

**Niederschrift**

über die Sitzung des Marktgemeinderates Biberbach

am 29.07.2025 in Biberbach um 19.30 Uhr im Sitzungsraum Rathaus

---

Sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates Biberbach waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: 1. Bgm. Jarasch Wolfgang

Schriftführer war: Frau Reiser

---

			Anwesend	ab Uhrzeit zu TOP	entschuldigt unentschuldigt
2. Bgm	Gerstmayr	Klaus	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Bgm	Kempter	Michael	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Bayer	Franz	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR`in	Ebert	Laura-Theresa	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Fischer	Thomas	<input type="checkbox"/>		krank
GR`in	Gruber-Ipfling	Birgit	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Kranzfelder	Markus	<input type="checkbox"/>		privat
GR	Merkle	Erhardt	<input checked="" type="checkbox"/>	ab TOP 2	
GR	Merkle	Tobias	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR`in	Neidlinger	Edith	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Scharrer	Jürgen	<input type="checkbox"/>		beruflich
GR	Wiblishauser	Friedrich	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Wörle	Martin	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Würz	Leonhard	<input checked="" type="checkbox"/>		
GR	Würz	Rainer	<input checked="" type="checkbox"/>	ab TOP 2	
GR	Wüst	Fabian	<input checked="" type="checkbox"/>		

---

Außerdem waren anwesend:

zu TOP 2: Frau Bentlage, Landratsamt Augsburg

Frau Engemann, Leitung Kindertagesstätte Biberbach

zu TOP 3 und 4: Herr Sahlender, Arnold Consult, Kissing

---

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

## Tagesordnung

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 1 - 7

---

### öffentlich

1. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.07.2025
2. Umsetzung des Ganztagsförderungsgesetzes durch Bildungs- und Betreuungsangebote des Marktes Biberbach
  - a) Information zum bisherigen Vorgehen und die vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse
  - b) Vorstellung über die Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen eines Hortes durch Frau Bentlage vom Landratsamt Augsburg
  - c) Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“
  - aa) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
  - ab) Abwägungsbeschluss
  - b) Feststellungsbeschluss
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“
  - aa) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
  - ab) Abwägungsbeschluss
  - b) Satzungsbeschluss
5. Freiwillige Feuerwehr Affaltern  
Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und dessen Stellvertreter durch die Gemeinde gemäß Art. 8 Abs. 4 Satz 1 BayFwG
  - a) Bestätigung des Kommandanten
  - b) Bestätigung des stellvertretenden Kommandanten
6. Bebauungsplan Nr. 30 „Neue Ortsmitte Eisenbrechtshofen“  
- Information
7. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 34 Salmannshofen  
- Information über weitere Verfahrensmöglichkeiten

### nichtöffentlich

8. Hochwasserkatastrophe 2024  
- Ersatzneubau der Brücke an der Gemeindeverbindungsstraße Affaltern – Lützelburg
  - a) Information zur Ausschreibung
  - b) Auftragsvergabe für den Ersatzneubau der Brücke an der Gemeindeverbindungsstraße Affaltern - Lützelburg
9. Niederschlagswasserbeseitigung  
Pumpwerk Biberbach, FINr. 135/22 Gemarkung Biberbach  
Ersatzbeschaffung Regenwasserpumpe
  - a) Information
  - b) Beschlussfassung
10. Grundstücksangelegenheiten
  - a) Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gem. §§ 24 ff. BauGB  
Urkunde UVZ-Nr. 1598/2025 vom 11.07.2025, FINr. 240, Gemarkung Markt
11. Windkraft – Strategie des Markt Biberbach  
- Information des 1. Bürgermeister zum Antrag von Gemeinderat T. Merkle vom 27.06.2025
12. Aufstellung der Glascontainer in Affaltern

**öffentlich**

**1. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.07.2025**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.07.2025 ist allen Gemeinderäten elektronisch/über das Ratsinformationssystem zugestellt/bereitgestellt worden, weshalb auf ein Verlesen verzichtet wird.

**Beschluss**

Der Gemeinderat genehmigt den öffentlichen Teil der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 08.07.2025.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**2. Umsetzung des Ganztagesförderungsgesetzes durch Bildungs- und Betreuungsangebote des Marktes Biberbach**

a) Information zum bisherigen Vorgehen und die vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende informierte über das bisherige Vorgehen und die vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse. Ebenso wurden durch den Vorsitzenden die verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten des Ganztagesförderungsgesetzes durch Bildungs- und Betreuungsangebote aufgezeigt.

b) Vorstellung über die Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen eines Hortes durch Frau Bentlage vom Landratsamt Augsburg

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Bentlage, Landratsamt Augsburg, diese stellte eine Hortbetreuung vor. Frau Bentlage erörterte die Vorteile eines Hortes für die Ganztagesbetreuung an der Grundschule Biberbach. Ebenso die Fördermöglichkeiten die für eine Eröffnung eines Hortes bestehen.

Der Vorsitzende stellte den Antrag, der Kindertagesstättenleiterin Frau Engemann das Wort zu erteilen.

**Beschluss**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorsitzenden zu und erteilt der Kindertagesstättenleiterin Frau Engemann das Wort.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

Frau Engemann erläuterte ebenfalls die Vorzüge eines Hortes. Zur Betreuung der Kinder in einem Hort, wird pädagogisches Personal benötigt. Dieses könnte aus dem Bereich der Kindertagesstätte in den Bereich des Hortes wechseln.

c) Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**Beschluss**

Der Markt Biberbach erfüllt den Anspruch auf Ganztagesbetreuung in der Grundschule Biberbach ab dem 01.09.2026 in Form eines Hortes in den Räumen der Mittagsbetreuung in der Grundschule Biberbach.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 5**

**3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“**aa) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Sahlender, Arnold Consult, Kissing.

Die Stellungnahmen in denen Einwände, Hinweise und Anregungen geäußert wurden, werden dem Marktgemeinderat vorgetragen. Es ergeht zur jeweiligen Stellungnahme die entsprechende Abwägung. Die Stellungnahmen/Anregungen mit Ergebnis der Prüfung und den gefassten Beschlüssen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

ab) Abwägungsbeschluss**Beschluss**

Der Marktgemeinderat Biberbach beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der genannten Stellungnahmen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Marktgemeinderat Biberbach anerkannt. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ vorgebracht.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Einwände, Anregungen und Einsprüche vorgebracht haben, mitzuteilen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

(ohne GR`in Ebert – kurzzeitig abwesend)

b) Feststellungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung/erneuten Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- /Auslegungsverfahren hierzu mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ kann demnach mit dem Feststellungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Im Anschluss daran sind die Unterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ (Verfahrensmappe) zusammen zu stellen und vom Markt Biberbach beim Landratsamt Augsburg zur Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung ist diese ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ wirksam.

