

Markt Biberbach

Landkreis Augsburg



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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). 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.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ 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 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 für den Bereich „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. Für das Änderungsgebiet werden in diesem Zusammenhang „Wohnbauflächen“ sowie eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit zugehörigen „sonstigen Verkehrsflächen“ und „Grünflächen (Ortsrandeingrünung)“ in den Randbereichen 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.

Der vom Marktgemeinderat am 06.05.2025 gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.05.2025, liegt im Rathaus des Marktes Biberbach, Rathausplatz 1, in 86485 Biberbach in der Zeit

vom 02. Juni 2025 bis einschließlich 04. Juli 2025

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ schriftlich (*bevorzugt auf elektronischem Weg an bauamt@biberbach.de*) oder zur

Niederschrift vorzubringen. Die Planunterlagen können ebenfalls online unter <https://Biberbach.de/Bauleitplanungen/> im Internet eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ nicht von Bedeutung ist.

Neben dem Umweltbericht mit Ausführungen unter anderem zu den Schutzgütern Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sowie Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben und Plänen (siehe Begründung vom 06.05.2025), liegen **folgende Arten umweltbezogener Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ im Rathaus des Marktes Biberbach eingesehen werden können:

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 Verkehrsräusche 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.

