Gemeinde Ustersbach

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung
„Ost, nördlich der Eisbühlstraße“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 10.11.2026

Im Auftrag von:
Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Ustersbach, den ……..

……
1. Bgm. Markus Kohler

Planung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den ……

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Ausstattung des Planungsgebiets 3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
3.1 Übergeordnete Vorgaben 3
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 4
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 4
4. Änderung des städtebaulichen Konzepts 5
4.1 Immissionsschutz 6
5. Erläuterung der geänderten Festsetzungen und Hinweise 7
5.1 Bauliche Festsetzungen 7
5.2 Verkehrsflächen 9
5.3 Immissionsschutz 9
5.4 Grünordnerische Festsetzungen 10
5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme 10
6. Wesentliche Auswirkungen 10
6.1 Bodenordnung 10
6.2 Umweltbelange und Klimaschutz 11
7. Literaturverzeichnis 11

Anlagen

- Untersuchung der schalltechnischen Gelange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ost, nördlich der Eisbühlstraße" der Gemeinde Ustersbach der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 22.10.2026

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 01.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 18 als Satzung beschlossen, der mit Bekanntmachung vom 03.04.2025 rechtskräftig wurde. Mit diesem wurde ein allgemeines Wohngebiet mir ringförmiger Erschließung ausgewiesen. Dabei wurden neben klassischen Einzel- und Doppelhäusern verstärkt auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt, um kostengünstigen Wohnraum insbesondere für junge und alte Menschen sowie auch Familien zu ermöglichen.

Mittlerweile ist die Erschließungsstraße „Am Sommerfeld" gebaut sowie die Baugrundstücke heraus geteilt. Allerdings zeigt sich, dass die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarkts, die Vermarktung stark einschränken, da z.B. die festgesetzte EOF-Förderung nicht mehr erreicht werden kann. Die bisherigen Festsetzungen erweisen sich teilweise als nicht hinreichend flexibel, um auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes sowie auf unterschiedliche Konzepte der Grundstücks- und Projektentwicklung angemessen reagieren zu können. Daher hat der Gemeinderat am 06.10.2026 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, um hier mehr Spielräume zu schaffen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Neue Ortsmitte Ustersbach" wurden nach dem bereits abgeschlossenen Verfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung separate Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 16, der südlich der B300 eine Gemeinbedarfsfläche, ein Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter mit Stellplätzen zur B300 sowie Gewerbeflächen festsetzt, ist ebenfalls mit Datum vom 15.10.2024 bereits rechtskräftig. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich bereits einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost". Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde ein weiterer Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost" ersetzt, der verbleibende Bereich wurde aufgehoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 umfasst Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht als Allgemeines Wohngebiet und wird daher im Verfahren gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit ist kein weiterer Ausgleich oder Umweltbericht erforderlich. Dabei wird die Satzung insgesamt ersetzt, die vorliegende Begründung erläutert die Änderungen und gilt i.V. mit der zum Bebauungsplan Nr. 18 vom 01.04.2026 vorliegenden Begründung mit Umweltbericht. Der bauliche Nutzungsgrad wird nicht nennenswert erhöht.

Infolge der Lage angrenzend an die mit Bebauungsplan Nr. 16 ausgewiesenen und Schallkontingentierten Gewerbeflächen ist jedoch eine Neubetrachtung der Schallschutzbelange erforderlich.

2. Ausstattung des Planungsgebiets

Mittlerweile wurde der Lebensmittelmarkt im Norden errichtet und in Betrieb genommen sowie die ringförmige Erschließung mit Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße errichtet. Ansonsten werden die Flächen teilweise noch als Ackerflächen genutzt oder liegen brach.

Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Westen nach Osten entlang einer Mulde an. Im Osten der Fläche befindet sich der Hochpunkt der Fläche mit ca. 490 m ü. NN.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Vorgaben

Bzgl. Regional- und Landesplanung sowie Fachgesetzen und berührte Fachplanungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 vom 01.04.2025. verwiesen. Nennenswerte Änderungen haben sich seitdem nicht ergeben.