**Beschluss**

Der Marktgemeinderat Biberbach stellt aufgrund der §§ 5 und 6 BauGB die 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 29.07.2025 durch Beschluss fest.

Die Verwaltung wird beauftragt den Antrag auf Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ beim Landratsamt Augsburg zu stellen. Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und vom Bürgermeister zu unterschreiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Vorliegen der Genehmigung die Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durchzuführen. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

**4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“**aa) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Sahlender, Arnold Consult, Kissing.

Die Stellungnahmen in denen Einwände, Hinweise und Anregungen geäußert wurden, werden dem Marktgemeinderat vorgetragen. Es ergeht zur jeweiligen Stellungnahme die entsprechende Abwägung. Die Stellungnahmen/Anregungen mit Ergebnis der Prüfung und den gefassten Beschlüssen zu TOP 4 sind der Niederschrift als Anlage beigelegt.

ab) Abwägungsbeschluss**Beschluss**

Der Marktgemeinderat Biberbach beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der oben genannten Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Marktgemeinderat anerkannt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Einwände, Anregungen und Einsprüche vorgebracht haben, mitzuteilen. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ vorgebracht.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung/erneuten Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) lediglich einige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- /Auslegungsverfahren hierzu mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ in der Folge in Kraft. Voraussetzung hierfür ist, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ bereits wirksam ist.

**Beschluss**

Der Marktgemeinderat Biberbach beschließt, den Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29.07.2025, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 29.07.2025 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ortsüblich bekannt zu machen. Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und vom Bürgermeister zu unterschreiben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

**5. Freiwillige Feuerwehr Affaltern**

**Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und dessen Stellvertreter durch die Gemeinde gemäß Art. 8 Abs. 4 Satz 1 BayFwG**

a) Bestätigung des Kommandanten Mathias Burger**Beschluss**

Der Gemeinderat bestätigt im Benehmen mit dem Kreisbrandrat gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG den 1. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Affaltern, Herrn Mathias Burger, nach der Kommandantenwahl vom 18.07.2025.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

GR Würz Rainer, wünscht im Protokoll vermerkt, dass er dagegen gestimmt hat.

b) Bestätigung des stellvertretenden Kommandanten Florian Meir**Beschluss**

Der Gemeinderat bestätigt im Benehmen mit dem Kreisbrandrat gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG den stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Affaltern, Herrn Florian Meir, nach der Kommandantenwahl vom 18.07.2025.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

**6. Bebauungsplan Nr. 30 „Neue Ortsmitte Eisenbrechtshofen“**

- Information

Der Vorsitzende informierte über den aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 30 „Neue Ortsmitte Eisenbrechtshofen“. Nach Schreiben des Amtes für ländliche Entwicklung wurde der Antrag vom 26.06.2024 in das Arbeitsprogramm des ALE aufgenommen. Das Amt für ländliche Entwicklung würde nach Rücksprache von Bürgermeister Jarasch über das ILEK eine Vorplanung fördern. Allerdings wäre das Ziel der Schaffung eines zentralen Dorfplatzes vordefiniert. Der Bürgermeister zeigte weitere Möglichkeiten über das weitere Vorgehen, wie beispielsweise die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf.

Im nächsten Schritt sollen durch die Verwaltung drei Angebote von Planungsbüros eingeholt werden, das anschließend durch den Gemeinderat vergeben wird.

**7. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 34 „Salmannshofen“**  
- Information

Der Vorsitzende informierte über die weitere Verfahrensmöglichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Salmannshofen“. Nach Anfrage beim Landratsamt Augsburg wurde der Marktgemeinde vom Landratsamt Augsburg die Möglichkeiten der Aufstellung einer Außenbereichssatzung und deren Umgriff aufgezeigt. Allerdings entspricht der Vorschlag nicht dem Wunsch der Antragsteller.

Diese würden die Hereinnahme der Flurnummer oder Teilen der Flurnummer 377 wünschen. Es sei auch zu bedenken, dass alle Eigentümer an den Kosten des Satzungsverfahrens zu beteiligen wären. Ob hier alle zustimmen würden, sei ungeklärt.

Der Vorsitzende wird ein Gespräch mit den Antragstellern und dem Landratsamt Augsburg bezüglich des Umfangs des Bebauungsplanes führen.

Im Fortgang des Verfahrens wäre ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und dem Markt Biberbach abzuschließen. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wäre ein Planungsbüro zu beauftragen.



### Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates am 29.07.2025

1. **1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“**
- 1.1 **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen  
- Abwägungsbeschluss -**

#### *Sach- und Rechtslage*

Der Marktgemeinderat des Marktes Biberbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.08.2023 für das Grundstück Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033 am nördlichen Ortsrand von Biberbach, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ eingeleitet (Änderungsbeschluss). Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 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.

Entsprechend der Entscheidung des Marktgemeinderates wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29.08.2023, in der Zeit vom 11. September 2023 bis einschließlich 13. Oktober 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.09.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.05.2025 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.05.2025, in der Zeit vom 02. Juni 2025 bis einschließlich 04. Juli 2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 28.05.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen müssen nun erneut vom Marktgemeinderat

behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung des Marktes Biberbach zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ ein:**

- 03 Bayerischer Bauernverband Augsburg
- 06 Landratsamt Augsburg, Kreisheimatpflege
- 08 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 10 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 12 Industrie- und Handelskammer Schwaben
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- 20 BUND Naturschutz
- 21 LBV Schwaben
- 22 Staatliches Bauamt Augsburg
- 24 Verwaltungsgemeinschaft Wertingen
- 26 Gemeinde Langweid am Lech
- 27 Markt Biberbach, 1. Bgm. Wolfgang Jarasch

