute Flächen nicht im erforderlichen Umfang baulich nachverdichten.

Das für die geplante Entwicklung herangezogene Grundstück Flur Nr. 923 ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe auch Kapitel 3.2). Angrenzend an die St.-Magdalena-Straße ist hier demzufolge bereits seit längerem Wohnbebauung vorgesehen. Dieses Ziel soll nun konsequent weiterverfolgt werden. In diesem Bereich sollen Doppelhäuser entstehen, die einen schrittweisen, städtebaulich angemessenen Übergang zur geplanten Geschosswohnbebauung mit größeren Höhen und Kubaturen gewährleisten.

Alternative, nicht bebaute Flächen im Hauptort Biberbach sind innerhalb der bebauten Flächen allesamt nicht im Besitz des Marktes Biberbach und weisen zudem jeweils eine hinderliche Problematik auf:

- Hochwassergebiet, da am Biberbach gelegen (Flur Nrn. 167 bis 181);
- Denkmalschutz, der freie Anblick der Wallfahrtskirche von Nord-West (Staatsstraße 2033 von Wertingen kommend) muss erhalten bleiben (Flur Nrn. 535, 535/2 und 536);
- als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen (Flur Nrn. 78, 90, 95 und 96).

Der übliche Ansatz zum allgemeinen kommunalen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen muss im vorliegenden Fall modifiziert betrachtet werden, da mit den plangegegenständlichen Bauleitplanverfahren vorrangig das Ziel verfolgt wird, alten sowie pflegebedürftigen und behinderten Menschen jeden Alters Wohnraum mit verschiedenen Betreuungsintensitäten anbieten zu können. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin und aufgrund der in der Gemeindeverwaltung fortwährend eingehenden Nachfragen nach derartigen Angeboten und dem generell hohen Bedarf im gesamten nördlichen Landkreisgebiet von Augsburg hierzu, kann der Bedarf an derartigen besonderen Wohnformen als sehr hoch beschrieben werden. Demgegenüber steht, wie vorbeschrieben, ein verschwindend geringes Angebot. Der Markt Biberbach hat deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erkannt, dass die Aufstellung der Bauleitplanverfahren (1. Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 31), welche die eingehend beschriebene bauliche Entwicklung gewährleisten, zwingend erforderlich ist.

Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung, insbesondere von besonderen Wohnformen, am nördlichen Ortsrand von Biberbach, westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033 den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) aus Sicht des Marktes Biberbach angemessen Rechnung. Nach intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben, hat diese mit Schreiben vom 07.03.2025 auch bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht mit der aufgezeigten, nachvollziehbaren Darstellung und Erörterung der Beweggründe und Bemühungen des Marktes Biberbach keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach sind die überplanten Flächen größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Flächen im Süden des Änderungsbereiches sind entlang der St.-Magdalena-Straße bereits als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.

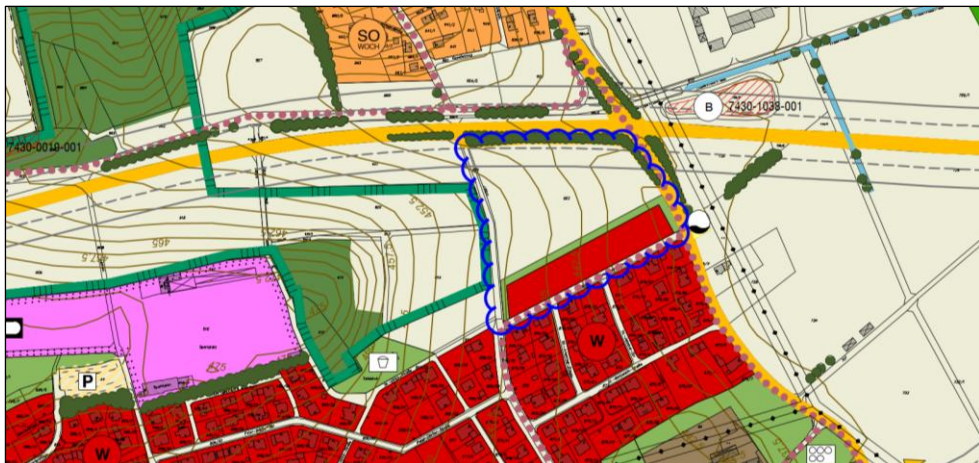


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Biberbach

Die geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten wohnbaulichen und sonstigen baulichen Entwicklung (Kita, Gemeinschaftshaus etc.) wird in der plangegenständlichen Änderung für den Großteil des Änderungsgebietes entsprechend der geplanten Nutzung künftig eine Wohnbaufläche (W) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Südosten des Änderungsbereiches wird zudem eine Fläche für Gemeinbedarf für soziale und kulturelle Zwecke dargestellt.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ zukünftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Der gesamte im Norden von Biberbach, westlich der Fuggerstraße liegende Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB.