Die Planung entspricht somit weiterhin den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Mit Genehmigung des Landratsamts und Bekanntmachung wurde am 22.07.2024 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig. Hier (vgl. Abb. 1) ist die geplante Entwicklung des Gesamtgebiets „Ustersbach-Ost" dargestellt. Hierdurch wird der südliche Bereich als Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt, im Norden weitere Flächen für Gemeinbedarf sowie Sonderbaufläche Einzelhandel und Gewerbliche Baufläche.

Die Bauflächen sind insgesamt als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Zum Ortsrand hin ist als Planungsziel eine Eingrünung mit Gehölzen verzeichnet.
Mit der rechtskräftigen 10. FNP-Änderung entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Planungszielen des Flächennutzungsplans.



Abb. 1: 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Feststellungsfassung (04.06.2024)

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan (BP) Nr. 18 wurde vom Gemeinderat am 01.04.2025 zur Satzung beschlossen und trat am 03.04.2025 in Kraft.

Ziel des Bebauungsplans „Ost, nördlich der Eisbühlstraße" war die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude am östlichen Ortsrand von Ustersbach im räumlichen Zusammenhang zur Schule mit Forum, geplantem Kinderhaus, weiterer geplanter öffentlicher Gebäude, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Dabei sollen neben klassischen Einzel- und Doppelhäusern verstärkt auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt werden, um kostengünstigen Wohnraum insbesondere für junge und alte Menschen sowie auch Familien zu ermöglichen. Daher wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ringförmiger Erschließung ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 orientieren sich die Baugrenzen für das WA 2 an der Idee des im Jahr 2021 erstellten städtebaulichen Entwurfs von Orte Gestalten. Demnach sollten die Mehrfamilienhäuser im Zentrum in einer Hofsituation angeordnet werden, jedoch keine Reihenhäuser vorgesehen werden und eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Satteldächern ermöglichen. Die geplante Bebauung und Erschließung sollte sich in die vorhandene Topographie einfügen, ohne größere Geländeveränderungen. Zum Sondergebiet im Norden wurde eine Grünzäsur festgesetzt, die von Stellplatzflächen begleitet wurde. In den Mehrfamilienhäusern sind maximal 38 Wohnungen vorgesehen, wobei für die einzelnen Gebäude jeweils GR und max. Zahl der Wohnungen festgesetzt wurde. Die Stellplätze sollten als offene Stellplätze oder Carports errichtet werden, um Flächen zu sparen. Für das nordöstliche Baugrundstück Nr. 14, WA 2.2 wurde zur Erschließung zusätzlich im Norden ein Eigentümerweg sowie die Lage der Carports festgesetzt, um auch dem Trenngebot der Wohnhäuser des angrenzenden Gewerbegebiets Rechnung zu tragen.

Da im Gebiet bei Starkregen mit anfallendem Niederschlagswasser aus den südlichen Außenbereichen zu rechnen ist, wurden am neuen Ortsrand auch begrünte Flächen zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt. Zur Abarbeitung betroffener Belange wurden zahlreiche Gutachten u.a. zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, zu schalltechnischen Belangen sowie als Fließweganalyse des Außengebietswassers erarbeitet und berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde ein Teil des Bebauungsplans Nr. 6 ersetzt bzw. der verbleibende Teil, der nicht bereits durch den BP Nr. 16 und BP Nr. 18 ersetzt wird, aufgehoben.