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“:**

- 01 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg; Schreiben vom 27.06.2025 (Az.: 4611-30-3)
- 02 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 05.06.2025 (Az.: ALE-SCHW-A2-7517-6-126)
- 07 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 24.06.2025
- 09 Schwaben Netz GmbH; Schreiben vom 05.06.2025 (Az.: Nö-St/aj)
- 11 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 06.06.2025
- 13 LEW Verteilnetz GmbH; E-Mail vom 11.06.2025 (Az.: LEW-VG NR 6589)
- 14 Staatliches Gesundheitsamt im Landratsamt Augsburg; E-Mail vom 05.06.2025
- 15 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg; E-Mail vom 30.05.2025 (Gz.: VM 2323 - Bauleitpläne - Biberbach - FINPI)
- 17 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TÖB); E-Mail vom 30.05.2025 (Az.: VI-1267-23-FNP)
- 18 Amprion GmbH, Asset Management; Schreiben vom 16.06.2025 (Az.: A-BB/4521/Hb/212.274/Sch)
- 19 Bischöfliche Finanzkammer, Fachbereich Bauwesen; E-Mail vom 28.05.2025
- 23 Markt Meitingen; E-Mail vom 02.06.2025
- 25 Gemeinde Gablingen; E-Mail vom 03.07.2025

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ ein:**

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23; Schreiben vom 30.06.2025 (Az.: P-2023-4306-1\_S3)
- 05 Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung; Schreiben vom 03.07.2025 (Az.: 50-2850-

2023-BB)

05 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 26.06.2025 (Az.: 54-1734/06-4(17271) und 54-1730/02-1/1#23025)

**Der Marktgemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen eingehend beraten und soweit Anregungen oder Hinweise erhoben wurden, wie folgt beschlossen:**

#### 1.1.1. 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23

Schreiben vom 30.06.2025 (Az.: P-2023-4306-1\_S3)

##### Darstellung der Anregungen / Hinweise

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

*Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet. Bei tieferen Bodeneingriffen im Rahmen der Ausgleichsfläche ist ein Erlaubnisverfahren nach Art. 7 BayDSchG notwendig, da sich in diesem Bereich das Bodendenkmal:*

**D-7-7530-0073** *Siedlung der Glockenbecherkultur, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Befestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der römischen Kaiserzeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit*

*befindet.*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.*

*Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))*

##### Fachliche Würdigung und Abwägung

Die allgemeinen Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu künftigen Schriftwechseln werden entsprechend berücksichtigt.

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Ausführung zum Änderungsbereich wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger (Stiftung Herz zeigen) hat sich im notariell beurkundeten städtebaulichen Vertrag gegenüber dem Markt Biberbach verpflichtet, den Ausgleichsbedarf bzw. die daraus resultierenden Kosten zu tragen. Es ist geplant, den durch die Planung verursachten naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf auf Flur Nr. 1328 der Gemarkung Gablingen zu erbringen. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wurde eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Infolge der vorgesehenen Maßnahmen (Waldumwandlung, Waldmantel etc.) sind jedoch keine denkmalrechtlichen Auswirkungen auf das in diesem Bereich bereits bekannte Bodendenkmal (D-7-7530-0073) zu erwarten.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

(ohne GR`in Ebert – kurzzeitig abwesend)

#### 1.1.2. 05 Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung

Schreiben vom 03.07.2025 (Az.: 50-2850-2023-BB)

##### Darstellung der Anregungen / Hinweise

*Zu o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:*

*Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:*

*Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der*

beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

Der Technische Umweltschutz teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ist der Technische Umweltschutz ebenfalls beteiligt (Az. 55.7-I-056-25). Hier sind weitere Details zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung enthalten.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Staatsstraße St 2033 auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken zur vorliegenden Planung.

Auch dem Bodenschutzrecht sind im Änderungsbereich (Grundstück Fl. Nr. 923 der Gemarkung Biberbach) keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auf beiliegende, für die 1. Flächennutzungsplanänderung und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 gleichlautende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.06.2025 wird verwiesen.

### **Fachliche Würdigung und Abwägung**

#### Fachbereich Wasserrecht:

Die Ausführung des Fachbereiches Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens wurde zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Stellungnahme mehr vorgebracht. In der Stellungnahme zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth dargelegt, dass sich keine weiteren wasserwirtschaftlichen Belange ergeben.

#### Technischer Umweltschutz:

Die zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ vorgebrachten immissionsschutzfachlichen Anregungen und Bedenken werden vom Markt Biberbach im Rahmen dieses Verfahrens auch entsprechend behandelt und gewürdigt. Letztendlich können mit den im Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich und dessen Umfeld gewährleistet werden.

#### Bodenschutzrecht:

Auch dem Markt Biberbach sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird vom Markt Biberbach gesondert gewürdigt und abgewogen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

(ohne GR`in Ebert – kurzzeitig abwesend)

### **1.1.3. 05 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 26.06.2025 (Az.: 54-1734/06-4(17271) und 54-1730/02-1/1#23025)

#### **Darstellung der Anregungen / Hinweise**

Die Unterlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr gut ausgearbeitet.

#### Eingrünung:

Innerhalb der Heckenpflanzung entlang des Randes des Geltungsbereichs sollten auch Baumpflanzungen vorgesehen und in Festsetzung Nr. B.2.9.2 aufgenommen werden. Ein Baumanteil von 5 % bzw. ein Baum alle 8 – 10 m wird empfohlen.

#### Hinweis:

Für die Meldung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an das Ökoflächenkataster ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die Gemeinde verantwortlich. Mit der Durchführung der Meldung können auch Dritte beauftragt werden. Von Seiten der uNB wird empfohlen dies mit an das beauftragte Planungsbüro zu vergeben.

Der Markt Biberbach wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

**Fachliche Würdigung und Abwägung**

Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zur „Eingrünung“ und zur „Meldung der Kompensationsmaßnahmen“ betreffen im Wesentlichen die Inhalte des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“, so dass diese vom Markt Biberbach im Rahmen dieses Verfahren inhaltlich gewürdigt und thematisiert werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

(ohne GR`in Ebert – kurzzeitig abwesend)

**Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“ vorgebracht.**



### Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates am 29.07.2025

1. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“**
- 1.1 **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen**  
**- Abwägungsbeschluss -**

#### *Sach- und Rechtslage*

Der Marktgemeinderat des Marktes Biberbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.08.2023 für das Grundstück Flur Nr. 923 und eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 876/17 (St.-Magdalena-Straße), jeweils Gemarkung Biberbach, westlich der Fuggerstraße und südlich der St 2033 am nördlichen Ortsrand von Biberbach, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche und sonstige bauliche Entwicklung geschaffen werden. Der Großteil des Plangebietes wird in diesem Zusammenhang als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das entsprechend den geplanten Nutzungsschwerpunkten gegliedert wird. Die für eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus vorgesehenen Flächen werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche soll über eine neue Ringstraße gesichert werden, die im Süden an die St.-Magdalena-Straße anbindet. Das gesamte Plangebiet umfasst einschließlich des teilweise überplanten bestehenden Straßenraumes der St.-Magdalena-Straße etwa 2,98 ha.

