

Firma  
Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

**Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange  
an der Bauleitplanung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: [REDACTED]	Telefon: (0821) 327- [REDACTED]	Augsburg, 14. September 2023
E-Mail-Adresse: [REDACTED]	Telefax: (0821) 327- [REDACTED]	Zum Schreiben/Anruf vom 06. September 2023

Anlagen:

Zutreffendes ist *links* angekreuzt

- 1  **Flächennutzungsplan**       1. Änderung       sonstiges baurechtliches Verfahren  
 **Bebauungsplan**       Änderung

Nummer / Gebiet

Nr. 31 "Westlich der Fuggerstraße"

des Marktes

Name

Biberbach

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen



## 2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Biberbach mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines ca. 3 ha großen allgemeinen Wohngebietes mit Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Gemeinschaftshauses zu schaffen. Der Markt beabsichtigt in dem Planungsgebiet verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Neben Doppelhäusern und Mehrgeschosswohnungsbauten sieht der Markt Biberbach für einen Teil des Plangebietes vor, besondere Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) zu ermöglichen.

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

- siehe Beiblatt zu 2.2 –

## 2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

**Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.**

**Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach [flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de](mailto:flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de) eingerichtet.**

Mit freundlichen Grüßen



## Beiblatt zu 2.2

Die uns vom Markt Biberbach übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Den vorliegenden Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale der Markt Biberbach betrachtet hat. Im Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach sind noch Wohnbauflächen dargestellt, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand noch nicht bebaut sind.

Wir bitten Sie daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der vorgenannten Auslegungshilfe nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in den Begründungen nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.