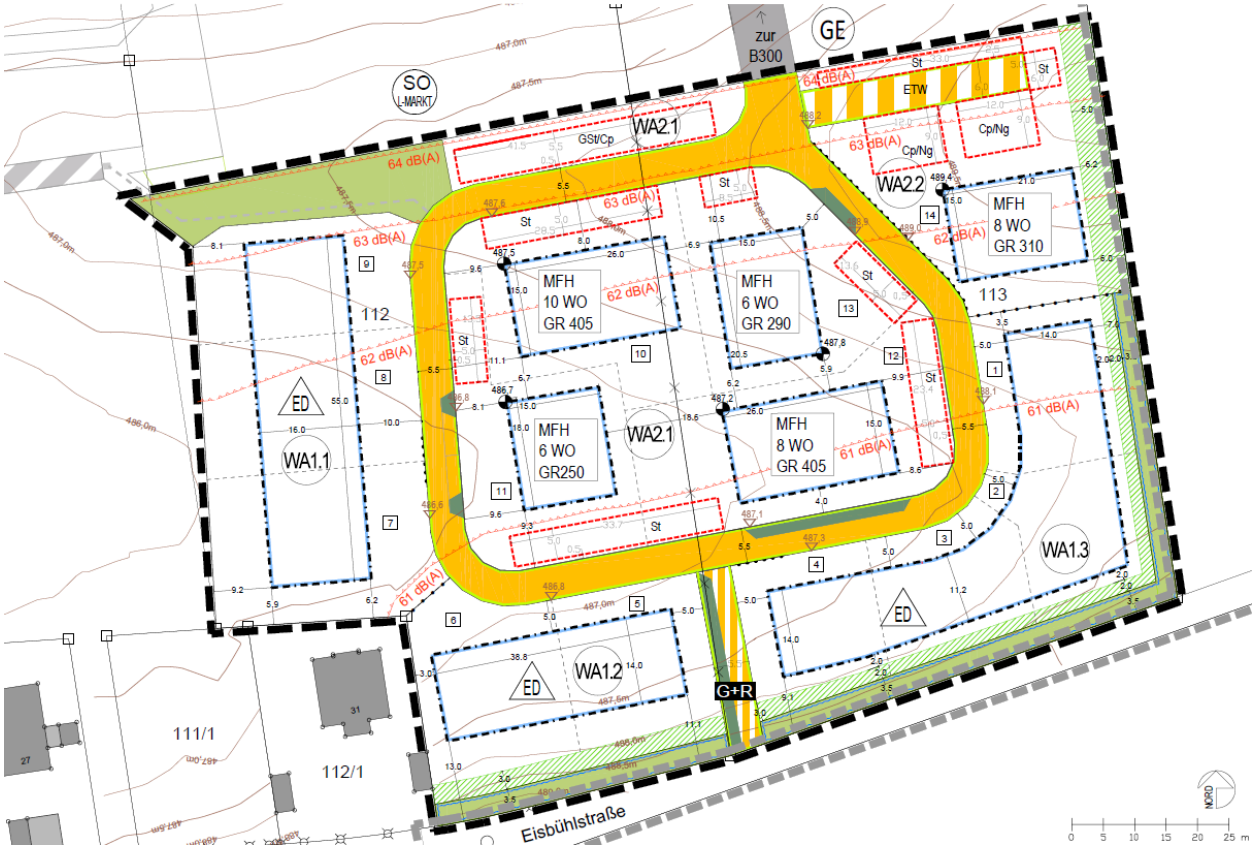


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 18 (Planteil 1/3) vom 01.04.2025

4. Änderung des städtebaulichen Konzepts

Um den aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen der Wohnbaulandentwicklung wie Marktentwicklung und leere Förderprogramme für den Mietwohnungsbau zu entsprechen und an der aktuellen Nachfrage orientierte Wohnkonzepte zu ermöglichen, wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans das städtebauliche Konzept des WA 2 modifiziert. Neben Mehrfamilienhäusern werden nun auch Reihenhäuser zulässig sein. Die Baugrenzen werden weiter bzw. umlaufend über mehrere Grundstücke gefasst, um größtmögliche Flexibilität bei der Gebäudegestaltung und künftigen Grundstückszuschnitten zu ermöglichen. Die Erweiterung der Baugrenzen Richtung Norden wurde dabei erneut hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen auch in Verbindung mit den angrenzend mit dem Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Lärmkontingenten geprüft und in Abstimmung mit dem Fachgutachter festgelegt. Das neu berechnete Schallschutzgutachten befindet sich in der Anlage.

Demnach wird auch auf die Lagefestsetzung der zugehörigen Stellplätze und Carports verzichtet und auch Garagen sowie ggf. Tiefgaragen ermöglicht. Somit wird auch im WA 2.2 im Nordosten kein Eigentümerweg mehr festgesetzt, wodurch von der bisherigen Konzeption abweichende Gebäudestellungen ermöglicht werden. Hierdurch möchte die Gemeinde eine

zeitnahe Umsetzung zur Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Mit der Änderung der Baugrenzen ist auch eine Änderung des Festsetzungssystematik für die maximal zulässigen Grundflächen und maximale Zahl der Wohnungen verbunden.