Entsprechend der Entscheidung des Marktgemeinderates wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 29.08.2023, in der Zeit vom 11. September 2023 bis einschließlich 13. Oktober 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.09.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde am 06.05.2025 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 06.05.2025, in der Zeit vom 02. Juni 2025 bis einschließlich 04. Juli 2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 28.05.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 gebeten sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren

Oeingegangenen Stellungnahmen müssen nun erneut vom Marktgemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung des Marktes Biberbach zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ein:**

- 03 Bayerischer Bauernverband Augsburg
- 06 Landratsamt Augsburg, Kreisheimatpflege
- 08 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 20 BUND Naturschutz
- 21 LBV Schwaben
- 22 Staatliches Bauamt Augsburg
- 24 Verwaltungsgemeinschaft Wertingen
- 26 Gemeinde Langweid am Lech
- 27 Markt Biberbach, 1. Bgm. Wolfgang Jarasch

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“:**

- 01 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg; Schreiben vom 27.06.2025 (Az.: 4612-30-6)
- 02 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 05.06.2025 (Az.: ALE-SCHW-A2-7517-6-126)
- 07 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 24.06.2025
- 09 Schwaben Netz GmbH; Schreiben vom 05.06.2025 (Az.: Nö-St/aj)
- 11 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 06.06.2025
- 12 Industrie- und Handelskammer Schwaben; E-Mail vom 04.07.2025
- 14 Staatliches Gesundheitsamt im Landratsamt Augsburg; E-Mail vom 05.06.2025
- 15 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg; E-Mail vom 30.05.2025 (Gz.: VM 2323 - Bauleitplaene - Biberbach)
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth; E-Mail vom 30.05.2025 (Az.: 3-4622-A-18638/2025)
- 17 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TÖB); E-Mail vom 30.05.2025 (Az.: VI-1268-23-BBP)
- 18 Amprion GmbH, Asset Management; Schreiben vom 16.06.2025 (Az.: A-BB/4521/Hb/212.274/Sch)
- 19 Bischöfliche Finanzkammer, Fachbereich Bauwesen; E-Mail vom 28.05.2025
- 23 Markt Meitingen; E-Mail vom 02.06.2025
- 25 Gemeinde Gablingen; E-Mail vom 03.07.2025

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ein:**

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23; Schreiben vom 30.06.2025 (Az.: P-2023-4306-1\_S3)
- 05 Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung; Schreiben vom 03.07.2025 (Az.: 50-1798-2023-BB)
- 05 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 26.06.2025 (Az.: 54-

1734/06-4(17271) und 54-1730/02-1/1#23025)

- 05 Landratsamt Augsburg, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 02.07.2025 (Az.: 55.7-I-056-25)
- 10 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 26.06.2025 (Vorgang 2025329 ID 1011418)
- 13 LEW Verteilnetz GmbH, Netzbetrieb Zentral; E-Mail vom 11.06.2025 (Az.: LEW-VG NR 6591)

**Der Marktgemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen eingehend beraten und soweit Anregungen oder Hinweise erhoben wurden, wie folgt beschlossen:**

**1.1.1. 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23**

Schreiben vom 30.06.2025 (Az.: P-2023-4306-1\_S3)

**Darstellung der Anregungen / Hinweise**

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet. Bei tieferen Bodeneingriffen im Rahmen der Ausgleichsfläche ist ein Erlaubnisverfahren nach Art. 7 BayDSchG notwendig, da sich in diesem Bereich das Bodendenkmal:*

**D-7-7530-0073** *Siedlung der Glockenbecherkultur, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Befestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der römischen Kaiserzeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit*

*befindet.*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.*

*Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))*

**Fachliche Würdigung und Abwägung**

Die allgemeinen Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu künftigen Schriftwechseln werden entsprechend berücksichtigt.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Ausführung zum Plangebiet wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger (Stiftung Herz zeigen) hat sich im notariell beurkundeten städtebaulichen Vertrag gegenüber dem Markt Biberbach verpflichtet, den Ausgleichsbedarf bzw. die daraus resultierenden Kosten zu tragen. Es ist geplant, den durch die Planung verursachten naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf auf Flur Nr. 1328 der Gemarkung Gablingen zu erbringen. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wurde eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Infolge der vorgesehenen Maßnahmen (Waldumwandlung, Waldmantel etc.) sind jedoch keine denkmalrechtlichen Auswirkungen auf das in diesem Bereich bereits bekannte Bodendenkmal (D-7-7530-0073) zu erwarten.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

### 1.1.2. 05 Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung

Schreiben vom 03.07.2025 (Az.: 50-1798-2023-BB)

#### Darstellung der Anregungen / Hinweise

Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Nachdem auf der Grundlage des Art. 6 BayBO keine Festsetzung getroffen wird, sollte „Art. 6 BayBO“ auch nicht in der Präambel genannt werden.

Zu Ziffer B.2.8.4 des Textteils bitten wir zu ergänzen, daß die genannten Nebengebäude jedoch nicht innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig sind.

Zu Ziffer B.2.12.1 Abs.3 des Textteils: Die „Ausnahme (§31 Abs.1 BauGB)“ sollte auch entsprechend formuliert werden („Eine Ausnahme (§31 Abs.1 BauGB) kann zugelassen werden, soweit...“).

Desweiteren ist die das Wort „Genehmigungsfreistellungsverfahren“ zu streichen, da beim Erfordernis einer Ausnahme kein Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich ist. Desweiteren widerspricht dieser Absatz dem 1. Absatz des textlichen Hinweises Ziffer B.4.1 (Befreiungen!?). Der textliche Hinweis sollte ersatzlos entfallen.

Die in Anlage 1 zum Textteil enthaltene Kennzeichnung zu Bereichen mit immissionschutzrechtlichen Vorgaben für Fenster von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnräumen sollte in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

Auch dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet (Grundstück Fl. Nr. 923 und Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 876/17 (St.-Magdalena-Straße) der Gemarkung Biberbach) keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ des Marktes Biberbach gibt es von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes Augsburg Land keine Einwände.