Für die aktuell geplante Entwicklung von neuen Wohn- und sonstigen Bauflächen (Kita, Gemeinschaftshaus etc.) wird parallel zur plangegegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ aufgestellt, nachdem es sich bei der geplanten wohn- und sonstigen baulichen Nutzung um keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine wohn- und sonstige bauliche Entwicklung im Marktgebiet Biberbach, um dem dringenden Bedarf an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) im Markt Biberbach und insbesondere auch im gesamten nördlichen Landkreis von Augsburg Rechnung tragen zu können. Ergänzend soll insbesondere am Übergang zu den bereits bestehenden Baustrukturen im Süden auch der Nachfrage an normalen Wohnbauflächen (Doppelhäuser, Wohnungen) innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Biberbach entsprochen werden. Auf den Flächen im Südosten des Änderungsgebietes soll darüber hinaus eine dringend benötigte Kindertagesstätte mit einem Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Nutzungen realisiert werden. Damit kann auch dem vorliegenden Bedarf an derartigen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Bereich des Marktes Biberbach Rechnung getragen werden.

Der gesamte Änderungsbereich ist für eine wohn- und sonstige bauliche Entwicklung unterschiedlichsten Zuschnittes aufgeplant. Mit einer dem Standort an der Schnittstelle zwischen gewachsenem Siedlungsgebiet und Staatsstraße St 2033 angemessenen Formensprache und Ausprägung neuer Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer ansprechenden Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31) eine verträgliche Vermittlung der neuen Wohn- und sonstigen Bauflächen mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Biberbach sowie zu den angrenzenden

landwirtschaftlichen Flächen und umliegenden Verkehrsflächen (St 2033, Fuggerstraße) gesichert werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche, der Lage am nördlichen Ortsrand der Ortslage Biberbach angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Quartiers gesichert werden, die einerseits den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum (Doppelhaus, besondere Wohnformen etc.) gerecht wird, andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Biberbach unter Berücksichtigung der erforderlichen Abschirmwirkung gegenüber der unmittelbar benachbarten Staatsstraße ermöglicht.

4.2 Grün- / Freiraumkonzept

Zur Gewährleistung einer möglichst verträglichen Einbindung des neuen Quartiers in den angrenzenden Landschaftsraum und einer gewissen Minimierung der Fernwirkung der künftig technisch geprägten Baustrukturen, werden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der künftigen privaten Grundstücksflächen getroffen. Mit diesen für das Änderungsgebiet vorgesehenen Vorgaben zur Durch- und Eingrünung der privaten Grundstücksflächen kann eine der Lage des baulich neu zu entwickelnden Standortes im unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet Biberbach, angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden. Mit den künftig im Änderungsgebiet neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) können auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland, Weideland) auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen werden.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des Änderungsgebietes wird sich vor allem aus standortheimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

4.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr wird künftig vorwiegend über die unmittelbar südlich anliegende St.-Magdalena-Straße gewährleistet. Zur internen Erschließung des neuen Quartiers ist eine neue Ringstraße vorgesehen, welche im Südosten und Südwesten in die St.-Magdalena-Straße münden soll. Diese neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden und damit für alle Verkehrsteilnehmer eine ruhige und sichere Verkehrsführung im neuen Quartier gewährleisten. Damit kann auch eine angemessene fuß- und radläufige Erschließung der künftigen Nutzungen gewährleistet werden.

Der Nachweis des ruhenden Verkehrs für die geplanten Nutzungen im Änderungsgebiet soll künftig auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen durch oberirdische bzw. unterirdische (Tiefgaragen) erfolgen.

4.4 Immissionsschutzkonzept

Der Änderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die stark frequentierte Staatsstraße St 2033 an. Im Osten verläuft zudem die Fuggerstraße und im Süden die St.-Magdalena-Straße. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf diesen Verkehrswegen auf die im Änderungsgebiet geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen wurde zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 bereits eine schalltechnische Untersuchung vom Büro em plan, Augsburg durchgeführt (Projekt-Nr.: 2024 1781, Stand 01/2025). In dieser Untersuchung wurden auch die aus der Umsetzung des geplanten Quartiers zu erwartenden Verkehrsauswirkungen für die bestehende Wohnbebauung in dessen Umfeld untersucht und beurteilt. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der Erkenntnisse dieser Untersuchung im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 verschiedene Vorgaben zu passiven Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sowie Schlaf- und Kinderzimmer etc. getroffen.

Die Verkehrszunahme infolge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen und sonstigen baulichen Entwicklung im Änderungsgebiet bedingt an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld zwar eine gewisse Steigerung der Lärmeinwirkungen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hier aber auch künftig noch entsprochen werden.