Beibehalten wird allerdings die Lage der Baugrenze i.d.R. 5 m zurückgesetzt von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Nutzungsdichte und zulässige Höhe der Gebäude mit i.d.R. 2 Vollgeschossen plus DG. Für das WA 1 ergeben sich für das Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen. Erweiterungen der gestalterischen Festsetzungen, z.B. der Dachgestaltung kommen einheitlich aber künftig auch hier zum Tragen. Einige Baugrundstücke sind bereits verkauft, erste Bauanträge werden zeitnah erwartet.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz werden ebenfalls beibehalten und lediglich die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten geringfügig angepasst.

Die ringförmige Erschließungsstraße wurde bereits hergestellt. Hierbei wurden auch Flächen für den ruhenden Verkehr (Längsparken) berücksichtigt sowie Schmutzwasserkanal und Entwässerungseinrichtungen der Straßenverkehrsfläche verlegt.

Die Realisierung der Außengebietswasserableitung ist in Vorbereitung.

Eine Änderung weiterer vorliegender Fachgutachten ist nicht erforderlich, hierzu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 mit Umweltbericht vom 01.04.2025 samt Anlagen verwiesen.

4.1 Immissionsschutz

Durch den Verkehr auf der B300 können randlich noch beeinträchtigende Schallimmissionen der ca. 100 m entfernt geplanten Gebäudenutzung auftreten. Gemäß Schallgutachten der BEKON GmbH vom 22.10.2025 (siehe Anlage) werden hierbei tagsüber in weiten Teilen des Geltungsbereichs die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie im gesamten Geltungsbereich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden. Nachts werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten und demnach nur im südlichen Bereich eingehalten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch im gesamten mit Wohngebäuden überbaubaren Bereich eingehalten.

Somit sind für den größten Teil der Bauflächen passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden deutlich unterschritten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Umgriff des Bebauungsplanes Nr.16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte". Für die dort geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen sind Lärmemissionskontingente festgesetzt worden. Der Lebensmittelmarkt ist mittlerweile gebaut und in Betrieb. Daher wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 22.10.2024 erneut nachgewiesen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im vorliegenden Plangebiet weitgehend eingehalten werden. Lediglich am Rand der überbaubaren Fläche im Norden werden Orientierungswerte geringfügig überschritten: bei Parzelle 13 werden diese zur Tagzeit um 0,2 dB(A) überschritten und zur Nachtzeit eingehalten, bei Parzelle 14 zur Tagzeit um 0,5 dB(A) und zur Nachtzeit um 0,7 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) werden somit fast im gesamten Bereich des Plangebietes eingehalten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) im gesamten Plangebiet. Es ist festzustellen, dass die berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte mit maximal 0,5 dB(A) zur Tagzeit und 0,7 dB(A) zur Nachtzeit nur geringfügig ausfallen. Pegeländerungen in dieser Größenordnung liegen unterhalb der Schwelle, ab der unter üblichen Bedingungen eine wahrnehmbare Veränderung der Geräuschsituation zu erwarten ist. Zudem stellen die

festgesetzten Emissionskontingente einen schalltechnisch maximal zulässigen Nutzungsrahmen dar, dessen vollständige und gleichzeitige Ausschöpfung durch sämtliche gewerbliche Nutzungen in der betrieblichen Praxis nur selten zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund werden die sich im Plangebiet ergebenden Gewerbelärmimmissionen als zumutbar angesehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegel unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte stehen der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes daher nicht grundsätzlich entgegen.

5. Erläuterung der geänderten Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Zulassung auch von Reihenhäusern im WA 2 gilt die offene Bauweise nurmehr im WA1. Die Baugrenzen im WA 2 werden zur Schaffung von Spielräumen in der Gebäudeanordnung insgesamt erweitert und innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße als ein großer Bauraum gefasst, der mehrere Flurstücke beinhaltet. Es gelten weiterhin die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, der Bebauungsplan macht keine abweichenden Regelungen erforderlich, diese müssen eingehalten werden.