Das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Augsburg sieht für die haushaltsnahe Erfassung von Altglas das Bringsystem vor. Durch das flächendeckende Netz von ca. 270 Wertstoffinseln wird ein wertvoller Beitrag zur Ermöglichung wohnortnaher Wertstoffentsorgung geleistet. Nicht nur ältere Bürgerinnen und Bürger und Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sind auf fußläufig erreichbare Wertstoffinseln angewiesen. Die Bestandssicherung des flächendeckenden Netzes ist nur möglich, wenn bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch zusätzliche Standplätze für Wertstoffinseln berücksichtigt werden. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hält die Aufstellung eines neuen Standplatzes zur Altglasentsorgung im Plangebiet oder in der näheren Umgebung für erforderlich. Die Erstellung eines neuen Sammelplatzes kann vom AWB mit max. 3.500 € bezuschusst werden. Für die Errichtung eines Unterflursystems (siehe beigefügte Infoblätter) sind erheblich höhere Zuschüsse möglich.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 02.07.2025 sowie auf beiliegende, für die 1. Flächennutzungsplanänderung und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 gleichlautende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.06.2025 wird verwiesen.

#### Fachliche Würdigung und Abwägung

Die Präambel zum Bebauungsplan Nr. 31 wird hinsichtlich Art. 6 BayBO nochmals redaktionell klar gestellt.

Ziffer B.2.8.4 des Textteils zum Bebauungsplan Nr. 31 wird entsprechend des Formulierungsvorschlages des Landratsamtes redaktionell angepasst und konkretisiert.

Ziffer B.2.12.1 Abs. 3 des Textteils zum Bebauungsplan Nr. 31 wird entsprechend des Formulierungsvorschlages des Landratsamtes redaktionell angepasst und konkretisiert. Bei dem textlichen Hinweis in Ziffer B.4.1 ist kein Widerspruch gegeben. Während im Textteil eine Ausnahmemöglichkeit festgesetzt wird, wird in diesem Hinweis darüberhinausgehend die Möglichkeit einer Befreiung angelegt. Demzufolge wird an dem textlichen Hinweis in Ziffer B.4.1 auch weiterhin festgehalten.

Zur Klarstellung wird die bislang als Anlage 1 zum Textteil fungierende Kennzeichnung zu den Bereichen mit immissionsschutzrechtlichen Vorgaben redaktionell in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 31 eingepflegt.

Fachbereich Wasserrecht:

Die Ausführung des Fachbereiches Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen. In seiner im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth dargelegt, dass sich keine weiteren wasserwirtschaftlichen Belange ergeben.

Bodenschutzrecht:

Auch dem Markt Biberbach sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Abfallwirtschaftsbetrieb Augsburg Land:

Die Ausführungen des Abfallwirtschaftsbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Biberbach hat erst vor kurzem auf der kommunalen Fläche nordöstlich der Fuggerstraße (Flur Nr. 734/1), d. h. in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier eine fußläufig gut erreichbare Wertstoffinsel (Altglasentsorgung, Altkleider etc.) angelegt, die künftig als wohnortnahe Wertstoffentsorgung für die aktuell geplanten Nutzungen fungieren kann. Demzufolge ist aus Sicht des Marktes kein Erfordernis zur Anlage einer weiteren Wertstoffsammelstelle im Bereich des Plangebietes gegeben. Zudem könnte die auf der kommunalen Fläche nordöstlich der Fuggerstraße bestehende Wertstoffinsel bei Bedarf perspektivisch auch noch entsprechend erweitert werden.

Die Stellungnahmen des Technischen Immissionsschutzes sowie der Unteren Naturschutzbehörde werden vom Markt Biberbach gesondert gewürdigt und abgewogen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

**1.1.3. 05 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 26.06.2025 (Az.: 54-1734/06-4(17271) und 54-1730/02-1/1#23025)

**Darstellung der Anregungen / Hinweise**

*Die Unterlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr gut ausgearbeitet.*

Eingrünung:

*Innerhalb der Heckenpflanzung entlang des Randes des Geltungsbereichs sollten auch Baumpflanzungen vorgesehen und in Festsetzung Nr. B.2.9.2 aufgenommen werden. Ein Baumanteil von 5 % bzw. ein Baum alle 8 – 10 m wird empfohlen.*

Hinweis:

*Für die Meldung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an das Ökoflächenkataster ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die Gemeinde verantwortlich. Mit der Durchführung der Meldung können auch Dritte beauftragt werden. Von Seiten der uNB wird empfohlen dies mit an das beauftragte Planungsbüro zu vergeben.*

*Der Markt Biberbach wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.*

**Fachliche Würdigung und Abwägung**

Die allgemeine Ausführung der Unteren Naturschutzbehörde zu den übermittelten Unterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Eingrünung:

Die textlichen Festsetzungen zur Randeingrünung werden in Ziffer B.2.9.2 des Textteils dahingehend redaktionell konkretisiert, dass künftig innerhalb der Heckenpflanzung ein Baumanteil von 5 % umzusetzen ist.

Hinweis:

Die Ausführungen zur Meldung der Kompensationsmaßnahmen an das Ökoflächenkataster werden zur Kenntnis genommen und vom Markt Biberbach im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes Nr. 31 dann entsprechend berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

**1.1.4. 05 Landratsamt Augsburg, Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 02.07.2025 (Az.: 55.7-I-056-25)

**Darstellung der Anregungen / Hinweise**

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)*

*Einwendungen*

**Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die nördlich verlaufende Staatstraße St 2033:**

*Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 55/ 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden im Plangebiet gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan mit Stand vom 01/2025 (Projekt Nr. 2024 1781) tagsüber um bis zu 14 dB und nachts um bis zu 16 dB überschritten.*

*Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts werden im Allgemeinen Wohngebiet überschritten.*

*Selbst die Auslösewerte zur Lärmsanierung von 64/ 54 dB(A) tagsüber/ nachts können in Teilbereichen der Baufelder WA 4 und WA 5 nicht eingehalten werden.*

*Die Satzung in der Fassung vom 06.05.2025 enthält einige Anforderungen zum Lärmschutz.*