4.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Strom, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten wohnbaulichen und sonstigen baulichen Strukturen kann über die in der St.-Magdalena-Straße bzw. der Fuggerstraße bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger erfolgen, die innerhalb der neu geplanten Ringstraße fortgeführt werden sollen. Von diesem bestehenden / neuen Netz aus können dann die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohn- und sonstigen Gebäuden (Kita, Gemeinschaftshaus etc.) geführt werden. Die Wärmeversorgung der im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen soll über ein neues Nahwärmenetz erfolgen. Die Konkretisierung der technischen Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet erfolgt auf Ebene des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 bzw. der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung.

Die Beseitigung der Abfälle kann auch künftig ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg über die St.-Magdalena-Straße bzw. die im Änderungsgebiet neu geplante Ringstraße durchgeführt werden.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Umweltprüfung und damit auch der Umweltbericht wurden auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der weiteren, zwischenzeitlich vorliegenden umweltrelevanten Informationen (Schallgutachten, konzeptionelle Prüfung Auswirkungen Starkregenereignis etc.) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und / oder naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist die Entwicklung von neuen Wohn- und sonstigen Bauflächen, um dem im nördlichen Landkreis von Augsburg und insbesondere auch im Markt Biberbach bestehenden Bedarf an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) sowie dem im Marktgebiet Biberbach vorhandenen Bedarf an sonstigen normalen Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können. Zudem sollen für den Markt Biberbach dringend benötigte soziale und kulturelle Einrichtungen (Kindertagesstätte, Gemeinschaftshaus) realisiert werden. Das Änderungsgebiet wird hierfür als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ sowie teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Siehe hierzu Kapitel 1. „Anlass für die Änderungsplanung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung
Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) sind für das Änderungsgebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“ und Kapitel 4.4 „Immissionsschutzkonzept“.

5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre für das Änderungsgebiet von einem Fortbestand der intensiven Grünlandbewirtschaftung mit teilweiser Weidehaltung auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf dem überplanten Areal aufgrund dessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB derzeit planungsrechtlich nicht möglich. Eine bauliche Entwicklung könnte im Änderungsbereich damit nur im Rahmen einer Privilegierung nach § 35 BauGB (z. B. landwirtschaftliches Gebäude) stattfinden. Zudem wäre auch keine Entwicklung von randlichen Gehölzstrukturen zu erwarten.

5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist für das überplante Areal im Norden der Ortslage Biberbach von einer Entwicklung von verschiedenen allgemeinen und besonderen Wohnformen (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, altengerechtes und betreutes Wohnen, ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen etc.) sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Gemeinschaftshaus etc.) auszugehen. Ergänzend zu diesen Nutzungen ist auch eine Umsetzung der hierzu erforderlichen Erschließungsstrukturen (Straßen, Wege etc.) sowie randlichen Grün- und Gehölzstrukturen zu erwarten.

Nachfolgend werden die Schutzgüter und deren mögliche Beeinträchtigung durch die Änderungsplanung kurz beschrieben. Die detaillierte Betrachtung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, wo

planungsrechtliche Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Themen Grünordnung, Naturschutz und Immissionsschutz getroffen werden.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Das Änderungsgebiet weist bislang keine derartigen Funktionen auf. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in südlicher bzw. südwestlicher Nachbarschaft, im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Biberbach.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung besteht durch die Verkehrsgeräusche der nördlich anliegenden St 2033 sowie der östlich anliegenden Fuggerstraße. Zudem ist von landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) auszugehen, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen und damit zu dulden ist. Weitergehende Lärmeinwirkungen (Gewerbe etc.) sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches bedingt keinen unmittelbaren Verlust von Wohnbauflächen. Vielmehr kann das Angebot an allgemeinen sowie besonderen Wohnbauflächen und damit in Verbindung stehenden sozialen und kulturellen Einrichtungen (Kita, Gemeinschaftshaus) nachhaltig erhöht werden. Besonders erholungsrelevante Freiflächen werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert.

Hinsichtlich der einwirkenden verkehrsbedingten Emissionen werden im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31) auf Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan, Augsburg, verschiedene Maßnahmen zum Schallschutz für Außenwohnbereiche sowie Schlaf- und Kinderzimmer etc. festgelegt. Die mit Umsetzung der Änderungsplanung verbundenen Verkehrslärmentwicklungen auf den umliegenden Verkehrswegen führen an den benachbarten Bestandsstrukturen zu keinen unzulässigen Belastungen. Bei Durchführung der Änderungsplanung können damit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe auch Kapitel 4.4).