Für die Reihenhäuser wird ebenso wie für die Doppelhaushälften festgelegt, dass je nur eine Wohnung zulässig ist und die Mindestgrundstücksfläche für Reihenhäuser auf 200 m² festgelegt (ergänzend zu 350 m² für Doppelhaushälften und 450 m² für Einzelhäuser im WA1). Eine Begrenzung der Zahl der Reihenhäuser je Baugrundstück, z.B. 4, ist durch die Gemeinde nur über die Kaufverträge möglich.

Die bisher für die separaten Bauräume festgesetzte Zahl der Wohnungen wird nun in die Regelung maximal 1 Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche geändert. Infolge der flexibleren Baugrenzen und damit möglicher Grundstückszuschnitte kann so ein der Umgebung angepasstes Nutzungsmaß gewährleistet werden.

Infolgedessen wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) im WA 2 für Mehrfamilienhäuser mit der Änderung nur als GRZ von 0,3 festgesetzt und ergibt sich somit aus der Grundstücksgröße. Für ein Reihenhaus wird eine GR 100 m² festgesetzt (ergänzend zu 180 m² für Einzelhäuser und 115 m² je Doppelhaushälfte), die bereits Terrassen und untergeordnete Bauteile, z.B. Vordächer und Lichtschächte enthält. Daran angelehnt wird auch die maximale Grundflächen-Überschreitung durch weitere befestigte Flächen und bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Mehrfamilienhäuser auf eine Gesamt-GRZ von 0,6 geändert. Abweichend hiervon ist lediglich für das Baugrundstück Nr. 14 der Fl.Nr. 112/8 im Nordosten eine etwas höhere GRZ von 0,65 zulässig, um die interne Erschließung der benötigten Stellplätze über eine Zufahrt organisieren zu können, die zusätzlich befestigt werden muss.

Die Festsetzung zur Mindestquote der Wohnfläche im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung der BayernLabo) wird ersatzlos gestrichen, da sie derzeit infolge leerer Fördermittel nicht mehr erfüllbar ist und nicht absehbar ist, dass sich dies absehbar in einigen Monaten wieder ändert.

Infolge des zusammengefassten Bauraums im WA 2.1 und der deutlich abfallenden Geländelage ist eine zusätzliche Abgrenzung innerhalb der Bauräume für die festgesetzten Bezugspunkte der Wandhöhe erforderlich. Die Wandhöhen selbst und Höhenfestsetzungen der Bezugspunkte wurden beibehalten und in der Lage lediglich an die neuen Baugrenzen angepasst.

Bauliche Gestaltung

Zur Erweiterung der Spielräume werden neben ortsüblichen Satteldächern nun auch andere geneigte Dachformen mit max. 30° Dachneigung zugelassen, so dass beispielsweise auch Pult- oder Walmdächer zulässig sind. Zusätzlich werden auch begrünte Flachdächer zugelassen. Eine Mindestsubstratdicke von 15 cm gewährleistet hier eine dauerhafte Begrünung, die günstige Bedingungen für Retention, Klimaausgleich und als Habitat für Insekten aufweist. Demnach werden die zulässigen Dachaufbauten auf Satteldächer beschränkt, um weiterhin kompakte Baukörper zu gewährleisten. Um eine vergleichbare Nutzungsdichte von Satteldächern inkl. Dachgeschoss mit der Ausbildung von Gebäuden mit Flachdach zu gewährleisten, wurde für Gebäude mit Flachdächern zudem eine Wandhöhenüberschreitung durch ein Dachterrassengeschoss von 2,5 m zugelassen, das infolge der zurückgesetzten Lage im Ortsbild nur untergeordnet erscheint.

Da PV- und Solaranlagen bei Neubauten i.d.R. bereits Standard sind, werden die Vorgaben dahingehend angepasst, dass den baurechtlichen und gestalterischen Anforderungen zur parallelen sowie eingerückten Anbringung wie in der Gemeinde üblich Rechnung getragen wird.

Die weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage der Stellplätze im WA 2 wird künftig nur noch für das durch die Erschließungsstraße abgetrennten nördliche Grundstück 111/10 festgesetzt, für das keine andere sinnvolle bauliche Nutzung erkennbar ist, ansonsten wird auf die Festsetzung der Stellplätze verzichtet. Somit wird der Spielraum einerseits für die Anordnung auf den Baugrundstücken erhöht, anderseits wird auch die Ausführung nicht mehr auf Stellplätze oder Carports begrenzt, sondern grundsätzlich auch Garagen oder denkbare, i.d.R. aber vergleichsweise teure, Tiefgaragen zugelassen. Bei Garagen sind jedoch die vorgelagerten Aufstellflächen (Garagenvorplatz) von 5,0 m zu berücksichtigen, was zu mehr Platzbedarf und höherer Versiegelung führt. Carports müssen im WA 1 mind. 3 m Vorfläche einhalten, im WA 2 mind. 0,5 m. Seitenwände von Carports müssen insgesamt mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden, abweichend hiervon sind im WA 2 Seitenwände bis 3 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie nur blickoffen, d.h. aus transparenten Materialen oder Lattenkonstruktion mit ausreichend Durchblicken zulässig, um ausreichende Sichtverhältnisse beim Rangieren zu gewährleisten.

Mittlerweile verfügt die Gemeinde über eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 01.10.2025. Da diese nun bereits die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten sowie die Begrünung von größeren flachen Dächern ab 50 m² Gesamtfläche regelt, werden diesbezügliche Festsetzungen angepasst bzw. gekürzt. Für Carports wird zur Durchgrünung und Erhöhung von Klimaausgleich- und Biotopfunktionen auch bei kleinerer Größe die Ausführung mit begrünten Flachdächern vorgeschrieben. Der abweichende Stellplatzschlüssel wird jedoch im Bebauungsplan weiter beibehalten.

Die Regelung für Nebengebäude werden für WA 2.1 und 2.2 vereinheitlicht, da im WA 2.2 kein detailliertes Bebauungskonzept mehr verfolgt und ihre Lage ebenfalls nicht mehr festgelegt wird.

Des Weiteren wird die Regelung zu den Zaunsockeln vereinfacht, da infolge der Topographie und des abfließenden Oberflächenwassers ggf. höhere Sockel erforderlich sind, sind diese ausnahmsweise zulässig und somit hierfür eine Beantragung und die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

5.2 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wurde mittlerweile errichtet. Ebenso ist die Vermessung erfolgt. Demnach wurde die Abgrenzung z.B. in den Kurvenbereichen an die detailgenaue Ausführung angepasst.

Der bisher im Norden des WA2.2 festgesetzte Eigentümerweg entfällt, die Lage der internen Erschließung auf dem Baugrundstück zur Anordnung der Stellplätze wird aus den oben beschriebenen Gründen nicht mehr vorgegeben.

5.3 Immissionsschutz

Die Berechnungen zur Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden mit dem Schallgutachten der BEKON GmbH vom 22.10.2025 für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans überprüft. Dementsprechend wurden die planzeichnerische Abgrenzung der Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel in dB(A) aktualisiert. Infolge des Baus des Supermarkts hat sich u.a. die geänderte Ausbreitung des Verkehrslärms der B300 hier bemerkbar gemacht.

Für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel wird zunächst der Summenpegel aus den in den Anlagen 15.4.1 und 15.4.2 zum Schallgutachten dargestellten Beurteilungspegeln für den Verkehrslärm und den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (hier allgemeines Wohngebiet) gebildet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dann der jeweils höhere Wert aus Summenpegel zur Tagzeit plus 3 dB(A) und Summenpegel zur Nachtzeit plus 13 dB(A).