*Demnach sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen in dem Bereich, in welchem die Auslösewerte zur Lärmsanierung überschritten werden, nicht zulässig, es sei denn, es wird durch entsprechende Konstruktion (z.B. vorgehängte Fassade) eine Einhaltung der Auslösewerte erreicht.*

*Außenwohnbereiche an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) sind ebenfalls unzulässig (betrifft im Wesentlichen die Baufelder WA 4 und WA 5), es sei denn, es wird durch entsprechende Konstruktion (z.B. vorgehängte Fassade) eine Einhaltung erreicht.*

*Für Schlaf- und Kinderzimmer sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) raumluftechnische Einrichtungen vorzusehen.*

**Hierzu ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgendes mitzuteilen:**

*Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Lärmvorsorge und Lärminderung sind daher auch durch städtebauliche Maßnahmen zu bewirken. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne.*

*Durch die DIN 18005 Beiblatt 1 werden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Vorgaben hierzu enthält § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.*

*Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.*

*In der Begründung kann zur Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 4.7 nicht erkannt werden, dass für den Konflikt der Verkehrslärmeinwirkungen ernsthaft nach unterschiedlichen Lösungsansätzen gesucht wurde. Es ist lediglich eine Aussage zu einer Lärmschutzwand/ -wall enthalten. Weitere Angaben hinsichtlich der Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen z.B. Gebäudeanordnungen, etc. sind weder in der Festsetzung noch in der Begründung nachvollziehbar dargelegt. Ob die Grundsätze für eine sachgerechte Abwägung somit erfüllt werden, kann immissionsschutzfachlich nicht beurteilt werden.*

Unter Berücksichtigung der in der Satzung enthaltenen Anforderungen zum Lärmschutz lässt sich feststellen, dass lediglich für Außenwohnbereiche Vorgaben zum Lärmschutz enthalten sind, nicht jedoch für Fenster von schutzbedürftigen Räumen bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Erst bei Erreichen der Auslösewerte zur Lärmsanierung sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig. **Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht auszuschließen.**

Es sollte zudem in der Satzung deutlich ersichtlich sein, wo die Fassaden mit festgestellten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Überschreitung der Auslösewerte zur Lärmsanierung zu finden sind. **Diese sind zudem in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen und auch schriftlich (Satzung und Legende) eindeutig zu beschreiben.** Eine eindeutige Zuordnung der Angaben der Satzung mit der Planzeichnung ist bisher nicht gegeben. Dies ist zwingend nachzuholen.

**Seitens des Technischen Umweltschutzes bestehen aufgrund der vorgenannten Ausführungen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung in der Fassung vom 06.05.2025.**

☒ Rechtsgrundlage

DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“

☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit E-Mail vom 03.06.2025 teilte der Abfallwirtschaftsbetrieb Augsburg Land mit, dass eine Aufstellung eines neuen Standplatzes zur Altglasentsorgung im Plangebiet oder in der näheren Umgebung für erforderlich gesehen wird.

Hierzu ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgendes mitzuteilen:

Ohne Kenntnis des geplanten Standorts ist eine immissionsschutzfachliche Beurteilung nicht möglich, jedoch können nachfolgend einige Hinweise gegeben werden.

Die Fläche für Wertstoffsammelbehälter sollte zur späteren Konfliktvermeidung bereits jetzt Beachtung finden.

Aus einschlägigen Gerichtsurteilen geht hervor, dass der Einwurf von Altglas in Wohngebieten als ortsüblich und sozialadäquat und damit als von den Nachbarn hinzunehmen bewertet wird, insbesondere, wenn es sich um Altglascontainer der höchsten Schallschutzklasse handelt und die entsprechenden Mindestabstände eingehalten werden können. Geräuschimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung von Altglascontainern ergeben, sind von den Anwohnern hinzunehmen, sofern die Geräuschimmissionen technisch weder vermeidbar noch reduzierbar sind.

Dem Technischen Umweltschutz dient als Beurteilungsgrundlage das Schreiben „Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)“ vom LfU aus dem Jahre 1993:

In Wohngebieten werden üblicherweise kleinere Sammelstellen (sog. „Wertstoffinseln“), bestehend aus Glas-, Papier-, und evtl. Blechdosen- und Altkleidercontainer errichtet. Hierbei sollen insbesondere die Sammelcontainer für Altglas (3 Glassorten) lärmtechnisch betrachtet werden.

Die Geräusche, die beim Einwurf von Altglas oder durch das Leeren der Sammelbehälter entstehen, sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht besonders lärmrelevant. Aus diesem Grund sollten bereits bei der Anschaffung der Altglascontainer und der Auswahl der Stellplätze Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden. Möglichkeiten zur Lärminderung bestehen am Container selbst (sog. lärmgeminderte Container) und auf dem Ausbreitungsweg des Schalls (größtmöglicher Abstand zur Wohnbebauung). Zur Lärminderung wären auch Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Schallschutzwände oder andere Schallhindernisse denkbar.

Zudem ist es besonders wichtig, dass bei der Nutzung von Altglassammelbehältern die Einwurfzeiten beachtet werden: werktags nicht vor 7:00 Uhr und nicht nach 20:00 Uhr. Container sollten möglichst nicht nach 17:00 Uhr entleert werden. Aus Lärmschutzgründen sollten Container nur während nicht lärmsensibler Zeiten entleert werden: also zum Beispiel nicht während der Mittagszeit. Unnötiges, aber auch zu seltenes Entleeren der Container ist zu vermeiden.

Darüber hinaus sollten sich die Altglassammelbehälter in die Umgebung einfügen; verschmutzte Behälter stören das Stadtbild. Der Stellplatz muss sauber und scherbenfrei gehalten werden.