Durch visuelle Reize (notwendige Beleuchtung etc.) sind in dem bereits vorgeprägten Umfeld keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung zu erwarten. Auch werden Schadstoffauswirkungen infolge des mit den geplanten Nutzungen (Wohnen, Kita etc.) verbundenen Kraftfahrzeugverkehrs im Vergleich zu den diesbezüglich bereits bestehenden Auswirkungen (Verkehr auf St 2033 etc.) künftig deutlich untergeordnet sein.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Planvorhabens entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird. Die Lebensraumqualitäten innerhalb des Änderungsgebietes sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland, Beweidung) bereits nachhaltig gestört. Mit dem südlich benachbarten Siedlungsgebiet, der nördlich liegenden Trasse der St 2033 und der östlich liegenden Fuggerstraße liegt das überplante Areal sehr isoliert von der freien Landschaft. Die Eignung als Habitat ist damit nur sehr gering, zumal mit ständigen Störwirkungen aus der angrenzenden Wohnbebauung und den Verkehrsflächen zu rechnen ist.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland, Weideland) kaum entwickeln. Besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen. Die aus der Änderungsplanung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf derartige Flächen sind nicht zu erwarten. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potenzielle FFH- Lebensräume.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung (neue Bauflächen und Verkehrsflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes (BP Nr. 31) durch eine naturschutzfachliche Aufwertung externer Ausgleichsflächen angemessen kompensiert.

Zur Minimierung der Eingriffe werden im nachfolgenden Bebauungsplan im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich des Änderungsgebietes randliche Grün- / Gehölzstrukturen festgelegt. Zudem werden auch Vorgaben zur inneren Durchgrünung (Bäume und Sträucher) der neuen Wohn- und sonstigen Bauflächen (Kita etc.) getroffen. Mit diesen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Die Anzahl an Bäumen wird im Änderungsgebiet künftig deutlich zunehmen. Es entstehen auch neue Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, die eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist bei

Umsetzung der Änderungsplanung keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten. Zudem handelt es sich um typische Arten des Siedlungsgebietes, die grundsätzlich eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen und einen raschen Ortswechsel vornehmen können.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Intensivgrünland, Weideland), ohne besonders schützenswerte oder seltene natürliche Ressourcen. Das überplante Areal wird im Süden von den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Biberbach begrenzt. Im Norden liegt die Trasse der St 2033 unmittelbar an und im Osten verläuft zudem auch noch die Fuggerstraße.

Westlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird. Ausgewiesene Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- und/oder Landschaftsschutzgebiete) oder besonders schützenswerte Strukturen sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen durch Überbauung mit neuen wohn- und sonstigen baulichen Strukturen (Gebäude, Verkehrsflächen, Wege, Stellplatzflächen etc.). Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung können aber auch einige Flächen im Randbereich des Änderungsgebietes durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der teilweisen Inanspruchnahme von bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (St.-Magdalena-Straße, Fuggerstraße, Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz eines unvermeidbaren Flächenverlustes, bei Durchführung der Änderungsplanung noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden. Die Entwicklung des bereits im Status quo sehr isoliert zwischen dem gewachsenen Siedlungsgebiet und bereits seit Jahren existierenden Verkehrswegen (St 2033, Fuggerstraße etc.) liegenden Änderungsgebietes stellt in gewisser Weise einen logischen Abschluss der Bebauung am nordöstlichen Rand der Ortslage Biberbach dar.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt etc.).

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet hat sich bei der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG eine große Wechselhaftigkeit einzelner Böden gezeigt, so dass eine Angabe von allgemeinen Schichtober- oder -unterkanten für das überplante Areal nicht möglich ist. Lokal wurden teilweise Auffüllungen aus Schluffen mit sandigen / schwach tonigen Nebenbestandteilen sowie teilweise auch mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegel- und Ascheresten aufgeschlossen. Darunter folgen weiche bis halbfeste Deckschichten in unterschiedlichen Mächtigkeiten in Form von Schluffen bzw. als Fein- bzw. Mittelsande. An diese schließen sich quartäre Kiessande oder tertiäre Sande bzw. tertiäre Schluffe / Tone an. Bei den durchgeführten Untersuchungen haben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Erkenntnisse zu Altlasten bzw. besonders schadstoffhaltigen Verunreinigungen ergeben (siehe auch Kapitel 2.3 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“). Die Bodenarten wechseln im Änderungsgebiet von Lehm mit 60 bis 62 Bodenpunkten zu stark sandigem Lehm mit 38 Bodenpunkten, wobei der überwiegende Teil der Flächen insbesondere bei trockenen Bedingungen einen sehr hochwertigen Boden für eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt.