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Im Ergebnis war demnach eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich des Umfangs der passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erforderlichkeit schallgedämmerter Lüftungen und Pufferräume für Schlaf- und Kinderzimmer ist weiterhin in den Festsetzungen enthalten, konnte jedoch für die südlichen Parzellen der Fl.Nrn. 112/2, /3 und /4 (Baugrundstücke 4, 5 und 6) ausgenommen werden.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen,
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind für alle Parzellen in denen zur Nachtzeit ein Beurteilungspegel von über 45 dB(A) vorliegt schallgedämmte Lüftungen notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster" sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Für die öffentliche Grünfläche im Nordwesten werden die Festsetzungen geringfügig verändert. Neben einer geringfügig veränderten Abgrenzung zugunsten des angrenzenden Baugrundstücks wird die Gestaltung zu mind. 60 % der Fläche als Blumenwiese mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Somit wird eine die Habitatqualität begünstigende aber pflegeleichte Umsetzung gesichert, aber Spielraum für Größe und Umfang der Gehölzpflanzungen belassen. Hierbei wird auch die Pflanzung von Einzelbäumen empfohlen.

Da für das Baugrundstück aber festgesetzte bauliche Nutzungsmaße unverändert bleiben, hat dies keine Auswirkungen auf den bisher festgesetzten Ausgleichsbedarf.

Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die textlichen Hinweise werden bzgl. der nun vorliegenden Stellplatzsatzung sowie Spielplatzsatzung der Gemeinde, jeweils vom 01.10.2025 ergänzt. Außerdem wird auf den Ausschluss von Schotter-, Kies- und Steingärten sowie Kunstrasen in den nicht baulich genutzten Bereichen hingewiesen, der sich bereits aus Art. 7 Abs. 1 BayBO ergibt.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde hat die Bauflächen erworben und mit dem Verkauf parzellierter Baugrundstücke an entsprechende Bauwerber begonnen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die in folgender Tabelle wiedergegebene Flächenverteilung mit nur geringfügiger Änderung bzgl. öffentlicher Grünfläche sowie entfallenem Eigentümerweg gegenüber dem Bauland.

Tab. 1: Flächenverteilung nach Art der Nutzung im Geltungsbereich

Art der Nutzung	**Fläche in m² (gerundet)**	**Verteilung in % im Teilgeltungs-bereich Baugebiet**	**Verteilung in % im Gesamt-Geltungsbereich**
Bauland WA	11.859	82,2	31,6
dar. priv. Fläche „zu begrünen"	587	4,1	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.644	11,4	4,4
- Geh+Radweg	162	1,1	
Öffentliche Grünflächen	917	6,4	2,4
dar. mit Reglung Wasserabfluss	552	3,8	
Teilbereich Baugebiet	**14.420**	**100**	**38,4**
Aufhebungsbereich BP Nr. 6	21.973		58,5
Fläche mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.164		3,1
Gesamt-Geltungsbereich	**37.557**		**100**

6.2 Umweltbelange und Klimaschutz

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans werden für das WA 2 die Spielräume der baulichen Nutzung hinsichtlich ihrer Lage und möglichen Gebäudeanordnung erhöht, nicht jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die festgesetzte GR sowie Gesamt-GR bleiben vergleichbar. Weitere die bauliche Gestaltung und Nebenanlagen betreffende Aktualisierungen der Festsetzungen werden auch für das WA1 übernommen. Somit sind keine neuen Umweltauswirkungen oder Umweltbelange betroffen. Im Verfahren gemäß § 13aBau GB sind demnach auch keine Anpassung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie zusätzlicher Umweltbericht erforderlich.

Klimaschutz und Biodiversität werden im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen weiterhin berücksichtigt. Belange des Artenschutzrechts werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt. Somit sind keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt absehbar.

7. Literaturverzeichnis

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024-1: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 Wohngebiet "nördlich der Eisbühlstraße" der Gemeinde Ustersbach vom 17.05.2024

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024-2: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte" in Ustersbach Gemeinde Ustersbach vom 24.01.2024 sowie Ergänzende Stellungnahme zur Lärmkontingentierung - Vorbelastungsermittlung BP Nr. 6 vom 13.06.2024, Bezeichnung: LA22-243-G01-T02-E02-01

Gemeinde Ustersbach 2024: 10. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 04.06.2024

Gemeinde Ustersbach 2025: Bebauungsplan Nr. 18 „Nördlich der Eisbühlstraße" i.d.F. vom 01.04.2025.

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH 2024: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte" vom 05.07.2022, ergänzt 13.06.2023, 16.01.2024 & 04.06.2024.