*Zur Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) zur Tagzeit sind Mindestabstände von 9 bis 20 m empfohlen – abhängig von der Ausführung des Containers. Die Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ist bei bloßer Einhaltung der Mindestabstände jedoch nicht gewährleistet, hierfür wären deutlich größere Abstände erforderlich.*

### **Fachliche Würdigung und Abwägung**

Zu:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Die allgemeinen Ausführungen des Technischen Umweltschutzes zu den Verkehrslärmeinwirkungen sowie den sich hierzu ergebenden Ergebnissen in der schalltechnischen Untersuchung des Büros im Plan werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der seitens des Marktes Biberbach im laufenden Planungsprozess vorgenommenen Abwägung der unterschiedlichsten Belange und Anforderungen an das neue Wohnquartier, hat sich der Markt im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auch mit verschiedenen aktiven Schallschutzmaßnahmen auseinandergesetzt. Wie in der schalltechnischen Untersuchung und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 bereits dargelegt, ist die Errichtung einer Schallschutzwand im vorliegenden Fall aber wenig zielführend. So wären mit einer von Westen nach Osten verlaufenden, 5 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Plangebiets lediglich Pegelminderungen im mittleren und östlichen Bereich von WA 4 und im westlichen Bereich vom WA 5 zu erwarten. Eine Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte wäre aber auch in diesem Fall nicht gegeben. Für die übrigen Bereiche im WA 4 und WA 5 wären deutlich höhere Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation erforderlich bzw. bedingt durch die fehlenden seitlichen Überstandlängen könnten dort keine maßgebenden Pegelminderungen erzielt werden. Nachdem die Überschreitungen der Lärmvorsorgewerte unter Berücksichtigung der innerhalb der Baugrenzen möglichen Baukörper dem Grunde nach auf die straßenzugewandten Nordwest- und Nordostfassaden beschränkt bleiben, kann der Bau einer etwa 170 m langen Lärmschutzanlage als unverhältnismäßig angesehen werden. Aus den genannten Gründen hat der Markt Biberbach von der Umsetzung einer derartigen Lärmschutzanlage Abstand genommen.

Unabhängig davon wurde das dem Bebauungsplan Nr. 31 zugrunde liegende Plankonzept zur künftigen Ausprägung der neuen Baustrukturen auf Grundlage der Erkenntnisse von schalltechnischen Voruntersuchungen aus dem Jahr 2022 im laufenden Planungsprozess bereits im Hinblick auf die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen entsprechend optimiert. So sind im Bereich WA 5 zwischenzeitlich zusammenhängende Baukörper vorgesehen, die eine L-Form bilden und somit im lärmtechnisch kritischsten Bereich (Knoten Staatsstraße/Fuggerstraße) straßenabgewandte ruhige Fassaden gewährleisten. Selbst im exponierten 2. Obergeschoss kann in diesen Bereichen durch die gebäudeeigene Abschirmung eine Pegelminderung von mehr als 15 dB sichergestellt werden. Zudem wurde die Bebauung im Bereich WA 4 weiter von der Staatsstraße im Norden abgerückt, so dass hier abstandsbedingt eine Verbesserung der Geräuschsituation erreicht werden konnte. Zudem ist die Ausrichtung der Gebäude derart gestaltet, dass an den Südwestfassaden der Gebäude der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) dem Grunde nach ohne zusätzliche Maßnahmen gewährleistet ist, so dass dort auch die notwendigen Außenwohnbereiche angeordnet werden können.

Mit den im laufenden Planungsprozess vorgenommenen Optimierungen zur künftigen Ausprägung und Anordnung der neuen Gebäudestrukturen sowie den im Textteil unter Kapitel B.12.2 „Immissionsschutz“ enthaltenen Anforderungen zum Lärmschutz kann auch künftig den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Wohnquartier und dessen Umfeld Rechnung getragen werden. Zum einen werden Außenwohnbereiche derart geschützt, dass künftig eine adäquate Aufenthaltsqualität erreicht wird, zum anderen wird mit Umsetzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ein ungestörter Aufenthalt innerhalb der geplanten Nutzungseinheiten gewährleistet. Zudem wird alternativ zur Grundrissorientierung von Schlaf- und Kinderzimmern mit dem Einbau von raumlufttechnischen Einrichtungen ein ungestörter Nachtschlaf gewährleistet.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte kann vorliegend nicht durch eine Festsetzung gewährleistet werden, wobei dies zur Gewährleistung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse aus den vorgenannten Gründen auch nicht erforderlich ist.

Die Bereiche mit Fassaden mit festgestellten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in der bislang als Anlage 1 zum Textteil fungierenden Kennzeichnung zu den Bereichen mit immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zeichnerisch klar und nachvollziehbar abgegrenzt. Zur Klarstellung wird diese Darstellung redaktionell in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 31 eingepflegt. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 31 keine weiteren Kennzeichnungen erforderlich.

Die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 werden nochmals redaktionell konkretisiert und im Rahmen einer Klarstellung inhaltlich auf die vorgenannten Ausführungen abgestellt.

Aus den genannten Gründen hält der Markt Biberbach an der aktuellen Planung und den hierauf abgestellten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben auch weiterhin fest, so dass diesbezüglich keine Änderung erforderlich ist.

Zu:

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Ausführungen des Technischen Umweltschutzes zu möglichen immissionsschutzfachlichen Auswirkungen eines seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes Augsburg Land angesprochenen neuen Stellplatzes zur Altglasentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Biberbach hat jedoch auf der kommunalen Fläche nordöstlich der Fuggerstraße (Flur Nr. 734/1), d. h. in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier bereits eine fußläufig gut erreichbare Wertstoffinsel (Altglasentsorgung, Altkleider etc.) angelegt, die künftig auch als wohnortnahe Wertstoffentsorgung für die aktuell geplanten Nutzungen fungieren kann. Aus Sicht des Marktes ist demzufolge kein Erfordernis zur Anlage einer weiteren Wertstoffsammelstelle im Bereich des Plangebietes gegeben.

Unabhängig davon sind Altglas-Container immissionsschutzrechtlich als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einzuordnen. Wie alle Anlagen sind sie stets so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Für den bestehenden Standort der Wertstoffinsel für Altglas und Altkleider östlich der Fuggerstraße existiert eine zeitliche Einwurfbeschränkung. Durch entsprechende Aufdrucke wird darauf hingewiesen, dass ein Glaseinwurf nur an Werktagen in der Zeit von 7:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 20:00 Uhr erfolgen soll. Für die lärmtechnisch nicht relevanten Altkleidersammlung ist die Einwurfzeit, werktags von 7:00 bis 20:00 Uhr genannt. Damit kann die Nutzung bereits als schalltechnisch optimiert angesehen werden, da insbesondere in den Ruhezeiten im Sinne der für die Beurteilung einschlägigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kein Einwurf erfolgen soll.