Im Folgenden wird das Änderungsgebiet hinsichtlich der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG genannten Kriterien unter Hinzuziehung der Angaben des Landesamtes für Umwelt Bayern untersucht (Bodenfunktionsbewertung):

Bewertbare Bodenteilfunktion	Bewertungsklasse
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe (Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink)	5 (hoch)
Rückhaltvermögen für organische Schadstoffe (Benzo(a)pyren, Glyphosat, Heizöl, PFOS, TCDD)	2,6 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	3 (mittel)
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	<i>Fläche nicht bewertet</i>
Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen	4 (hoch)
Säurepuffervermögen KAKeff (Forst) / KAKpot (Forst)	<i>Fläche nicht bewertet</i>
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe	4 (hoch)
Mittelwert	3,72 (mittel - hoch)

Quelle: Umweltatlas Bayern, Landesamt für Umwelt 2024

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich nach Prüfung der Kriterien für die natürlichen Bodenfunktionen (siehe Tabelle) im Änderungsgebiet in der Gesamtbewertung um einen Boden mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG handelt.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung (Erhöhung Versiegelung etc.) wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die

Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31) auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden im östlichen, nördlichen und westlichen Randbereich des Änderungsgebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (randliche Grün-/Gehölzstrukturen).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich liegt mit der Schmutter ein Gewässer 2. Ordnung innerhalb des Schmuttertales (Entfernung ca. 900 m). Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinen extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) tangiert. Infolge der Topografie besteht aber insbesondere bei Starkregen- und sonstigen Extremereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

Nach den Erkenntnissen der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung liegt ein mittlerer Grundwasserstand zwischen ca. 440 m ü. NHN (Südwesten) und ca. 434 m ü. NHN (Südosten) vor, wobei die Grundwasserfließrichtung von Süden nach Norden ausgerichtet ist. Aufgrund der stark wechselnden Zusammensetzung des Untergrundes ist im gesamten Änderungsgebiet mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung (neue Gebäude, Kita, Gemeinschaftshaus, neue Ringstraße, Wege etc.) erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung im Änderungsbereich, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Nachdem der Untergrund im Änderungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet ist, muss sämtliches im neuen Quartier anfallendes Niederschlagswasser künftig über einen neuen Regenwasserkanal der Schmutter zugeleitet werden. Entsprechende Festlegungen hierzu und zu weiteren Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (teilweise Vorgabe von Rückhaltezysternen, Dachbegrünung bei Flachdächern etc.) erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31). Grundsätzlich wird auch die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten baulichen Entwicklung des Änderungsgebietes im nachfolgenden Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß zu reduziert werden. Mit den geplanten randlichen Grün- / Gehölzflächen können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Oberflächengewässer werden durch die Änderungsplanung nicht unmittelbar tangiert. Zum Schutz der im Änderungsbereich geplanten Wohn- und sonstigen

Bebauung sowie der bereits bestehenden Gebäudestrukturen in Nachbarschaft vor Schäden durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen, werden im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31) entsprechende Maßnahmen (randliche Mulden, Höhenniveau Erdgeschossfertigfußböden etc.) umgesetzt.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die überplanten, bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- bzw. Weideflächen tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Siedlungsflächen der Ortslage Biberbach und zu teilweise stark frequentierten Erschließungsstrukturen (St 2033, Fuggerstraße) liegt der Änderungsbereich bereits jetzt sehr isoliert, so dass diese Funktion hier nur sehr eingeschränkt ausgeprägt sind.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der neuen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege etc.) nimmt der Versiegelungsanteil künftig deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen der Randlage des Änderungsbereichs, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung und teilweise stark frequentierten Erschließungsstrukturen (Staatsstraße etc.), ist dieser Effekt im Änderungsgebiet aber nur von geringer Bedeutung. Die im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31) geplanten randlichen Grün-/Gehölzstrukturen, ergänzenden Baumpflanzungen und sonstigen Maßnahmen (Dachbegrünung für Flachdächer etc.) werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können.

Bei Umsetzung der Änderungsplanung sind Schadstoffauswirkungen aus den mit den geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen (Kita, Gemeinschaftshaus, Pflegeeinrichtungen etc.) verbundenen Kraftfahrzeugverkehren möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen auf der benachbarten, stark frequentierten Staatsstraße (St 2033) nur untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Beim Änderungsgebiet handelt es sich bislang um eine offene Grünlandfläche,

