

Bebauungsplan 36 „Südlich EDEKA 1“, 2. Änderung

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung vom 11.11.25-09.12.2025

Landratsamt Augsburg, Städtebau, Schreiben vom 08.12.2025

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

Nachdem diese Bebauungsplanänderung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, sollte auch „§ 13“ auch nicht in der Präambel genannt werden.

Abwägungsvorschlag

§ 13 wird aus der Präambel gestrichen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit regen wir an, in § 2 des Textteils auch die textlichen Festsetzungen „des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2025, einschließlich der 1. Änderung (bekanntgemacht am 04.11.2025)“ zu nennen.

Abwägungsvorschlag

§ 2 des Textteils wird entsprechend ergänzt.

Landratsamt Augsburg, Wasserrecht, Schreiben vom 08.12.2025

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Von Seiten des Fachbereichs Wasserrecht bestehen keine Bedenken oder Einwände hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung.

Um Berücksichtigung der Stellungnahme des ebenfalls beteiligten Wasserwirtschaftsamtes wird gebeten.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2025

Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde werden zu diesem Bauleitplanverfahren aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Die Gemeinde wird gebeten, die 5450m² auf Flur-Nr. 714, Gmkg. Gaben an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Abwägungsvorschlag

Die Fläche wird an das LfU gemeldet.

Landratsamt Augsburg, Erschließungsbeitragsrecht, Schreiben vom 08.12.2025

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird auf Folgendes hingewiesen:

*Das Verbindungsstück zwischen der Lupinenstraße im Bebauungsplan Nr. 27 Graben Ost und der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Südlich von Edeka I sieht derzeit einen **Fuß-/Radweg** von der Lupinenstraße zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg vor. Dies ist keine zulässige Grundlage im beplanten Gebiet für den Bau einer Erschließungsanlage. Daher müsste entweder der Bebauungsplan Nr. 27 Graben Ost insoweit geändert werden oder sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Südlich von Edeka I bis zum Kreisverkehr in der Lupinenstraße erstrecken.*

Abwägungsvorschlag

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Straße erweitert.

*Auf jeden Fall sind bei der Herstellung der geplanten straßenmäßigen Verbindung **auch Erschließungsbeiträge von den Bestandsgrundstücken Flur-Nr. 1188/38 (Lupinenstraße 15) und Flur-Nr. 1188/46 (Lupinenstraße 17) zu erheben**. Eine Umlegung der Straßenbaukosten für das Straßenstück zwischen den beiden Grundstücken nur auf die Grundstücke im geplanten Neubaugebiet ist **unzulässig**. Dies gilt auch für eine möglicherweise geplante Ablöse der Erschließungskosten im Rahmen der Grundstücksverkäufe. Sinnvoller wäre es hier unseres Erachtens, die **Sonnenhutstraße im Süden mit dem Frauenmantelring zu verbinden**, wenn das südlich des Bebauungsplanes Nr. 36 angedachte weitere Baugebiet derzeit nicht weiterverfolgt wird (siehe hierzu Planzeichnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Südlich von Edeka I).*

Abwägungsvorschlag

Die Erschließungsanlagen wurden sowohl im Baugebiet 27 als auch im Baugebiet 36 über entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen abgelöst. Eine Nachveranlagung erfolgt daher nicht.

Anmerkung für die Zukunft:

*Sofern das südlich des Bebauungsplanes Nr. 36 angedachte weitere Baugebiet weiterverfolgt wird, sollte die darin ersichtliche Planung bezüglich der Verbindung mit der Lupinenstraße insoweit abgeändert werden, als dass hier nur noch eine **fußläufige** Verbindung zwischen den Bauquartieren bestehen wird. Ansonsten werden sich die beiden Grundstücke Flur-Nr. 1188/38 und Flur-Nr. 1188/46 sowie die Bauparzellen 34 und 41 den Erschließungsbeitrag für die Verbindungsstraße zwischen Lupinenstraße und der Verlängerung der Sonnenhutstraße teilen. Die Bildung einer Erschließungseinheit wäre hier erschließungsbeitragsrechtlich nicht möglich.*

Abwägungsvorschlag

Die wegemäßige Verbindung zur Lupinenstraße wird in den Geltungsbereich der 2. Änderung als Verkehrsfläche mit aufgenommen.

Die Anmerkung wird im Übrigen zur Kenntnis genommen. Wie oben bereits ausgeführt, werden im Weiteren die Erschließungsanlagen über entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen abgelöst.

Landratsamt Augsburg, Brandschutz, Schreiben vom 08.12.2025

Zusätzlich zu den im Textteil des Ursprungsbebauungsplanes unter Ziffer 7 (Brandschutz) der textlichen Hinweise angeführten Punkte bestehen von Seiten des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen:

1. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

2. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Abwägungsvorschlag

Diese Vorgaben sind seitens der Bauherren in den Bauanträgen gemäß BayBO zu berücksichtigen. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich erachtet.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 08.12.2025

Das Planungsgebiet wird zum ursprünglichen B-Plan Nr. 36 lediglich um 2 Parzellen erweitert. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen Az. 3-4622-A-38659/2024 vom 09.01.2025 sowie auf Az.: 3-4622-A-9489/2025 vom 11.04.2025. Diese haben auch hier Gültigkeit.

Abwägungsvorschlag

Wir nehmen Bezug auf die Abwägungen im Bauleitplanverfahren des Baugebiets 36.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 20.11.2025

Zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 14.03.2025 sind nun durch die Erweiterung weitere landwirtschaftliche Belange durch den Verlust von 1.577m² für das Wohngebiet und 473m² für die Ausgleichsfläche betroffen.

Weitere Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

IHK, Schreiben vom 08.12.2025

Wie weisen darauf hin, dass die Entwicklung von Wohnungsbau den Betrieb und die Nutzung des Fliegerhorst Lechfeld nicht beeinträchtigen darf. Dies ist auch aus wirtschaftlicher Sicht relevant, da in der Vergangenheit bereits Warentransporte über den Standort abgewickelt werden. Dies sollte auch in Zukunft möglich bleiben, falls es nochmals notwendig wird. Entsprechende Vorgaben zum Schallschutz sollten daher planerisch vorgegeben werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus Sicht der IHL Schwaben aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz.

Bürgerbeteiligung

Von Bürgern wurden während der Auslegung keine Einwendungen und Bedenken vorgebracht.

Keine Bedenken vorgebracht haben:

Regierung von Schwaben, Schreiben vom 20.11.2025
LEW Verteilnetz, Schreiben vom 02.12.2025
Schwaben netz GmbH, Schreiben vom 24.11.2025
Telekom, Schreiben vom 01.12.2025
Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 06.11.2025
Amt für ländliche Entwicklung, Schreiben vom 10.11.2025
Handwerkskammer, Schreiben vom 24.11.2025
Amprion, Schreiben vom 10.11.2025
Vodafone, Schreiben vom 05.12.2025
Bundeswehr, Schreiben vom 08.12.2025