Im vorliegenden Fall wurden höchstvorsorglich die Schallimmissionen aus der Nutzung der Altglas-Container für die nächstgelegene südöstlichste Baugrenze im Plangebiet ermittelt. Grundlage hierfür war die Publikation „Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainer (Wertstoffsammelstellen)“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLFU 2004 - Ref. 2/1, Stand 1.1993). Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle sind der Anlieferverkehr, die Einwurfvorgänge von Glas sowie Leer- oder Tauschvorgänge von Containern. Die Publikation geht von bis zu 50 Personen aus, die Altglascontainer auf Wertstoffinseln täglich nutzen. Konservativ wurde vorliegend unterstellt, dass alle Nutzer mit dem Pkw kommen.

An Werktagen mit einem zusätzlichen Leervorgang der Glascontainer ist ein Beurteilungspegel für die nächstgelegene Baugrenze im Plangebiet von bis zu 54 dB(A), tags zu erwarten. Der Maximalpegel, der beim Leervorgang der Container zu erwarten ist, beträgt bis zu 89 dB(A), tags. Der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), tags zeigt, dass dieser um 1 dB unterschritten wird. Der zugehörige maximal zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wäre um 4 dB überschritten. Damit bleibt ein mögliches Konfliktpotenzial dem Grunde nach auf die Überschreitung des Spitzenpegels beschränkt.

In der Rechtsprechung ist grundsätzlich anerkannt, dass Altglas-Container in Wohngebieten dazu dienen, Altglas als Abfall im Sinne des § 3 Abs. 1 KrWG zu erfassen und die von Altglascontainern ausgehenden Geräuschemissionen deshalb grundsätzlich als „sozialadäquat“ von den Anwohnern hingenommen werden müssen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 18.12.1996 – Az.: 21 A 7534/95 -).

Die vorhandene Wertstoffsammelstelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der bereits wohnbaulich genutzten Bestandsstrukturen südlich der St.-Magdalena-Straße, die hinsichtlich der

Geräuschmissionen dieser Sammelstelle bereits aktuell maßgebend und gleichermaßen von einer Überschreitung des Spitzenpegels betroffen sind. Infolge des bisherigen Betriebes der Wertstoffsammelstelle sind dem Markt Biberbach hierzu aber bislang keine wesentlichen Konflikte mit diesen schutzbedürftigen Bestandstrukturen bekannt.

Aus den o. a. Ausführungen kann abgeleitet werden, dass die Einrichtung eines Standplatzes zur Altglasentsorgung innerhalb des Plangebiets aus lärmtechnischen Gründen als nicht wünschenswert anzusehen ist, so dass auch aus diesem Grund seitens des Marktes hierauf verzichtet wird.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

#### 1.1.5. 10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.06.2025 (Vorgang 2025329 ID 1011418)

##### **Darstellung der Anregungen / Hinweise**

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023521 vom 09.10.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.*

##### **Fachliche Würdigung und Abwägung**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.10.2023 wurde vom Markt Biberbach bei der Würdigung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt behandelt und abgewogen:

*„Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Zuständigkeit sowie zu bestehenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Deren Bestand und Betrieb wird auch bei Umsetzung der Planung weiterhin sichergestellt sein. Lediglich das diagonal über das Grundstück Fl.Nr. 923 verlaufende Kupferkabel wird im Zuge der Umsetzung der Planung zurückgebaut und falls dessen Fortbestand noch erforderlich ist, innerhalb der neuen Erschließungsflächen verlegt.*

*Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden keine öffentlichen Verkehrswege endwidmet, so dass diesbezüglich keine gesonderte Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich ist.*

*Im Hinblick auf eine mögliche Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird die Deutsche Telekom Technik GmbH im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in einem separaten Spartengespräch rechtzeitig vor Baubeginn in die konkreten Planungen eingebunden und hierüber informiert.“*

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

#### 1.1.6. 13 LEW Verteilnetz GmbH, Netzbetrieb Zentral

E-Mail vom 11.06.2025 (Az.: LEW-VG NR 6591)

##### **Darstellung der Anregungen / Hinweise**

*Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.*

*Gegen den Bebauungsplan 31 "Westlich der Fuggerstraße" in der Fassung vom 06.05.2025 bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die Punkte unserer Stellungnahme 4634 vom 26.09.2023 berücksichtigt werden.*

*Wegen neuer Anforderungen aufgrund der Energiewende haben sich die Größen der Transformatorenstation zur damaligen Stellungnahme 4634 geändert. Am angedachten Standort in der Planzeichnung benötigen wir aktuell einen Platzbedarf inklusive Umgriffsfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Die*

vorgesehene Transformatorenstation hat folgende Abmessungen: Länge / Breite /Höhe ca. 3,6 m / 2,4 m / 1,8 m. Weitere Details sind im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **Fachliche Würdigung und Abwägung**

Die allgemeinen Ausführungen der LEW Verteilnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Punkte aus der Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.10.2023 wurden vom Markt Biberbach bei der Würdigung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt behandelt und abgewogen:

*„Die Ausführungen der LEW zur geplanten Stromversorgung des neuen Quartiers werden zur Kenntnis genommen. Der inmitten der künftigen Platzfläche vor der Kindertagesstätte und dem Gemeinschaftshaus vorgeschlagene Standort für eine neue Trafostation wird aus stadtgestalterischen Gründen in dieser Form jedoch nicht akzeptiert. In Abstimmung mit der LEW wird in der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 ein anderer Standort im neuen Quartier in der erforderlichen Größenordnung als „Versorgungsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Strom“ festgesetzt. Das innerhalb der neuen Verkehrsflächen zu verlegende 20-kV-Kabel wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend beachtet. Ergänzend wird die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Erschließungsplanung in einem separaten Spartengespräch auch rechtzeitig vor Baubeginn in die konkreten Planungen eingebunden und hierüber informiert.“*

Nachdem sich mit Ausnahme der neuen Anforderungen an den Standort der künftigen Transformatorenstation hierzu keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung im Wesentlichen auch weiterhin fest. Hinsichtlich der neuen Anforderungen an den Standort der Transformatorenstation wird die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 31 dahingehend redaktionell konkretisiert und klargestellt, dass die im Bereich westlich des östlichen Auftaktes der neuen Ringerschließung bereits planungsrechtlich gesicherte Versorgungsfläche (Zweckbestimmung „Strom“) entsprechend erweitert wird. Die weiteren Details zur künftigen Umsetzung werden dann im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Erschließungsplanung bilateral mit der LEW Verteilnetz GmbH technisch abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

(ohne 3. Bgm Kempfer – kurzzeitig abwesend)

**Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ vorgebracht.**