die keinerlei Bewuchs / Gehölzstrukturen aufweist. Diese wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, in Teilen auch für Weidezwecke (Schafe etc.) herangezogen. Südlich wird der Änderungsbereich durch den Straßenraum der St.-Magdalena-Straße und unmittelbar daran anschließende wohnbauliche Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes der Ortslage Biberbach begrenzt. Im Norden liegt die Trasse der stark frequentierten Staatsstraße St 2033 und im Osten folgt die Fuggerstraße, welche hier in einem Brückenbauwerk über die Staatsstraße geführt wird. Der Änderungsbereich liegt damit im Status quo bereits sehr isoliert am Rand der bestehenden Siedlungsstrukturen von Biberbach. Lediglich im Westen besteht über eine kurze Strecke ein Anschluss an weitere, bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Waldgebieten sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), welches von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird. Für das Schutzgut Landschaft bestehen im Status quo demnach bereits entsprechende technische Vorbelastungen / Vorprägungen. Zudem sind auch keine besonders markanten oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung auf der aktuell noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünlandfläche wird das Erscheinungsbild / Landschaftsbild im Änderungsbereich künftig grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den im nachfolgenden Bebauungsplan (BP Nr. 31) umzusetzenden Vorgaben zu Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, zu gestalterischen Festsetzungen und zur Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen auch bei Umsetzung der Änderungsplanung eine verträgliche Einbindung des neuen Quartiers in die umgebenden Strukturen ermöglicht werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und technisch vorgeprägten Standort mit Umsetzung der Änderungsplanung nicht zu befürchten, zumal das Änderungsgebiet bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes Biberbach umgeben ist, welche das Landschaftsbild in diesem Bereich von Biberbach bereits nachhaltig prägen. Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung zur Staatsstraße St 2033 sowie zur Fuggerstraße hin gesichert werden.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsbereich bzw. in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter (Boden- oder Baudenkmäler) vorhanden. Die nächsten bekannten Bodendenkmäler („Burgstall des Mittelalters“, „Siedlung des Neolithikums ...“) liegen ca. 850 m südlich bzw. 1.200 m östlich hierzu.

Sonstige Sachgüter sind im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die vorhandenen, außerhalb des Änderungsgebietes liegenden Verkehrsflächen der St.-Magdalena-Straße erfahren im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung eine geringe bauliche Veränderung / Anpassung.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.2 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan generell nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in dem auf Vollzug ausgelegten, parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ dargelegt und bewertet.

5.2.3 Kumulative Auswirkungen

5.2.3.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden..

5.2.3.2 Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Umsetzung der Änderungsplanung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten baulichen Entwicklung des

Änderungsgebietes zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.4 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch diese auch keine Katastrophen oder schweren Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Infolge der neuen Planung entsteht kein sogenannter „Störfallbetrieb“. Auch ist im näheren Umfeld des Änderungsgebietes kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der plangegenständlichen Änderungsplanung und deren Umsetzung vorgenommen werden. Deren Konkretisierung erfolgt vorwiegend im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Schaffung von neuem Wohnraum und von besonderen, dringend benötigten Wohnformen (betreutes Wohnen, ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagespflege, Wohnen mit Handicap etc.),
- Verbesserung sozialer und kultureller Infrastruktur (Kita, Gemeinschaftshaus),
- Umsetzung baulicher / passiver Schallschutzmaßnahmen (Ausschluss Fenster schutzbedürftiger Räume, raumluftechnische Einrichtungen, vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Prallscheiben etc.) zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der umliegenden Verkehrswege (St 2033, Fuggerstraße etc.) auf geplante Schlafräume, Außenwohnbereiche etc. im neuen Quartier im BP Nr. 31.
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der Wohn- und sonstigen Nutzungen (Kita, Gemeinschaftshaus, Pflegeeinrichtungen etc.).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen des neuen Quartiers, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen im BP Nr. 31.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen und besonders geschützter Biotopstrukturen bei Umsetzung der Wohn- und sonstigen Bauflächen durch Bauzaun entlang der Grenze des Plangebietes.

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohn- und sonstigen Bauflächen.

- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen (randliche Grün-/Gehölzstrukturen).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet.
- Umsetzung von Maßnahmen (Entwässerungsmulde, Höhenlage Erdgeschossfertigfußboden neuer Gebäude) zur Vermeidung von Schäden infolge wild abfließendem Wasser bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen im BP Nr. 31.
- Speicherung / Rückhaltung Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung von neuen Flachdächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$).

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.) im BP Nr. 31.
- Bereichsweise Dachbegrünung (Flachdächer) mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung) und Feinstaubbindung im BP Nr. 31.
- Auslegung sämtlicher Dachflächen auf eine Nutzung erneuerbarer Energie (Möglichkeit der Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen), sowie Energieversorgung über Nahwärmenetz im BP Nr. 31.

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Wohn- und sonstiger Baustrukturen im BP Nr. 31.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung des neuen Quartiers und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung im BP Nr. 31.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (St.-Magdalena-Straße).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.3.1 Naturschutz (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt und dargelegt.

Nachdem für das Änderungsgebiet selbst und dessen Umfeld keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist und auch keine anderen Flächen im Gemeindegebiet für eine naturschutzfachliche Aufwertung verfügbar sind, wird die Kompensation für den mit Umsetzung der Änderungsplanung verbundenen Ausgleichsbedarf im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine naturschutzfachliche Aufwertung einer externen Ausgleichsfläche in der Nachbargemeinde Gablingen, etwa 8,5 km südlich des Änderungsgebietes, kompensiert.

5.3.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Umsetzung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünfläche (Intensivgrünland, Weidefläche) im Randbereich zu bereits vorhandenen Siedlungsgebieten und teilweise stark frequentierten Erschließungsstrukturen (St 2033, Fuggerstraße etc.) fungiert das Änderungsgebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumanprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Mit Umsetzung der Änderungsplanung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Für das Änderungsgebiet liegen bislang auch keinerlei Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

5.4 Planungsalternativen

Neben der generellen Nachfrage nach „normalem“ Wohnraum steht auch der Markt Biberbach, wie eine Vielzahl von Kommunen in Deutschland, vor den Herausforderungen, die eine immer älter werdende Gesellschaft und Bevölkerung mit sich bringen. Der Markt Biberbach versucht dieser Situation mit neuen Wohn- und Siedlungsformen (betreutes Wohnen für alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung, stationäre Pflegeeinrichtungen, Tagespflege mit ambulanter Pflege etc.) Rechnung zu tragen. Derartige Angebote sind im Markt Biberbach bisher trotz erheblichem Bedarf, starker Nachfrage und einer immer stärker alternden Bevölkerung so gut wie nicht vorhanden. So verfügt im Markt Biberbach beispielsweise bisher nur ein Wohnhaus über einen Personenaufzug. Wohnformen für Behinderte, Kranke und Pflegebedürftige fehlen im Markt Biberbach fast völlig. Nur in der Raiffeisenstraße betreibt ein privater Pflegedienst eine Wohngemeinschaft, in der maximal 12 Pflegebedürftige versorgt

werden können. Dem Markt Biberbach ist es gelungen mit der Stiftung „Herz zeigen“ eine Vorhabenträgerin für die Umsetzung eines entsprechenden Projektes für sich zu gewinnen. Um dieses Projekt aber auch tatsächlich umsetzen zu können, ist es erforderlich die Bebauung auf einer zusammenhängenden Fläche zu realisieren, da sich nur so Synergieeffekte aus den Anforderungen erzielen lassen, welche die verschiedenen Betreuungsangebote und Betreuungsformen sowie Wohnformen mit sich bringen. Zur Bedarfsdeckung benötigte und durch Betreuungsdienstleistungen zu unterstützende Wohnformen, sind jeweils für sich gesehen nicht groß und flexibel genug, um ein Betriebskonzept nachhaltig wirtschaftlich wie fachlich tragfähig etablieren zu können. Dies gelingt nur, wenn die in Wechselwirkung zueinanderstehenden Wohn- und Betreuungsformen an einem gemeinsamen Standort betrieblich aufeinander abgestimmt und den Erfordernissen der Lebenswirklichkeit entsprechend flexibel agieren können.

Der Markt Biberbach befindet sich nicht in Besitz einer zusammenhängend verfügbaren Fläche in der erforderlichen Größenordnung für eine Umsetzung der angestrebten besonderen Wohnformen und Pflegeeinrichtungen. Gleiches gilt auch für einen geeigneten Standort einer dringend benötigten Kindertageseinrichtung. Der Markt Biberbach hat mit allen privaten Eigentümern größerer Flächen innerhalb des Hauptortes bereits Gespräche geführt. Kein Grundstückseigentümer war aber bereit, sein Grundstück für eine Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Auch liegen Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich nicht im erforderlichen Umfang vor. Zudem lassen sich auch bereits bebaute Flächen nicht im erforderlichen Umfang baulich nachverdichten.

Das für die geplante Entwicklung herangezogene Grundstück Flur Nr. 923 ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe auch Kapitel 3.2). Angrenzend an die St.-Magdalena-Straße ist hier bereits seit längerem eine Wohnbebauung beabsichtigt. Alternative, nicht bebaute Flächen im Hauptort Biberbach sind innerhalb der bebauten Flächen allesamt nicht im Besitz des Marktes Biberbach und weisen zudem jeweils mindestens eine hinderliche Problematik auf:

- Hochwassergebiet, da am Biberbach gelegen (Flur Nrn. 167 bis 181);
- Denkmalschutz, der freie Anblick der Wallfahrtskirche von Nord-West (Staatsstraße 2033 von Wertingen kommend) muss erhalten bleiben (Flur Nrn. 535, 535/2 und 536);
- als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen (Flur Nrn. 78, 90, 95 und 96).

Aufgrund der vorgenannten Aspekte (siehe auch Kapitel 3.1) können für die angestrebte Entwicklung von besonderen Wohnformen und Pflegeeinrichtungen sowie ergänzenden sozialen und kulturellen Einrichtungen auf einem zusammenhängenden Areal nur die Flächen im Norden der Ortslage Biberbach herangezogen werden. Zudem liegt dieses Grundstück im Eigentum der Vorhabenträgerin und ist für die geplante bauliche Entwicklung daher auch tatsächlich verfügbar. Die aktuelle Umweltprüfung beschränkt sich daher

ausschließlich auf den Standort zwischen St.-Magdalena-Straße und St 2033. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

5.5 Zusätzliche Angaben

5.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen und sonstigen baulichen Nutzung / Entwicklung des Änderungsgebietes wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, überschwemmungsgefährdeten Bereichen und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- *Amprion GmbH*; Schreiben vom 09.10.2023, mit Ausführungen und Hinweisen u. a. zu über das Gemeindegebiet verlaufender Höchstspannungsfreileitung und deren möglicher Auswirkungen (elektromagnetische Felder, Geräuschmissionen etc.).
- *Verkehrsuntersuchung B-Plan 31 vom Juni 2024, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH*; zur Ermittlung und Bewertung der durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehrsmengen und deren Auswirkungen auf die prognostizierten Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Verkehrswegen und maßgebenden benachbarten Knotenpunkten.
- *Schalltechnische Untersuchung Stand 01/2025, em plan Augsburg*; zur Untersuchung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Verkehrsgeräusche benachbarter Verkehrswege (St 2033, Fuggerstraße etc.) und Vorschlägen zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sowie zur Beurteilung möglicher Schallpegelerhöhungen an benachbarter Wohnbebauung infolge planbedingter Verkehrszunahme.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde*; Schreiben vom 13.10.2023, mit Ausführungen und Hinweisen u. a. zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation des Änderungsgebietes, zur künftigen Eingrünung einschließlich zu verwendender Pflanzliste sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und dessen Kompensation.
- *Ermittlung Ausgleichsbedarf vom 06.11.2024, Landschaftsarchitekturbüro Möhrle*; zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom

14.09.2023, mit Ausführungen und Hinweisen u. a. zur Verringerung des Flächenverbrauchs (Flächensparoffensive), zur Möglichkeit einer Inanspruchnahme vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, unbebaute Flächen, Leerstände etc.) sowie zur Bedarfsermittlung.

Schutzgut Boden und Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*; Schreiben vom 12.10.2023, mit Ausführungen und Hinweisen u. a. zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zum Grundwasser, zu möglichen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- *Geotechnischer Bericht vom 09.07.2024, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH*; zur Untersuchung und Beurteilung des Baugrundes (Aufbau, Auffüllungen etc.) sowie der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasser, Hang- und Schichtwasser) und Folgerungen für die Baumaßnahmen sowie allgemeinen Hinweisen für Planung und Ausführung (Wasserhaltung, Baugruben, Verkehrsflächen, Versickerungseignung, Frostsicherheit etc.).
- *Prüfung von wild abfließendem Wasser bei Starkregen vom 03.04.2025, Arnold Consult AG*; zur konzeptionellen Untersuchung und Bewertung von möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen und Vorschlägen von Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden für geplante und bereits bestehende Baustrukturen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

5.5.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 2,8 ha umfassenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünfläche (Intensivgrünland, Weidefläche) im Norden der Ortslage Biberbach soll dem im nördlichen Landkreis von Augsburg und insbesondere auch im Markt Biberbach bestehenden Bedarf an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) sowie dem im Marktgebiet Biberbach vorhandenen Bedarf an sonstigen normalen Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Norden von Biberbach vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Zudem sollen dringend benötigte soziale und kulturelle Einrichtungen (Kindertagesstätte, Gemeinschaftshaus) innerhalb des neuen Quartiers realisiert werden. Für das Änderungsgebiet ist eine Bebauung mit wohnbaulichen und sonstigen Gebäudestrukturen vorgesehen, die einen verträglichen Übergang zwischen der bereits in südlicher Nachbarschaft

vorhandenen Wohnbebauung und der nördlich liegenden Staatsstraße St 2033 sicherstellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Entwicklung wird u. a. die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach durchgeführt, in welcher das Änderungsgebiet vorwiegend als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ und teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt wird. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Umsetzung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der baulichen Entwicklung / Nutzung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung mit der Realisierung der baulichen Entwicklung des Änderungsbereichs grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (randliche Grün-/Gehölzstrukturen, Dachbegrünung bei Flachdächern, Entwässerungsmulden etc.) im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 31 können die Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Änderungsplanung minimiert werden.

Als Kompensation für darüber hinaus noch verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen wird in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Gablingen gesichert. Infolge der bereits sehr isolierten Lage des Änderungsgebietes und der vorhandenen Störwirkungen (benachbarte Siedlungs- und Erschließungsstrukturen) stehen der Umsetzung der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Aufgestellt:

Kissing, 06.05.2025



PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Arnold Consult AG, Kissing

3+Architekten, Augsburg

Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg