Gemeinde Ustersbach

Bebauungsplan Nr. 18
„Ost, nördlich der Eisbühlstraße"
mit Aufhebung Bebauungsplan Nr. 6

Satzung

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 01.04.2025

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

Ustersbach, den 02. APR. 2025

.....
1. Bgm. W. Reiter

Planung:

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

Starnberg, den 01.04.2025

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Anlagen

- Anlage 0: Städtebauliches Konzept/Vorkonzept Bebauungsplan „Ustersbach Ost - Wohngebiet" in Varianten vom 16.01.2024 und 06.02.2024
- Anlage 1a: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300", Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 15.01.2021
- Anlage 1b: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300" BAII, Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 25.10.2022
- Anlage 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte" der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 05.07.2022, ergänzt 13.06.2023, 16.01.2024 & 04.06.2024.
- Anlage 3: Ausgleichskonzept Fl.Nr. 1377 vom 07.10.2024
- Anlage 4a: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 Wohngebiet "nördlich der Eisbühlstraße" der Gemeinde Ustersbach der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 17.05.2024
- Anlage 4b: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte" in Ustersbach Gemeinde Ustersbach der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 24.01.2024
- Anlage 5: Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie Planungskonzept zur Außengebietswasserableitung südlich der B300 für Bauleitplanung „östlich Forum Ustersbach" der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 15.05.2024

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude im Rahmen der Gesamtentwicklung Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte. 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. Die Planung sieht die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor.

Der Gemeinderat hat sich mehrmals mit der Wahl der geeigneten Bebauung beschäftigt und sich nach Beratung am 16.01.2024 schließlich am 06.02.2024 mit deutlicher Mehrheit für das vorliegende städtebauliche Konzept der Variante D ausgesprochen. Dieses beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern. Dabei sollen die größeren Gebäude der Mehrfamilienhäuser zentral im Baugebiet liegen und von einem Wohnstraßenring erschlossen werden. Gleichzeitig soll die Schaffung kurzer fußläufiger Verbindungen zum Ort sowie eine gute Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der Siedlungsgebiete gewährleistet werden.

Dieses städtebauliche Konzept ist die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Dieser wird in seinem Geltungsbereich zudem einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost" ersetzen, der verbleibende Bereich wird aufgehoben. Die frühzeitigen Verfahren, die für den Bebauungsplan Nr. 18 und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 getrennt durchgeführt wurden, werden nun in einer gemeinsamen Planung vereint und zum regulären Verfahren fortgeführt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost", vom 22.10.1996, in Kraft seit dem 01.07.2005, liegt östlich vom Schul- und Kulturzentrum Forum Ustersbach. Der Bebauungsplan wurde noch nicht umgesetzt, es wurden weder die Erschließungsstraßen hergestellt geschweige denn eine Bebauung der Grundstücke vorgenommen. Infolge des bereits am 15.10.2024 zur Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung vom 07.11.2024 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 sowie der geplanten Wohngebietsnutzung können große Teilflächen des Bebauungsplans Ustersbach Nr. 6 nicht mehr umgesetzt werden. Die restliche Gewerbefläche mit den Grundstücksnummern 3, 5, 6 sowie Teilflächen einer Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendeeinrichtung) liegen auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 114, Gmkg. Ustersbach. Hier sind seitens des Eigentümers keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen oder erwünscht, vielmehr lehnt der Eigentümer eine bauliche Nutzung seines Grundstücks ab. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist dort auch seitens der Gemeinde nicht mehr geplant, da dies zu Konflikten mit der vorgesehenen und erforderlichen Wohnnutzung führen würde. Daher wird mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 eine Aufhebung des nicht mehr erforderlichen Bebauungsplans Nr. 6 durchgeführt. Die in der Planung ebenfalls festgesetzten Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht mehr benötigt, so dass der Plan in seiner Gesamtheit aufgehoben wird.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Neue Ortsmitte Ustersbach" wurden insgesamt ein Verfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung sowie separate Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Hierbei stellt die vorliegende Planung den dritten und letzten Bereich der verbindlichen Bauleitplanung dar. Für die anderen beiden Planungen (Einbeziehungssatzung Nr. 4 sowie Bebauungsplan Nr. 16) wurden die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt und die Satzungen noch 2024 beschlossen. Daher kann die vorliegende Planung bereits auf die für die anderen Bereiche bzw. für das Gesamtgebiet vorliegenden Fachgutachten zur Baugrunduntersuchung und Verkehr, für Immissionsschutz, zum Außengebietswasser sowie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zurückgreifen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

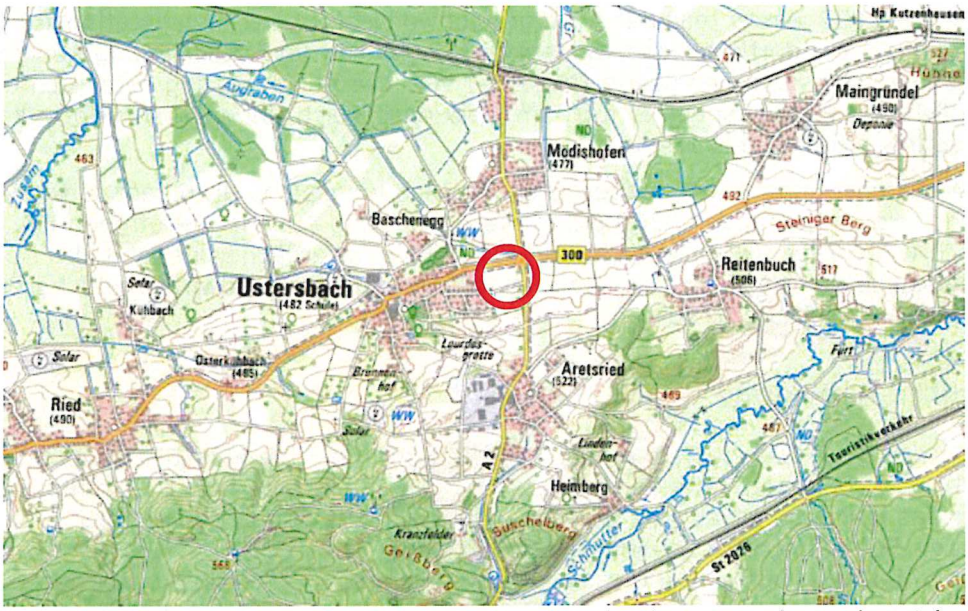


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Ustersbach. Der Geltungsbereich umfasst inkl. Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche eine Gesamtgröße von ca. 3,76 ha Fläche. Der wesentliche Teil mit ca. 3,64 ha befindet sich östlich des Orts auf einer Ackerfläche. Das neue Baugebiet umfasst dabei 1,44 ha Westlich liegt die Grundschule mit Turnhalle und nördlich vorgelagerten Sportbereichen. Als Forum Ustersbach werden die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt.

2.2 Vorhandene Nutzungen



Abb. 2: Orthofoto mit Flurkarte und Teilgeltungsbereich WA in blau und Teilgeltungsbereichaufhebung BP Nr. 6 in rot (Quelle Luftbild: BayernAtlas)

Im Südwesten befinden sich Wohngebäude. Nördlich des Planungsgebiets und südlich der B300 verläuft der „Schulweg" als Rad- und Fußweg.

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. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 112 und 113 sowie ein kleiner Teil der Fl. Nr. 111, Gemarkung Ustersbach. Der Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Zu Planungsbeginn im Mai 2022 war er teils mit Ackergras bewachsen und teils vegetationslos und umgebrochen. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte liegen für die Ackernutzung geeignete Braunerden aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) vor. Die Ackernutzung setzt sich auch östlich und südlich des Planungsgebiets fort. Im Geltungsbereich finden sich bislang keine Gebäude oder sonstige bauliche Nutzung.

Der Bereich des aufzuhebenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 liegt südwestlich des Kreisverkehrs als Kreuzung der B300 durch die Kreisstraße A2. Die betroffenen Flächen 114 werden nach wie vor landwirtschaftlich, vorwiegend als Ackerflächen genutzt. Im Süden grenzt die Eisbühlstraße mit Fl.Nr. 99 an, die in diesem Bereich ein landwirtschaftlicher Weg ist, der vom Ort zur Kreisstraße A2 führt.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt von der B300 über die Planstraße des Bebauungsplans Nr. 16. Die B300 verbindet das nordöstlich gelegene Augsburg mit Memmingen im Südwesten. Für das Planungsgebiet wird zusammen mit der Anbindung des nördlich angrenzenden, geplanten Sondergebiets „Lebensmittelmarkt" und Gewerbegebiet (BP Nr. 16) eine neue Zufahrt errichtet, die von der B300 ca. 130 m westlich des Kreisverkehrs mit der Kreisstraße A2 abzweigt und den „Schulweg" quert. Diese neue Zufahrt erfordert die Rodung eines Teils der Gehölze im Straßenbegleitgrün.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Ustersbach gehört zur Planungsregion 9 „Augsburg" und befindet sich dort im südwestlichen Teil im Landkreis Augsburg in der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen angrenzend an den Verdichtungsraum „Augsburg-Neusäß-Gersthofen". Die Gemeinde Ustersbach liegt dabei im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg.

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans sind nicht betroffen. Ein festgesetztes Wasserschutzgebiet befindet sich in weniger als 100 m Entfernung nordwestlich des Planungsgebiets. Ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (H Nr. 3) und ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg) befinden sich erst in Richtung Nordosten in deutlicher Entfernung. Landschaftsschutzgebiete befinden sich nördlich und südlich von Ustersbach.

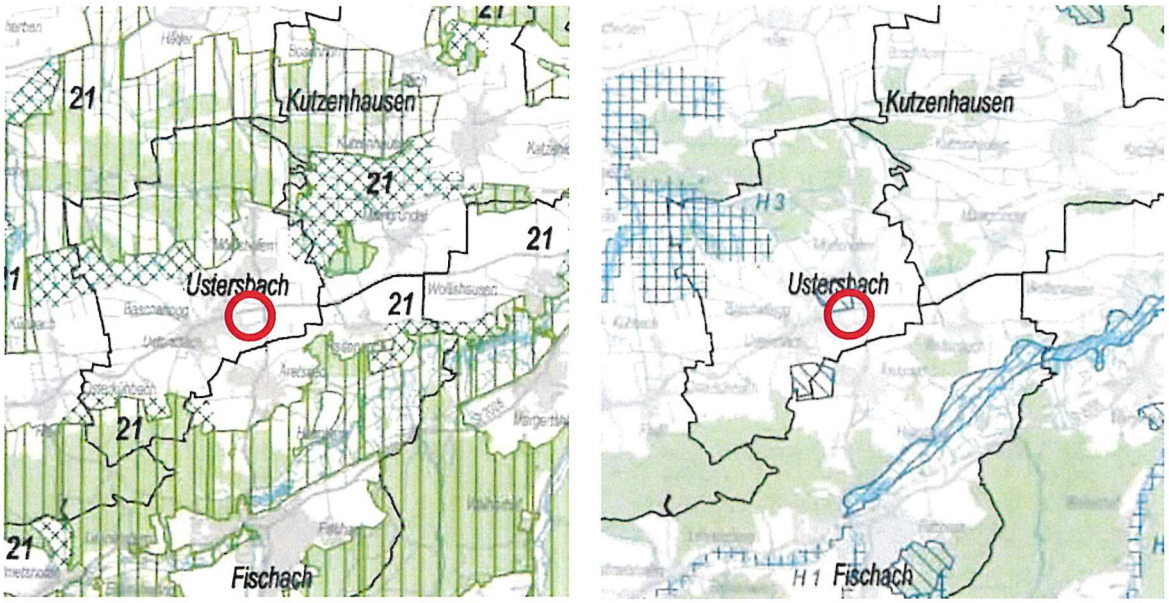


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan; Karte 3 Natur und Landschaft und Karte 2a Siedlung und Versorgung

Folgende Ziele werden im Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern u.a. genannt:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden (B V, G 1.1). Gerade die Dörfer im ländlichen Raum sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden (B V, Z 2.2). Die Gemeinde Ustersbach wird zwar nicht mehr unter den für die Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen gemäß Z 1.2. genannt, grenzt jedoch direkt an die Äußere Verdichtungszone im Großen Verdichtungsraum Augsburg. Gemäß Z 1.5 soll nicht nur dort auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2023) 2.2.5 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (3.1 (G)), zudem sollen laut 3.3 (Z) neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2). Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, das u.a. auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird (G 2.2.6). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden Stattfinden (G 3.1.1).

Gemäß Regionalplan Augsburg sollen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (1.2 (Z)).

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der zu Beginn des Verfahrens rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 27.02.1996 zeigt auf den Teilflächen mit den Fl. Nrn. 110, 111 und 112 als kommunales Planungsziel im Südteil Wohngebiet und im Nordteil Baufläche für den Gemeinbedarf. Dazwischen verbleibt eine Zäsur landwirtschaftlicher Fläche (Ackerfläche). Auf den östlich angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 112, 113 und 114 wird zudem als geplante Nutzung Gewerbegebiet dargestellt. Aktuell wird das gesamte Gebiet als Ackerland genutzt.

Mit Genehmigung des Landratsamts und Bekanntmachung wurde am 22.07.2024 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig. Hier (vgl. Abb. 5) 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 und Gewerbliche Baufläche.



Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 27.02.1996

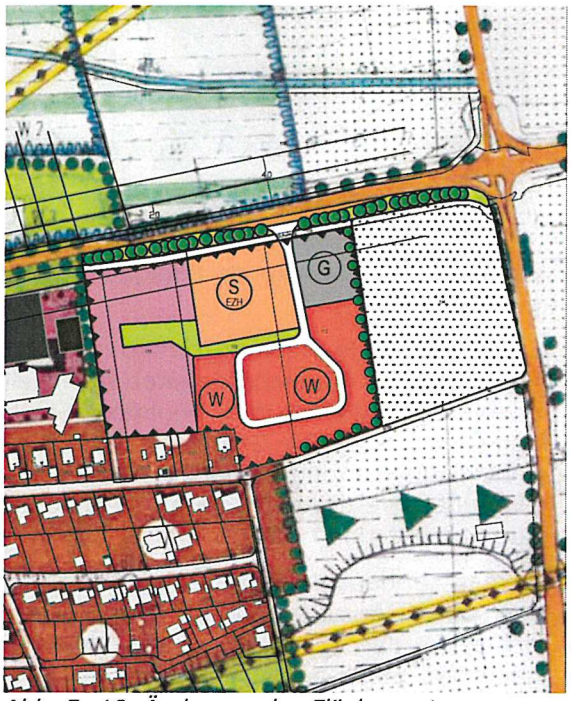


Abb. 5: 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Feststellungsfassung (04.06.2024)

Die Bauflächen werden 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.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs existiert ein bisher nicht verwirklichter Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost" vom 01.07. 2005, der für die Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 114 sowie eine Teilfläche von Fl.Nrn. 112 Gewerbeflächen, im Westen mit reduzierten Emissionskontingenten festsetzt. Er setzt 6 Teilflächen und einer Erschließungsstraße mit Wendehammer von der Eisbühlstraße her zur A2 fest sowie Parkplätze im Osten und umgebende öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzvorgaben. Dieser wurde aus den Darstellungen des früheren Flächennutzungsplans von 1996 entwickelt.

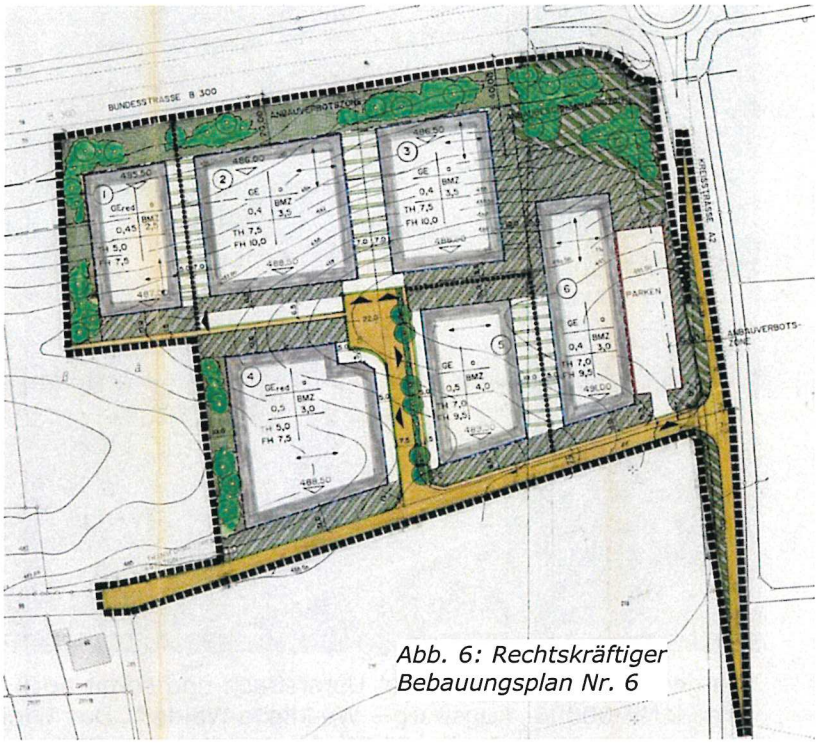


Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 beginnt im Westen auf der nördlichen Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks Fl.Nr. 112 und endet im Osten im Bereich der Kreisstraße A2, Fl.Nr. 202, Gmkg. Ustersbach, wobei infolge der Sichtdreiecke noch Teile der Straße als öffentliche Verkehrsfläche einbezogen sind. Der Geltungsbereich reicht im Norden an der gemeinsamen Grundstückgrenze von Fl.Nr. 115 (überregionaler Radweg entlang B300) und endet im Süden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vom Feldweg „Eisbühlstraße", Fl.Nr. 99 zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 210, jeweils Gmkg. Ustersbach.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplans Nr. 6 wird bereits mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16 ersetzt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 mit Wohnbauflächen ersetzt dabei einen weiteren südwestlichen Teil der mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Gewerbeflächen.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

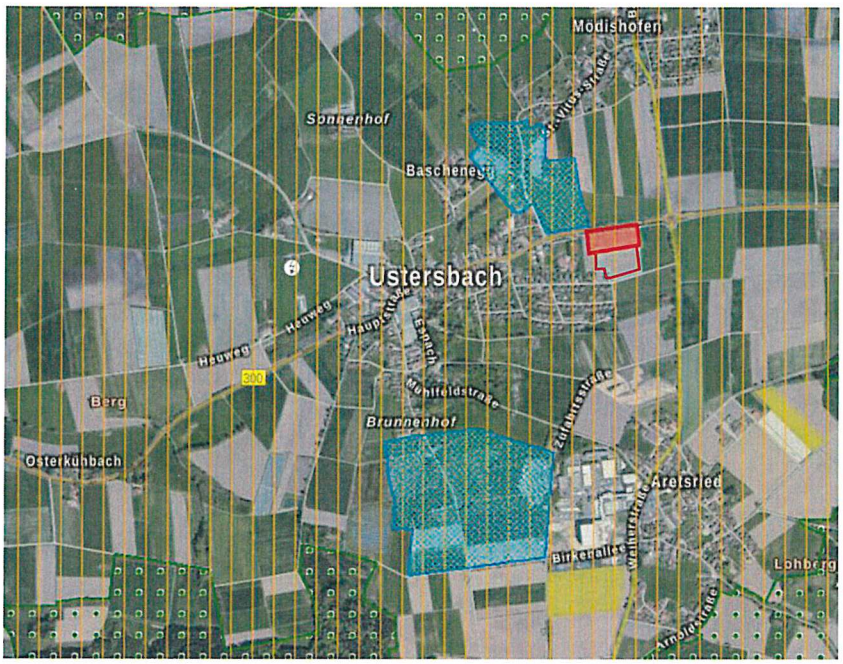


Abb. 7: Schutzgebiete im Bereich von Ustersbach mit Lage des Planungsgebietes rot umrandet (rot flächig =benachbarter BP Nr. 16, hellblau = Trinkwasserschutzgebiet, orange-schraffiert = Naturpark, grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet)

Das gesamte Gemeindegebiet Ustersbach und somit auch das Planungsgebiet liegen im Naturpark NP-00006 „Augsburg – Westliche Wälder". Das Trinkwasserschutzgebiet „Ustersbach" befindet sich nördlich der B300. Im Norden und Süden von Ustersbach befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01 „Augsburg – Westliche Wälder".

Nach sonstigen Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept soll eine adäquate Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Ustersbach ermöglicht werden. Im räumlichen Zusammenhang zur Schule mit Forum, geplantem Kinderhaus, weiterer geplanter öffentlicher Gebäude, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen soll auf den südöstlichen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Angrenzend daran ist östlich davon auf der Fl.Nr. 114 keine gewerbliche Nutzung mehr geplant, der verbleibende Teil des Bebauungsplans Nr. 6, der nicht bereits durch den BP Nr. 16 und die vorliegenden Planung Nr. 18 ersetzt wird, wird aufgehoben.

Die Anordnung und Dimension der Baukörper greifen grundsätzlich das 2021 erstellte städtebauliche Konzept von Orte Gestalten auf (siehe Abb. 8). Einige Abweichungen und Verschiebungen für das Wohngebiet sind aufgrund der verkleinerten Gesamtfläche, zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und zur Unterbringung von benötigten Stellplätzen erforderlich. Hieraus wurden zunächst mehrere städtebauliche Varianten auf Wunsch der Gemeinde nun ohne Reihenhäuser, dafür mit Doppel- und Einzelhäusern entwickelt. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Anordnung der Mehrfamilienhäuser (MFH) im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Mulde, am neuen Ortsrand im Osten oder mittig und sich daraus ergebenden Anforderungen an die Erschließung. Teilweise wurden für das Gebiet am Eingang konzentrierte Stellplatzflächen vorgesehen. Der Gemeinderat hat dann am 06.02.2024 entschieden, das mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans übernommene Konzept Variante D weiter zu verfolgen und das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange einzuleiten. Wesentliche Kriterien waren dabei neben dem Flächenverbrauch und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch die Erreichbarkeit der Stellplätze (Nähe zur Wohnung) sowie Realisierbarkeit mittels kleinerer Bauabschnitte.



Abb. 8: Erstes städtebauliches Konzept gem. Gemeinderatssitzung 01.12.2021(© OrteGestalten)

4.1 Städtebau

Wohnen soll im Planungsgebiet aus Nachhaltigkeitsgründen künftig zu einem wesentlichen Anteil verdichtet als Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Um einen gemäßigten Übergang sowohl zur vorhandenen Einzelhausbebauung im Südwesten als auch zur freien Feldflur am Ortsrand im Osten zu erreichen, hat sich der Gemeinderat für eine zentrale Lage der größeren Baukörper im Gebiet ausgesprochen.

Diese Mehrfamilienhäuser sollen in einer Hofsituation angeordnet werden (vgl. Konzept Orte Gestalten) sowie umgebend Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (EH/DH) geschaffen werden. Insbesondere die Einzelhäuser sind im Rahmen des erforderlichen Grundstückstauschs einer Teilfläche gewünscht und daher erforderlich, um die vorgesehene Wohnbebauung insgesamt zu ermöglichen. Zudem wurde aus Vermarktungsgründen von den ursprünglich vorgesehenen Reihenhäusern abgesehen. Während die Einzel- und Doppelhäuser überwiegend in Ost-West-Richtung mit größerer Südseite ausgerichtet werden können, sind für die Mehrfamilienhäuser zum Teil auch Nord-Süd-Richtung mit Belichtung von Osten und Westen vorgesehen, so dass die vier dort geplanten Gebäude einen ruhigen und begrünten Innenhof ermöglichen.

Vorgesehen sind für alle Gebäudetypen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, was je nach Geländelage einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m bis 7,5 m entspricht. Dächer der Hauptgebäude werden ortstypisch als symmetrische Satteldächer (z. B. mit einer Dachneigung zwischen 20 und max. 30°) festgesetzt. Die Größe der sich ergebenden Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte kann so bei ca. 350 m² starten, für Einzelhäuser bei 450 m² und für Mehrfamilienhäuser bei ca. 900 m².

Während für die Einzel- und Doppelhäuser Garagen zulässig sind, wird aus Gründen des Flächensparens sowie eines ansprechenden Straßenbilds für die Mehrfamilienhäuser i. d. R. darauf verzichtet. In den Mehrfamilienhäusern sind maximal 38 Wohnungen vorgesehen, für die

Einzelhäuer und Doppelhaushälften ergeben sich voraussichtlich bis zu 18 Wohnungen. Teilweise können für die Mehrfamilienhäuser Carports vorgesehen werden, die ohne die davor erforderlichen Aufstellflächen auskommen. Nebengebäude sollen möglichst in die Garagen/Carports integriert werden. Die erforderliche Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird im Bebauungsplan in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungen geregelt. Für Mehrfamilienhäuser erfolgt die Erstabschätzung mit ca. 1,6 Stellplätzen je Wohnung (d. h. für 38 Wohnungen ca. 60 Stellplätze). Für Einzelhäuser ist von 2 Stellplätzen auszugehen, bei zusätzlicher Einliegerwohnung käme ein dritter hinzu. Doppelhaushälften dürfen eine Wohnung mit 2 Stellplätzen umfassen.

4.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Anbindung und Erschließung des Wohngebiets erfolgen über die neu geplante Straße von der B300 durch das Sonder- und Gewerbegebiet. Diese wird dann schmäler fortgeführt, da für das Wohngebiet kein Lkw-Begegnungsverkehr mehr erforderlich und gewünscht ist.

Im Bereich des Wohngebiets ist eine ringförmige Erschließung geplant, die im Einbahnverkehr oder mit beiden Fahrrichtungen verwirklicht werden kann. Es ist eine entsprechende Verkehrsberuhigung als Wohnstraße vorgesehen, so dass die Verkehrsflächen in der Breite reduziert werden können. Da für die Mehrfamilienhäuser aber die Stellplätze straßennah als „Senkrechtparker" angelegt werden sollen, sind zum Ein- und Ausparken in diesen Bereichen Fahrgassen von 6,0 m erforderlich. Daher ist die Planstraße grundsätzlich mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen, die Stellplätze werden um 0,5 m eingerückt. Die vorgeschlagene Verkehrsführung wurde durch das Verkehrsplanungsbüro SWECO geprüft und angepasst. Zur Erschließung von Carports für ein zusätzlich mögliches weiteres Mehrfamilienhaus im Nordosten ist ein privater Erschließungsstich, als Eigentümerweg erforderlich. Im Bereich des Gebietseingangs können auch anteilige Besucherstellplätze für die Mehrfamilienhäuser untergebracht werden.

Für den fußläufigen Verkehr sowie Radfahrende wird die direkte Verbindung nach Nordwesten zum Kindergarten, Supermarkteingangsbereich und Richtung Schulgelände berücksichtigt. Auch nach Süden ist eine Fuß- und Radweg-Verbindung zur Eisbühlstraße geplant, die ggf. von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann, nicht jedoch für den allgemeinen motorisierten Verkehr.

Öffentliche Verkehrsflächen werden für die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen, insbesondere Feuerwehr, Müllfahrzeuge sowie Lieferverkehr ausreichend dimensioniert.

Im Gebiet ist bei Starkregen mit anfallendem Niederschlagswasser aus den südlichen Außenbereichen zu rechnen. Daher wurde das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult mit der Erstellung einer Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie Risikobeurteilung beauftragt, um das Wasser schadlos ableiten zu können. Die Ergebnisse der mit Datum vom 15.05.2024 vorliegenden „Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie Planungskonzept zur Außengebietswasserableitung südlich der B300 für Bauleitplanung „östlich Forum Ustersbach"" der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt, um das Wasser im Überflutungsfall schadlos abzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke wird im Rahmen der Bauanträge geregelt. Die Entwässerung der Straße ist im Rahmen der technischen Planung zu konzipieren. Gemäß Bodengutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieursgesellschaft mbH vom 15.01.2021 ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in den tieferen Bodenschichten möglich ist.

4.3 Grünordnung und Artenschutz

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung eines ansprechenden Straßenbilds für die umlaufende Wohnstraße. Darüber hinaus sind im Osten und Süden ein neuer Ortsrand zu entwickeln und im Norden die Übergänge vom bereits geplanten Sonder- und Gewerbegebiet zum künftigen Wohngebiet mittels Grünzäsur zu gestalten.

Diese Grünzäsur wird zur Anlage der neuen Planstraße unterbrochen und im Bereich der Mehrfamilienhäuser von Stellplätzen begleitet. Weitere Grünstrukturen sind zwischen den Baugebieten, am Rand der Bauflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Hierbei sollen vorrangig heimische Laubbäume und Gehölze gepflanzt werden. Im Süden und Südosten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die v.a. bei Starkregenereignissen der Sammlung und Ableitung des Außengebietswassers dienen.

Die geplante Bebauung muss sich in die vorhandene Topographie einfügen. Die Erschließungsplanung orientiert sich am Geländeverlauf, so dass nur mit begrenzten Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen ist. Gebäude und Außenanlagen werden so festgesetzt, dass eine möglichst naturnahe Gestaltung mit Verzicht auf allzu große Geländeveränderungen möglich ist. Das vorhandene Gelände wird mit der Bebauungsplanung aufgegriffen, die Wohngebäude sollen weitgehend ins vorhandene Gelände entlang der Mulde bis südlich der Kuppe einbinden.

Für die Mehrfamilienhäuser sind gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ausreichend Spielflächen für Kleinkinder nachzuweisen.

Aufgrund der ländlichen Umgebung und Lage am Ortsrand sind vorwiegend einheimische Gehölzstrukturen und naturnahe Grünflächen zu entwickeln. Diese entsprechen auch den Anforderungen des Artenschutzes hinsichtlich Nahrungs- und Habitatangebot für Insekten und Vögel. Im Rahmen der bereits vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind entsprechende Neupflanzungen als Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben.

4.4 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 17.05.2024 (siehe Anlage) werden hierbei tagsüber erst im südlichen Geltungsbereich die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie im gesamten Geltungsbereich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch nahezu im gesamten mit Wohngebäuden überbaubaren Bereich eingehalten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte". Für die dort geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen sind Lärmemissionskontingente festgesetzt worden. Es wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA22-243-G01-T02-E01-01 vom 24.01.2024 nachgewiesen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im vorliegenden Plangebiet eingehalten werden.

Die auf das Plangebiet durch die B300 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden zudem durch die Gebäude des Einkaufsmarktes und möglicher gewerblicher Einheiten im Gewerbegebiet reduziert. Da diese zwar geplant, der Zeitpunkt und die Inbetriebnahme des Wohngebiets aber nicht baurechtlich aneinandergekoppelt werden, können diese hierfür nicht berücksichtigt werden.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) werden im südlichen Bereich des Plangebietes eingehalten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) im gesamten Plangebiet. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden. Nachts werden zwar Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur teilweise und die Orientierungswerte insgesamt überschritten. Die ermittelten Werte liegen jedoch deutlich unter den in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts

bzw. den in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A). Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die Gemeinde ist sich der immissionsschutzfachlichen Konfliktlage („Trennungsgebot") zum nördlich geplanten Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet bewusst. Auch aus diesem Grunde wurden Schallschutzgutachten erstellt, welche die Emissionen der im nördlich liegenden Bebauungsplan Nr. 16 geplanten Nutzungen auch auf das mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 18 südlich angrenzende Wohngebiet betrachtet und daher frühzeitig für das SO und GE eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Zwar sind im Bebauungsplan Nr. 16 an der Grenze zum geplanten WA keine Grünflächen festgesetzt, wohl aber bereits „zu begrünende" Grundstücksflächen. Die Höhe der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan Nr. 16 wurde nach Entscheidung des Gemeinderats bzgl. zu verfolgender Variante für das Wohngebiet BP Nr. 18 nochmal geprüft und angepasst bzw. erhöht, so dass die Planungen aufeinander abgestimmt sind.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen können als zumutbar angesehen werden. Für den BP Nr. 16 wurden Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente sind so dimensioniert, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 im vorliegenden Plangebiet eingehalten werden. Es wurde auch bereits nachgewiesen, dass die Kontingente für das SO den typischen Betrieb eines Einkaufsmarktes ermöglichen. Ebenso sind die Kontingente für das Gewerbegebiet so hoch, dass die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben aus Sicht der Gemeinde ermöglicht wird. Auch hinsichtlich des Gewerbelärms sind im vorliegenden Geltungsbereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Erschließung des WA erfolgt wie für das SO und GE durch die Anbindung an die Bundesstraße B300. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr. Somit sind keine Wohngebäude in einer relevanten Weise durch die Verkehrszunahme betroffen. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Außerdem kommt es zu üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche sind die Anschlüsse an das Ortsnetz weitgehend vorhanden bzw. ergänzbar. So bestehen beispielsweise Stromkabel der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) u.a. westlich der Schule zur B300 sowie im Bereich der Eisbühlstraße.

Eine erforderliche Trafostation wurde bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt.

Öffentliche Verkehrsflächen wurden ausreichend dimensioniert für die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen insbesondere Feuerwehr, Müllfahrzeuge sowie Lieferverkehr. Erforderliche Nebenanlagen wie Haustechnik, Müll- und Abstellräume, etc. müssen für die Mehrfamilienhäuser in Nebengebäuden untergebracht werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der Bauanträge geregelt. Gemäß Bodengutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieursgesellschaft mbH vom 15.01.2021 ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in den tieferen Bodenschichten möglich ist. Für die Planstraße ist diese im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen.

Infolge der Topographie ist eine besondere Gefährdung durch Überflutungsereignisse infolge von wild abfließendem Wasser nach Starkregen aus angrenzenden Gebieten für die im

Geltungsbereich gelegene Mulde zu befürchten. Daher wurde die Steinbacher-Consult Ing. GmbH mit der Erstellung einer Gefährdungs- und Fließweganalyse für ein 100-jähriges Regenereignis sowie Planungskonzept zur Außengebietswasserbeseitigung beauftragt und mit der Gemeinde verschiedene Lösungsmöglichkeiten erörtert. Gemäß Gutachten vom 15.05.2024 (siehe Anlage) soll das Außengebietswasser nun nördlich der Eisbühlstraße in einer Mulde aufgefangen und nach Westen geleitet werden, wo es in einen neuen Regenwasserkanal eingeleitet wird, der dann östlich der Schule im Bereich der Erschließung für das neue Kinderhaus nach Norden verläuft. In der Verlängerung wird das Wasser unter der B300 durchgeleitet und kann schließlich als offener Graben in den Augraben als Vorfluter entwässern. Da dieser Bereich noch in Zone III des Wasserschutzgebiets zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung (Tiefbrunnen V) der Gemeinde Ustersbach liegt, ist hierfür ggf. eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist zu erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

4.6 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 6

Mit der geplanten Aufhebung des verbleibenden Bebauungsplans Nr. 6 wird das Grundstück Fl.Nr. 114 Gmkg. Ustersbach wieder unbeplant und ist nur landwirtschaftlich nutzbar, die Nutzung der angrenzenden Grundstücke 112 T und 113 werden im Rahmen der dortigen Bebauungsplanverfahren neu geregelt. Für die Teilfläche vom Fl.Nr. 99 „Eisbühlstraße" wird die Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße) aufgehoben. Es verbleibt die tatsächliche Nutzung als Feldweg. Ebenso muss die Festsetzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) auf der Kreisstraße A2 aufgehoben werden. Die hierauf entfallenden lärmrelevanten Vorbelastungen entfallen zukünftig. Die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche entstehenden Emissionen sind von den angrenzenden Planungsbegünstigten schadlos hinzunehmen.

Mit Schreiben der Gemeinde Ustersbach vom 30.08.2021, Az. 6102-02-06/009351, wurde der Grundstückseigentümer zur beabsichtigten Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für sein Grundstück gehört. Gemäß § 39 ff. BauGB kann die Gemeinde nach Ablauf von 7 Jahren, entschädigungsfrei einen Bebauungsplan aufheben und somit ein einmal gewährtes Baurecht zurücknehmen. Ein Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich, wenn von Seiten der Planungsbegünstigten kein Interesse an eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans bestehen oder in absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Eine schriftliche Stellungnahme ggf. mit Widerspruch oder Zustimmung erfolgte von ihm nicht. Weil im Zuge der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet, auf den südlichen Teilflächen der gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 112 und 113 eine Verkehrsanbindung vom Baugebiet über das Wegegrundstück Fl.Nr. 99 nicht Planungswunsch des Gemeinderates ist, werden diese Festsetzungen Teil des Aufhebungsverfahrens.

Darüber hinaus macht das Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung als TÖB im Schreiben vom 11.10.2023 zum Bebauungsplanverfahren UST Nr. 16, folgendes geltend:

„Der vorliegende Bebauungsplan (Nr. 16) ersetzt in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost". Für den östlichen Bereich (Fl.Nr. 114) ist später eine Aufhebung beabsichtigt, sobald auch das südlich geplante Wohngebiet baurechtlich gesichert ist. Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost", welcher durch die vorgelegte Planung nicht geändert wird, behält nach Rücksprache mit dem Bauamt weiterhin Rechtskraft und ist aus fachtechnischer Sicht infolge der Festsetzung als Gewerbegebiet in der Kontingentierung somit als Vorbelastung zu berücksichtigen".

Folglich ist die Aufhebung auch deshalb angezeigt, weil die ansonsten weiterhin geltende Teilfläche auf Fl.Nr. 114 Gmkg. UST aus immissionsrechtlichen Gründen unnötig die Bauleitplanung für den Lebensmittelmarkt und das Gewerbegrundstück beeinträchtigt sowie zukünftig

auch die südliche Teilfläche der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, welche als Allgemeines Wohngebiet überplant werden sollen.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen definiert. Lediglich die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3. BauNVO wie beispielsweise Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetreibe sind nicht zulässig, da diese mit den städtebaulichen Zielen als Wohngebiet am Ortsrand nicht in Einklang zu bringen sind, sowie den hierdurch bedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen den Charakter des geplanten Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr wesentlich beeinträchtigen würden.

Für die Gebäude wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Zulässig sind im WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser, im WA2 nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser. Als Mehrfamilienhäuser sind dabei Einzelhäuser mit mehr als 3 Wohnungen zu verstehen. Zudem wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen festgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze entsprechend unterbringen zu können und noch eine ansprechende Freiflächengestaltung möglich bleibt. In den Einzelhäusern ist dabei mit 2 Wohnungen somit eine Einliegerwohnung zulässig, in den Doppelhaushälften nicht. Für die Mehrfamilienhäuser wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen u.a. in Relation zur GR mit 6, 8 oder 10 festgelegt. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen steht dabei bewusst nicht immer im Verhältnis zur Größe des Baufensters, da bewusst kleinere und größere Wohnungen errichtet werden sollen und die erforderlichen Stellplätze ebenfalls Gebäudenah untergebracht werden sollen. Beispielsweise können im Norden des WA2.1 Richtung SO und somit näher zum Ortskern mehr Stellplätze und sollen somit mehr kleinere Wohnungen untergebracht werden.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Da die Grundstückseinteilung im WA1 noch variabel sein soll, wurden dort umlaufende Baugrenzen gewählt, innerhalb derer künftige Einzel- und Doppelhäuser situiert werden können. Zusätzlich wurde die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser mit 450 m² und für Doppelhaushälften mit 350 m², um mit Blick auf erforderliche Abstandsflächen etc. sinnvolle Gebäudeabmessungen zu erreichen. Im WA2 wurden einzelne Bauräume festgesetzt, da die Gebäudestellung als Hofsituation auch bei gestaffelter Umsetzung städtebauliches Ziel ist. Die Baugrenzen umfassen dort, wo es sinnvoll ist, etwas mehr Spielraum, um künftigen Gebäudeplanungen bzw. Verschiebungen bei Bedarf Raum zu lassen. Auskragende Bauteile wie Terrassen und Balkone dürfen diese jedoch um ein begrenztes Maß überschreiten.

Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) wurden so gewählt, dass Baukörper sinnvoll möglich sind und noch etwas „Luft" für untergeordnete Bauteile, z.B. Vordächer, Lichtschächte etc. besteht. Außerdem sind in der GR bereits die Terrassen und enthalten. So beträgt die GR inkl. Terrassen und Balkone für Einzelhäuser 180 m², für eine Doppelhaushälfte je 115 m². Für die Mehrfamilienhäuser wurde die GR entsprechend Planzeichen festgelegt, da diese unterschiedliche Größen aufweisen sollen, auch dabei wurde der Anteil für Terrassen und Balkone bereits berücksichtigt.

Die maximale Grundflächen-Überschreitung durch weitere befestigte Flächen und bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück beträgt für Einzelhäuser 110 m², für Doppelhaushälften 90 m2, für die Mehrfamilienhäuser mit einer max. GR < 300 max. 240 m² und darüber 350 m² sowie im WA 2.2 unter Berücksichtigung des Eigentümerwegs 580 m². Hierdurch können im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Doppelhäuser und

Mehrfamilienhäuser auch auf begrenzten Grundstücksgrößen mit allen erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden.

Die Wandhöhe wurde angepasst an den Gebäudetyp und die Geländesituation gestaffelt festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist im WA1 die Höhe der Straßenoberkante senkrecht zur jeweiligen Gebäudemitte, im WA2 mit Planzeichen festgesetzte Höhenbezugspunkte am Bauraum, da die Straße i.d.R. an mehreren Seiten angrenzt und nicht eindeutig wäre. Im WA1.1. dessen Gelände vorwiegend unterhalb der Erschließungsstraße liegt, gilt dann eine maximal zulässige Wandhöhe WH von 6,5 m, im WA 1.2 und 1.3 sowie WA 3.2, deren Gelände am Ortsrand und vorwiegend oberhalb der Erschließungsstraße liegt, WH 7,0 m und im zentralen WA2.1 7,5 m. Hier wird für die innen liegenden Mehrfamilienhäuser zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses und infolge der Gebäudelänge eine höhere Wandhöhe zugelassen. Die Bezugspunkte liegen hier meist am tiefsten Punkt der längeren Fassade auf der höher gelegenen Seite. Dementsprechend wird auch die maximal zulässige Firsthöhe entsprechend gestaffelt festgesetzt von 9,5 bis 10,5 m mit gleich lautender Bezugshöhe. Somit können auch bei nicht vorgegebener Firstrichtung und steiler gewählter Dachneigung diesbezüglich Ausreißer vermieden und die Gebäudehöhe angemessen begrenzt werden.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, der Bebauungsplan macht keine abweichenden Regelungen erforderlich, diese können und müssen eingehalten werden.

Um einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und junge Familien im Ort zu fördern, wird für einen Anteil von 50 % der Wohnflächen im WA2 die Erstellung der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung der Bayern-Labo) festgeschrieben. Mit der Einkommensorientierten Förderung (EOF) fördert die Bayern-Labo (ehem. Bayer. Landesbodenkreditanstalt) als Anstalt der BayernLB im Auftrag des Freistaats Bayern zinsgünstige Darlehen und ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern in Bayern. Weitere Informationen sind unter URL https://bayernlabo.de/ zu finden.

Bauliche Gestaltung

Für die Gebäude werden ortsübliche Satteldächer mit einer flachen Dachneigung von 20 bis max. 30° zugelassen. Je Gebäude ist ein Zwerchgiebel zulässig sowie bei Dachneigungen von 30° bis zu zwei Gauben in begrenzter Länge, um städtebaulich ansprechende Gebäudeproportionen zu erzielen. Außerdem werden Mindestanteile für PV- oder Solarthermieanlagen für die Dachflächen vorgeschrieben. Vorgaben zur Anbringung werden nicht gemacht.

Aufgrund der leichten Hanglagen werden darüber hinaus Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt, um eine angepasste Einbindung zu ermöglichen, die die Lage im Gelände berücksichtigt. Stützmauern sind dabei bis zu einer max. Höhe von 0,99 m ggf. zusätzlich Absturzsicherung zulässig.

Fassaden sind aus hellem Putz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zusätzlich noch Vorgaben für Glasflächen zum Schutz vor Vogelschlag sowie für die Qualität von Außenbeleuchtungen hinsichtlich Insektenschutz gemacht.

Stellplätze und Nebenanlagen

Da die Gemeinde über keine Stellplatzsatzung verfügt und die Vorgaben der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung der Situation vor Ort nur unzureichend gerecht werden, wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt festgesetzt: Je Wohnung ist 1 Stellplatz herzustellen, ab einer Größe von 80 m² zwei Stellplätze je Wohnung. Bei Mehrfamilienhäusern sind weitere 10 % als Besucherstellplätze auszuweisen. Somit wird die Flächenversiegelung auf das nötigste begrenzt, außerdem ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen vorgeschrieben, um eine Versickerung weiterhin zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden nur für die Einzel- und Doppelhäuser oberirdische Garagen zugelassen, die auch außerhalb der Bauräume zum Liegen kommen dürfen, jedoch zur Straßenbegrenzungslinie 5,0 m Abstand als Aufstellfläche freihalten müssen. Für die Mehrfamilienhäuser sind i.d.R. offene Stellplätze, in Teilbereichen auch Carports möglich, wo die

städtebauliche Qualität der Wohnstraße nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die festgesetzten Stellplatzflächen für die Mehrfamilienhäuser umfassen dabei etwas mehr Spielraum für gestalterische Verschiebungen oder die Ausbildung von anteiligen barrierefreien Stellplätzen. Es dürfen maximal 5 Carports zusammengebaut werden, je 5 offener Stellplätze oder Carports ist außerdem ein standortgerechter Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, um ein ansprechendes und gegliedertes Straßenbild zu entwickeln. Aus Klima- und Umweltschutzgründen sind oberirdische Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu erstellen, z.B. durch Verwendung von Pflaster mit großen Fugen, Dränpflaster, Rasengittersteinen oder ähnlichem.

Nebengebäude werden bei der Planung ebenfalls zugelassen. Für die Mehrfamilienhäuser im WA2.1 ist jeweils ein Nebengebäude mit max. 25 m² sowie maximale Wandhöhen von 3,0 m zulässig. Im WA2.2 sind diese in den hierfür festgesetzten Flächen an die Carports anzubauen bzw. zu integrieren und somit ebenfalls in ähnlicher Größe beschränkt. Für das WA 1 werden keine Vorgaben hinsichtlich der Nebengebäude gemacht.

Einfriedungen sind bis 1,2 m Höhe zulässig, unterliegen dabei zur öffentlichen Verkehrsfläche erhöhten gestalterischen Anforderungen als naturfarbene bzw. braun lasierte Holzstaketenzäune oder Metallzäune oder Hecke aus heimischen Sträuchern. Bei Zaunsockeln, die ggf. infolge der Hanglage zum Schutz der Privatgrundstücke vor wild abfließendem Wasser erforderlich sein können, ist auf eine maximale Höhe von 10 cm sowie Abstand zwischen Zaun und Sockel von 10 cm zu achten, um Kleintiere passieren zu lassen. Ausgenommen sind an die wasserwirtschaftlichen Flächen zur Ableitung des Außengebietswassers angrenzende Bereiche, in der die Sockel höher ausfallen dürfen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße und geplante öffentliche Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen mit den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dabei erhält der südliche Durchstich zur Eisbühlstraße die Zweckbestimmung „Geh- und Radweg". Dieser darf für den Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen nicht benutzt werden. Als Fahrbahnquerschnitt für die Wohnstraße werden 5,5 m gesichert. Dies ist noch ausreichend zur Begegnung Pkw/Lkw. Durch Anlage von Grüninseln zur Fahrbahnverengung könnte die Versiegelung reduziert oder ggf. öffentliche Längsparkplätze dazwischen geschaffen werden. Denkbar wäre aber auch eine Einbahnregelung und Fortführung eines Gehwegs nach dem Gewerbegebiet, z.B. in überfahrbarer Ausbildung als Homburger Kante. Hierzu werden aber keine Festsetzungen getroffen, um der weiteren Planung nicht vorwegzugreifen.

Der Stich im Osten entlang der Grenze zum Gewerbegebiet wird als Eigentümerweg festgesetzt. Er dient der Erschließung des dort situierten Mehrfamilienhauses und seiner Stellplätze als Carports. Hierdurch wird die geplante Wohnstraße von weiteren Stellplätzen entlastet und der Übergang zum Gewerbegebiet durch die Stellplätze genutzt, so dass schutzbedürftige Wohnnutzung ausreichend Abstand erhält (vgl. nächstes Kapitel).

5.3 Immissionsschutz

Infolge der immissionsschutzfachlichen Konfliktlage („Trennungsgebot") zum nördlich geplanten Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet wurden dort im Bebauungsplan Nr. 16 bereits vorausschauend Emissionskontingente festgelegt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für das Wohngebiet rücken durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie die Anordnung von Stellplätzen und Carports am nördlichen Rand des WA die Wohngebäude noch weiter vom Gewerbegebiet sowie der B300 ab. Die schalltechnischen Belange werden auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst, entsprechend vorliegendem Schallgutachten der BEKON GmbH vom 17.05.2024 sowie vom 24.01.2024 für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 16 (siehe Anlagen 4a und 4b). Zum Straßenlärm

wurden darin für das vorliegenden WA weitere Regelungen getroffen, z.B. passive Schallschutzvorkehrungen am Gebäude, die nachfolgend beschrieben werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Diese wurden gemäß beiliegenden Schallschutzgutachten vom 17.05.2024 berücksichtigt. 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 nachtzeitlichen Außenlärmpegel heranzuziehen, die in der Planzeichnung mit festgesetzt werden. Diese reichen von ca. 61 bis 64 dB(A).
- In Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Aufgrund der ermittelten Lärmpegel wird auf aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand verzichtet und die passiven Schallschutzmaßnahmen gewählt. Bei den Berechnungen wurden zudem keine abschirmenden Gebäude berücksichtigt. Es sind ein Feuerwehr-/Schützenheim, ein Einkaufsmarkt und gewerbliche Nutzungen nördlich des Plangebietes geplant. Diese befinden sich zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet. Des Weiteren sind im nördlichen Bereich des Plangebietes selbst Garagen geplant.

Die beschriebenen Gebäude dienen als Abschirmungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich unter Berücksichtigung der erwähnten Gebäude die Lärmsituation zusätzlich verbessert.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Schlaf- und Kinderzimmern sind 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.

Orientierung

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf der lärmabgewandten Südfassade deutlich niedrigere Beurteilungspegel hervorgerufen werden als an den übrigen Fassaden. Es wurde keine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern an die Südfassade festgesetzt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Reflektion der dahinter liegenden Gebäude dennoch entsprechend hohe Beurteilungspegel hervorgerufen werden.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-

Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können, da sich diese sowohl durch weitere Errichtung von Gebäuden v.a. im nördlichen Umfeld als auch infolge neuerer Rechtsgrundlagen ändern können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Sonstige Erläuterung

Die Garagen und Stellplätze befinden sich teilweise innerhalb des Plangebietes mit ausreichend Abstand zu den umliegenden bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen. Es befinden sich Stellplätze und Garagen am nördlichen Rand des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte". Hier entstehen keine Lärmkonflikte durch die Nutzung der Stellplätze.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO). Vorsorglich werden geräuscharme Garagentore sowie Entwässerungseinrichtungen von überfahrbaren Stellplätzen festgesetzt.

Dementsprechend wird in der Satzung auch auf das vorliegende Schallgutachten hingewiesen und die Festsetzungen zusätzlich erläutert sowie festgehalten, dass die Einhaltung der Schalldämm-Maße als Mindestanforderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens aktuell nachzuweisen ist. Bei der Planung ist entsprechend auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche der Kindertageseinrichtung zu achten.

Dabei wurde auch vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Außerdem wird auf die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen hinzunehmenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen.

Weitere Erläuterungen sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Planzeichnung werden verschiedene Grünflächen oder von Bebauung freizuhaltende Bereiche festgelegt, zu denen die textlichen Festsetzungen weitere Vorgaben u.a. für die Bepflanzung enthalten. Die Neupflanzung von Gehölzen ist neben der Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes und Klimaschutzaspekten auch aus Gründen des Artenschutzrechts geboten (s. Anlage saP, Vermeidungsmaßnahmen).

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten ist als Parkanlage zu gestalten und mit mind. 5 Bäumen zu bepflanzen. Ansonsten wird die Anlage als blütenreiche Extensivwiese empfohlen. Da diese mit begleitendem Weg noch im Zusammenhang mit der größeren öffentlichen Grünfläche zwischen Kinderhaus und geplantem FW-/Schützenhaus steht, sind dem Nutzungszweck dienende Gestaltungs- und Ausstattungselemente, Wege und Plätze zulässig. Hierüber ist das Wohngebiet fußläufig auf kurzem Wege an die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Schule angeschlossen. Auch der Eingang des im Nordwesten en geplanten Lebensmittelmarkts ist somit schnell und attraktiv für Fußgänger- und Radfahrer erreichbar.

Die öffentlichen Grünflächen im Süden dienen vorrangig der Sammlung und Ableitung von Außengebietswasser im Starkregenfall und dürfen daher nur für diese Zwecke genutzt werden. Vorgesehen ist hier eine Mulde sowie bei Bedarf zusätzliche Rohrableitungen.

Private Grundstücksfläche „zu begrünen" (Ortsrandeingrünung)

Im Süden und Osten wird ein neuer Ortsrand entstehen. Daher wird am Rand eine private Grundstücksfläche „zu begrünen" festgesetzt, die zur Eingrünung mit Gehölzen zu bepflanzen ist und als Grünfläche nicht bebaut werden darf. Ausgenommen sind lediglich Zäune und Zaunsockel. Vorgesehen ist, je 12 lfm 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen sowie die Fläche mit Sträuchern (1 heimischer Strauch je 2 lfm) zu bepflanzen, so dass eine heimische, nicht geschnittene Wildstrauch- Hecke zur Eingrünung der Bauflächen entsteht. Vorgeschlagen wird die gruppenweise Situierung und Verdichtung der Sträucher.

Weitere Bepflanzungsfestsetzungen

Es werden für Baugrundstücke weitere Pflanzpflichten von 1 Laubbaum und 3 Sträucher je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche definiert. Bei Teilung der Bauflächen in mehrere Baugrundstücke z.B. Realteilung für die Doppelhäuser ist somit gesichert, dass gleichmäßige Grünstrukturen entstehen, es wird empfohlen, diese dann an den Teilungsgrenzen zu situieren. Mind. ein Baum je Parzelle muss dabei I. oder II. Wuchsordnung sein. 50 % der zu pflanzenden Gehölze dürfen durch je zwei Obstbäume in Hochstammqualität je zu pflanzendem Baum ersetzt werden. Hierdurch wird der Gestaltungsspielraum für die künftigen Eigentümer erhöht, jedoch ein Mindestmaß an Bepflanzung mit Gehölzen sichergestellt.

Als weitere Maßgaben für private Bepflanzung werden folgende Festlegungen getroffen: Für Heckenpflanzungen sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 10 % Eiben als heimische Nadelgehölze zulässig. Hierdurch soll heimischen Insekten- und Tierarten mehr Lebensraum und Nahrung geboten sowie zu einem abwechslungsreichen Ortsbild beigetragen werden. Andere Nadelgehölze sind unzulässig.

Aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen sind für alle zu pflanzenden Bäume heimische, standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität zu pflanzen, Sträucher als heimische, standortgerechte Sträucher.

Da die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde bleiben, wird hier auf nähere Vorgaben zur Bepflanzung und Gestaltung verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Gemeinde die Überlegungen hierzu in Abhängigkeit von den

sonstigen Erfordernissen konkretisieren und ihrer Verantwortung für eine lebenswerte Grüngestaltung und für den Klimaschutz gerecht werden.

Vorschlagliste heimischer Laubbäume und Sträucher:

		Wuchsordnung		
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	II	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	I	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	I	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	II	Heckenrose	*Rosa canina*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	I	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Wild-Kirsche	*Prunus avium*	II	Hasel	*Corylus avellana*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	I	Holunder	*Sambucus nigra*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	I	Hartriegel	*Cornus sanguinea*

Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für Obstgehölze 3 x v., StU. 12-14 cm. für Sträucher 2 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Diese Festlegungen gewährleisten eine möglichst günstige Entwicklung der Gehölze, die somit möglichst zügig ihre Ausgleichs- und Gestaltungsfunktionen erfüllen können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1377 befindet sich nach Ankauf im Eigentum der Gemeinde Ustersbach, somit ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich und die Zuordnung mittels Bebauungsplan ausreichend. Zusammen mit den benachbarten Teilflächen der Fl.Nrn. 1377/2 und 1334 (Grabenlauf im Süden) wird hier eine Aufwertung von Intensivgrünland (G11) in mäßig artenreiche Feuchtwiesen (G221) geplant. Am Graben sind zusätzliche Maßnahmen zur Initiierung einer naturnahen Entwicklung durch Uferaufweitungen und Anlage von Krautsäumen vorgesehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist auf 1.085 m² eine Feuchtwiese zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Diese ist max. 2-schürig (1. Schnitt ab 15.7.) zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen und wieder zu verwerten. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Details zur Eingriffsermittlung sind dem Umweltbericht, Kap. 7.4 zu entnehmen.

Artenschutzrecht

Zum Schutz von Insekten sind Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass Lichtkegel nur nach unten strahlen und die Lampen nicht zu Insektenfallen werden. Wo immer möglich ist auf Außenbeleuchtung zu verzichten. Zu verwenden sind zudem „insektenfreundliche" LEDs mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin (gelbes oder UV-freies warm-weißes Licht).

Eventuell geplante größere Glasflächen (> 1,5 m²) sind durch Anbringung von senkrechten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern, wie bereits unter bauliche Gestaltung beschrieben.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, siehe Anlage) zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die als Anlage beiliegt.

5.5 Wasserwirtschaft

Die öffentlichen Grünflächen nördlich der Eisbühlstraße im Bereich der Ortsrandeingrünung werden zugleich als Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Dies ist erforderlich, da infolge der Topographie eine besondere Gefährdung durch Überflutungsereignisse infolge von Starkregen aus angrenzenden Gebieten für die im Geltungsbereich gelegene Mulde zu befürchten ist. Dies wurde im Rahmen des Gutachtens „Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie Planungskonzept zur Außengebietswasserableitung südlich der B300 für Bauleitplanung „östlich Forum Ustersbach"" der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 15.05.2024 ermittelt. Demnach muss dieses Wasser im Starkregenfall vor Eintritt ins Gebiet abgefangen und abgeleitet werden, um keine Schäden an der künftigen Bebauung zu verursachen. Das Lösungskonzept sieht zur kontrollierten Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers und zum Schutz vor Außengebietswasser bei einem HQ100 -Niederschlagsereignis ein System vor, das aus einer Kombination von der Mulde (Trapezkanal) und kreisförmigen Regenwasserkanäle besteht. Ein maximaler Durchfluss im System bei HQ100 beträgt 502 l/s. Aufbauend auf dem vorliegenden Planungskonzept muss i. R. d. Erschließungsplanung eine konkrete Objektplanung für die einzelnen Maßnahmen erfolgen.

Das Wasser kann somit innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans in offenen Mulden oder ergänzenden Leitungen am Ortsrand gesammelt, zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden. Für die Ableitung in den Augraben, die teilweise noch durch das Trinkwasserschutzgebiet „Ustersbach" verläuft, ist gemäß Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht infolge der erforderlichen Bodenarbeiten am Landratsamt ein wasserrechtlicher Ausnahmeantrag erforderlich.

5.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die Planzeichnung erfolgt im UTM-Koordinatensystem. Die zeichnerischen Hinweise umfassen Daten der Flurkarte mit Grundstücken und Gebäuden. Außerdem sind die Höhenlinien im Bestand im 0,5 m Abstand zueinander dargestellt sowie geplante Höhen an den Straßenbegrenzungslinie dargestellt, die die Planung der Bauwerber erleichtern.

Für Verkehrsflächen werden Möglichkeiten für die Anlage von Straßenbegleitgrün aufgezeigt sowie geplante Fußwegeverbindungen über die öffentliche Grünflächen angedeutet, die das Wohngebiet rückwärtig auf kurzen Wegen von den Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schule erschließen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen zur Parzellierung der Einzel- und Doppelhausgrundstücke im WA1 werden ebenfalls dargestellt.

Textlich wird auf Belange des Bodenschutzes, der Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung und weiteres hingewiesen. Hierunter zählen auch bauliche Vorsorgemaßnahmen gegenüber Eindringen von Oberflächenwasser etc.

<u>Immissionsschutzrechtliche Hinweise</u>

Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten. Dies gilt sowohl hinsichtlich Verkehrsimmissionen aufgrund der nahen B300 als auch für gewerblich bedingte Immissionen durch das benachbart geplante Gewerbe- und Sondergebiet. Daher wurde für die geplante Wohnbebauung ein Schallgutachten erarbeitet, das mit Datum vom 17.05.2024 BEKON GmbH vorliegt (siehe Anlage). Die ermittelten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gelten daher wie beschrieben für den Verkehr und das Gewerbe.

Vorsorglich wurden in der Satzung weitere Hinweise aufgenommen:

- Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet sind hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Gemeindeeigentum bzw. werden im Rahmen eines Flächentausches erworben. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die in folgender Tabelle wiedergegebene Flächenverteilung.

Tab. 1: Flächenverteilung nach Art der Nutzung im Geltungsbereich

Art der Nutzung	**Fläche in m² (gerundet)**	**Verteilung in % im Teilgeltungsbereich Baugebiet**	**Verteilung in % im Gesamt-Geltungsbereich**
Bauland WA	11.549	80,1	30,8
dar. priv. Fläche „zu begrünen"	589	4,1	
Öffentliche Verkehrsfläche	968	6,7	2,6
- Geh+Radweg	162	1,1	
Eigentümerweg	215	1,5	0,6
Öffentliche Grünflächen	968	6,7	2,6
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 den vorliegenden Bebauungsplan soll die Entwicklung der Neuen Ortsmitte auch mit Wohnbauflächen ermöglicht werden. Die geplanten öffentlichen Einrichtungen und Gewerbeflächen sowie Flächen für Einzelhandel wurden bereits durch die Einbeziehungssatzung Nr. 4 sowie den Bebauungsplan Nr. 16 baurechtlich geregelt.

Der wesentliche Teil des Plangebiets verfügt bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6 über rechtskräftige Bauflächen. Somit entsteht ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf nur für den hierdurch nicht abgedeckten, westlichen Teil des Wohngebietes. Dieser Teil beläuft sich auf ca. 0,65 ha. Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Eingriffsschwere. I. d. R. ergibt sich die

Eingriffsschwere aus der GRZ. Gemäß Zuordnung als Ackerfläche (A11) mit 2 Wertpunkten sowie zu erwartender Gesamt-GRZ von etwa 0,5 wird ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.500 Wertpunkten (WP) entstehen, der in Kap. 7.4 im Detail bilanziert wird. Dieser kann wie die angrenzenden Bauleitplanungen auch auf der Fl. Nr. 1377, Gemarkung Ustersbach mit untergebracht werden. Hier ist die Extensivierung einer bisher als Intensivgrünland genutzten Wiesenfläche geplant. Diese ist im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt, im Süden von einem Graben. Die Wiese liegt als Korridor zwischen Waldgebieten.

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung, Kap. 7, ermittelt und beschrieben. Sie werden insgesamt als gering bewertet. Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entsteht nur teilweise ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf, da auf den übrigen Flächen im Osten bereits Baurecht für Gewerbe besteht.

Klimaausgleichende Wirkungen werden im Rahmen der Grünordnung durch Pflanzungen von Bäumen sowie Straßenbegleitgrün und insbesondere durch die Ausgleichsfläche erreicht. Zudem soll durch ein attraktives Angebot an fußläufiger Anbindung auch an die „Eisbühlstraße" der nicht-motorisierte Individualverkehr gefördert werden.

Versickerungs- und Retentionsflächen sollen nach Möglichkeit oberirdisch angelegt werden, um neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaausgleich im Baugebiet zu dienen. Die Verwendung klimafreundlicher Energieträger ist u. a. durch den Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen und daher als zulässige Dach- und Fassadenanlagen berücksichtigt.

Auch in Verbindung mit dem zu erbringenden Ausgleich sind keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt absehbar.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ustersbach (Landkreis Augsburg) plant die eine neuen Dorfmitte am östlichen Ortsrand neben der bereits bestehenden Grundschule. Dafür werden verschiedene Gebäude und ein neuer Dorfplatz auf einer Fläche von insgesamt ca. 40.000 m² geplant. Ein neues Wohngebiet soll die Entwicklung in Ergänzung zu einem Kindergarten, einem Schützen- und Feuerwehrhaus, einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Gewerbegebiet abrunden. Die Fläche für das Wohngebiet wird wie die vorgenannten Flächen zurzeit als Acker genutzt.

Die vorliegende Begründung mit Umweltbericht bezieht sich auf das Wohngebiet, welches im Südosten des gesamten Planungsgebiets liegt und eine Größe von ca. 1,44 ha hat. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine Straße, welche im Zuge des neu geplanten Sonder- und Gewerbegebiets nördlich des Wohngebiets gebaut wird.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen naturschutzrechtliche Aspekte (s. Kapitel 3.4) gleichermaßen berücksichtigt werden wie auch andere gesetzlichen Vorgaben, z.B. für Wasserrecht und Immissionsschutz. Es liegen entsprechende Fachgutachten bei.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele wurden bereits im Kapitel 3.1 erläutert.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen (Ackerpflanzen)
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Brutvögeln

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko für Tiere
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Fläche

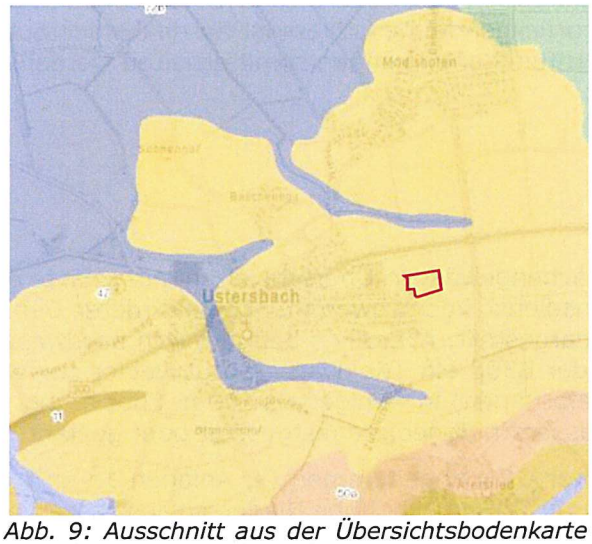


Abb. 9: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Planungsgebietes

Beschreibung

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist im Planungsgebiet der Bodentyp 47 – Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) – vorhanden (vgl. Abb. 7). Der Boden ist carbonatfrei und mittel steinig und kiesig. Zudem hat er einen mittel humosen Oberboden und eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit. Der Bodentyp ist für eine Nutzung als Grün- und Ackerland geeignet. Die Ackerflächen sind bei Ackerzahlen zwischen 43 und 50 der Bodenschätzung gemäß Bayernaltas von mittlerer Ertragsfähigkeit. Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens (siehe Anlage 1a) wurden vorrangig (schwach) schluffige Sande nachgewiesen, in den Mulden teilweise auch erhöhte Schluffanteile.

Der Teil-Geltungsbereich für das Neubaugebiet umfasst ca. 1,44 ha und wird aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzt, ist also unversiegelt. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Westen nach Osten um ca. 2,7 m an. Von Norden nach Süden steigt das Gelände im Bereich des geplanten WA erst an, fällt dann wieder leicht um ca. 1,3 m ab und steigt dann wiederum in Richtung Süden an. Am südwestlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich bereits Wohnbebauung. Im Süden grenzt die Fläche an einen Feldweg an. Im Osten im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 6 und Norden befinden sich Weide- und Ackerflächen.

Im Planungsgebiet sind keine Angaben zu Bodendenkmälern bekannt. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird der Kategorie II (mittlere Bedeutung) zugeordnet.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind infolge der geplanten Nutzungen Neuversiegelungen von insgesamt bis zu ca. 7.110 m² für die Gebäude (GR ca. 3.730 m²), Stellplätze und Zufahrten bei der Umsetzung vollständig als Doppelhäuser (höchste Versiegelungsrate, bzw. 6.030 m² als Einzelhäuser) sowie zusätzlich ca. 970 m² für Verkehrswege zulässig. Dies entspricht einer Gesamt-GRZ des Baulands von 0,52 bei Einzelhäusern bis 0,62 bei ausschließlich Doppelhäusern, so dass hier ein Wert von max. 0,6 realistisch ist. Allerdings werden nur 0,65 ha neu als Bauflächen überplant, die östlichen 0,88 ha sind bereits als Gewerbebauland ausgewiesen.

Durch das Vorhaben wird der Boden aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und teilweise versiegelt bzw. umgelagert und befestigt. Dadurch gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die unversiegelt bleibende Fläche wird teilweise bauzeitlich befahren und das Relief geringfügig verändert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen auf den unversiegelten Grünflächen eine bedingt naturnahe Entwicklung erfolgen, Gärten gestaltet und entlang der Verkehrsflächen und auf den Grünflächen zusätzlich Gehölze gepflanzt

werden. Für Stellplätze wird zur Verminderung erheblicherer Beeinträchtigungen festgesetzt, dass der Belag wasser- und luftdurchlässig sein muss.

Sollten bei den Aushubarbeiten derzeit nicht zu erwartende optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Ähnliches gilt für ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmälern.

Durch den Verzicht auf eine gewerbliche Bebauung des Bebauungsplans Nr. 6. mit Ausbau der angrenzenden Verkehrsflächen wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen und die Neuversiegelung begrenzt. Hierdurch werden weitere ca. 1,2 ha geplante zulässige Versiegelung im Bereich der Fl.Nr. 114 zurückgenommen. Diese ist für das Schutzgut als Entlastung zu bewerten, die natürlichen Bodenfunktionen können somit erhalten werden.Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Allerdings befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets auf der anderen Seite der B300 ein Trinkwasserschutzgebiet zur Wasserversorgung der Gemeinde Ustersbach (Tiefbrunnen) in weniger als 100 m Entfernung. Für das Planungsgebiet selbst sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant.

Der Grundwasserstand wird ab ca. 10 m unter GOK angenommen (s. Anlagen 1a und 1b). Der offene Boden (Ackernutzung) bedingt grundsätzlich eine hohe Niederschlagswasserversickerung, wobei der Boden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist. Aufgrund der im Untersuchungsbereich angetroffenen Wechselfolge von bindigen und nicht bindigen Böden kann im Zuge von langanhaltenden Starkniederschlagsereignissen der Zutritt von Hang- und Schichtenwässern nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Augsburg ist im Gebiet infolge der Topographie bei Starkregenereignissen mit Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebieten zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Versiegelung des Bodens wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen erhöhte Abflussmengen. Für eine bessere Versickerung wird für Stellplätze festgesetzt, dass nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Durch grünordnerische Maßnahmen werden Grünflächen geplant, die zum Rückhalt und zur Versickerung des Regenwassers beitragen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der vorliegenden geotechnischen Gutachten geprüft und die Böden als gering durchlässig bis durchlässig eingestuft, allerdings häufig erst unterhalb unterschiedlich mächtig ausgeprägter (ca. 2 bis 4 m), bindiger Deckschichten. Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieursgesellschaft mbH vom 15.01.2021 liegen erst unter der Deckschicht ab ca. 2,5 m Tiefe vor allem tertiäre Sande mit geringerem Schluffanteil vor, in denen eine günstige Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Somit ist für oberflächennahe Versickerung ein Bodenaustausch erforderlich, die Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken aber grundsätzlich möglich und im Rahmen der Entwässerungskonzepte zum jeweiligen Bauantrag technisch auszuplanen.

Zur Ermittlung des Risikos von Außengebietsabflüssen bei Starkregen wurden vom Büro Steinbacher Consult GmbH eine Gefährdungs- und Fließweganalyse mit Risikobeurteilung für das Plangebiet erstellt, die mit Datum vom 15.05.2024 vorliegt. Dementsprechend sind zur Vorsorge entsprechende Einrichtungen und Flächen bei der Bebauungs- und

Entwässerungsplanung berücksichtigt. Hierbei wurden mehrere Lösungsmöglichkeiten zur Ableitung des Außengebietswassers aufgezeigt, das den Geltungsbereich an unterschiedlichen Seiten berührt oder gar quert. Die Gemeinde hat sich für eine Sammlung am Südwest- und Südrand des Gebietes (nördlich der Eisbühlstraße) entschieden, von wo das Wasser dann nach Westen geleitet werden soll, bevor es im Bereich zwischen Schule und Kindergarten nach Norden geleitet wird bevor es über den Regenwasserkanal und eine geplante offene Mulde nördlich der B300 dem Augraben zugeleitet wird. Diese Variante wurde aufgrund der geringeren Eingriffe ins Gelände und Grundstücksverfügbarkeiten sowie Umsetzbarkeit im Rahmen geplanter Erschließungsmaßnahmen gewählt, muss aber noch im Detail geplant werden.

Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Bebauung i. d. R. nicht zu erwarten, da es keine Hinweise auf niedrige Flurabstände gibt, bis in 6 m unter GOK wurde kein Grundwasser angetroffen. Auf mögliche bauliche Vorkehrungen gegenüber auftretendem Hang- oder Schichtwasser sowie Starkregenereignisse wird hingewiesen.

Die Auswirkungen sind noch von geringer (bis mittlerer) Erheblichkeit. Es werden weder Beeinträchtigungen von Gewässern noch Eingriffe in das Grundwasser ausgelöst, allerdings ist die Berücksichtigung und Ableitung ggf. anfallenden Außengebietswassers bei der Planung erforderlich, welches durch das Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde Ustersbach zum Aubachgraben geleitet wird.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland (Jahresmitteltemperatur von 9,1 °C, mittlerer Niederschlag ca. 1.050 mm).

Da das Gebiet am Ortsrand liegt und somit im Norden, Osten und auch im Süden von Freiflächen umgeben ist, ist das Gebiet gut durchlüftet. Waldflächen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung finden sich in direkter Umgebung nicht. Da das Gebiet bisher unversiegelt ist, sind im Bestand keine Beeinträchtigungen wie nennenswerte Aufheizungen im Mikroklima zu erwarten. Das sich in der Umgebung fortsetzende Offenland ist zudem aufgrund seiner nächtlichen Abkühlung wichtig für die Kaltluftentstehung.

Zuordnung zu Kategorie I-II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung der Fläche wird das Mikroklima zunächst verschlechtert, da Freiflächen mit temporärer Vegetation verloren gehen und sich bebaute und versiegelte Flächen künftig aufheizen können. Allerdings kann diese Verschlechterung des Mikroklimas durch geeignete grünordnerische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Hierzu zählen die Neupflanzungen von Gehölzen und Anlage dauerhafter Begrünung, wie beispielsweise der Gärten und Freiflächen im Wohngebiet. Auch die Kaltluftentstehung geht auf diesen Flächen verloren. Da jedoch durch Verzicht auf die Gewerbebebauung des Bebauungsplans Nr. 6 auf Fl.Nr. 114 das Offenland im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen bleibt, sind die Beeinträchtigungen gering.

Der Verkehr wird sich als Zielverkehr zu den neuen Wohngebäuden etwas erhöhen, dadurch können Abgasemissionen der bereits mit gut 7.000 Fahrzeugen täglich befahrenen B300 zunehmen. Diese fallen jedoch nicht nennenswert ins Gewicht. Während der Baumaßnahmen ist temporär ebenfalls mit geringer Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Vegetation

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt (Biotoptyp A11 BayKompV). Durch die regelmäßige Bewirtschaftung der Ackerfläche wird eine eigenständige Ansiedlung von Vegetation verhindert. Im April 2022 befindet sich Ackergras auf den Flächen, die ackerbauliche Nutzung variiert i.d.R.. Im Planungsgebiet befinden sich jedoch keine Gehölze.



Abb. 10: Blick über Ackerflächen in Richtung Nordwesten (Februar 2022)

Für die Ackerfläche erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Für das Vorhaben werden landwirtschaftliche Ackerflächen mit insgesamt ca. 1,44 ha in Anspruch genommen. Mit Verwirklichung der Planung werden auf dem Baugrundstück auch Grünflächen, u. a. auch Gärten, und die Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern geschaffen. Hierfür werden im Bebauungsplan vorrangig heimische Arten, Mindestanzahlen, Pflanzqualitäten und Größen festgesetzt, was die Vegetation in diesem Gebiet aufwertet.

Zwar werden mit der Teilaufhebung keine weiteren Neupflanzungen um die Bauflächen entstehen, im Gegenzug bleibt die landwirtschaftliche Feldflur unversiegelt, zumindest saisonal bewachsen und somit für Tiere nutzbar. Randliche Gehölze bleiben erhalten und werden nicht durch Eingriffe in die Verkehrsflächen oder Baustellenflächen beeinträchtigt.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit. Darüber hinaus wird der Eingriff bau- bzw. naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Schutzgut Tierwelt

Beschreibung

Die Ackerfläche besitzt für die Tierwelt eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings hätten auf den Flächen Wiesenbrüter und auch andere relevante Vögel vorkommen können, welche das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Diese wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Bei den Kartierungen von März bis Mai 2022 konnten weder Feldlerche noch Schafstelze als relevante Bodenbrüterarten nachgewiesen werden. Dagegen

wurden auf der Ackerfläche bzw. den angrenzenden Gehölzen und Gärten folgende artenschutzfachlich relevante Vogelarten nachgewiesen: Feldsperling, Haussperling, Goldammer, Rauchschwalbe, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke und Weißstorch. Letztere drei Arten und die Rauchschwalbe waren als Nahrungsgäste auf den Flächen, Rotmilane als Überflieger. Daneben wurden einige nicht planungsrelevante, häufige Vogelarten nachgewiesen (s. Anlage saP).

Das Gebiet weist keine geeigneten Habitate für die Haselmaus, Amphibien oder Reptilien auf.

Die aktuelle Freifläche kann als Wanderroute für Tiere dienen, da sie als Verbindungsstück zwischen den angrenzenden Wiesen und Äckern entlang des Ortsrandes liegt.

Für die Ackerfläche erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Die Bebauung der Ackerflächen führt zu einem Verlust von potenziellem Lebensraum. In der näheren Umgebung bleiben jedoch Wiesen und andere landwirtschaftliche Flächen erhalten, sodass es weitere Rückzugsmöglichkeiten, Wanderkorridore und Nahrungsplätze für Tiere gibt.

Neue Straßen- und Gebäudebeleuchtungen können negative Auswirkungen auf Tiere, wie beispielsweise Insekten oder Fledermäuse, haben. Auch große Glasflächen an Gebäudefassaden stellen eine erhöhte Gefahr für z. B. Vogelschlag dar. Diese Risiken werden jedoch im Rahmen der Festsetzungen durch geeignete Maßnahmen minimiert. Hier wird auf die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen. Dementsprechend sind für die prüfrelevanten Arten keine wesentlichen Beeinträchtigungen absehbar.

Auf den öffentlichen Grünflächen sowie den privaten zu begrünenden Flächen werden zusätzlich neue Strukturen und Lebensräume geschaffen, die zur biologischen Vielfalt beitragen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild um die Gemeinde Ustersbach wird durch Landwirtschaftsflächen dominiert. Größere Waldflächen befinden sich um Ustersbach herum erst in einer Entfernung von ca. 2 km im Norden und Süden und 7 km im Westen und Osten. Die Gemeinde liegt im 1.200 km² großen Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder". Die Landschaft des Naturparks zeichnet sich durch bewaldete Höhenrücken und von Süd nach Nord verlaufende Bachtäler aus und ist Teil des mittelschwäbischen Schotterriedel- und Hügellandes. Ustersbach befindet sich am westlichen Rand der Reischenau, welche den mittleren Teil des Naturparks darstellt und ehemals teilweise ein Niedermoorgebiet war, in dem es noch zahlreiche Bäche und Gräben gibt. Die vom Menschen errichteten Infrastruktureinrichtungen beeinträchtigen das Landschaftsbild je nach räumlicher Ausprägung in entsprechendem Ausmaß.

Die B300 prägt das Landschaftsbild im Planungsgebiet, sie durchquert den gesamten Ort und verläuft nördlich des Planungsgebiets. Des Weiteren wird das Landschaftsbild im Planungsgebiet vom westlich gelegenen Ortsrand und den großen Freiflächen im Norden und Osten dominiert. Im Süden steigt das Gebiet im Anschluss erst gemächlich, dann steiler weiter an. Im Südwesten befinden sich bereits Wohngebiete. Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es sind auch keine landschaftsprägenden Denkmäler in der Nähe vorhanden.



Abb. 11: Südliches Planungsgebiet in Blickrichtung Westen (Februar 2022)



Abb. 12: Planungsgebiet in Blickrichtung Norden (Februar 2022)

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird der tatsächliche Ortsrand weiter nach Osten verlagert. Hierbei ist bereits der nördliche Bebauungsplan Nr. 16 zu nennen, das geplante Wohngebiet stellt eine Ergänzung im Südosten dar. Da Ustersbach von zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben ist, wird das Landschaftsbild jedoch nicht gravierend verändert. Die Einbindung ins vorhandene Gelände sowie die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie Entwicklung eines neuen grünen Ortsrandes sichern ein ansprechendes Ortsbild und eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild entsteht durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 jedoch auch mit Verwirklichung des geplanten WA eine Entlastung bzw. Verbesserung, da der bisher geplante neue Ortsrand weniger weit in die Landschaft rückt und im Osten keine Gebäude und befestigten Flächen entstehen. Im Rahmen der neuen Bebauungspläne werden zudem weniger große Gebäude entstehen und der Ortsrand durch Pflanzungen gestaltet.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist über die B300 und die geplante neue Erschließungsstraße gut zu erreichen. Das dortige Verkehrsaufkommen ist vor allem zu Hauptverkehrszeiten erhöht, was zu Lärmimmissionen führt. Die DTV auf der B300 liegt in der letzten Zählung von 2021 bei ca. 5.740 Kraftfahrzeugen pro Tag. Für die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde für den Prognosehorizont 2035 von 6.600 Kfz ausgegangen. Dies ergibt aufgrund der nach Osten zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 100 km/h durchaus erhebliche Emissionen. Vom Planungsgebiet selbst gehen derzeit abgesehen von den landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen keine relevanten Emissionen aus. Schützenswerte allgemeine Wohngebiete befinden sich südlich und südwestlich des Gebiets. Die Grundschule der Gemeinde Ustersbach befindet sich westlich nahe des Planungsgebiets, hier ist auch das neue Kinderhaus geplant.

Auswirkungen

Durch das gesamte Bauvorhaben „Neue Ortsmitte" wird der Verkehr geringfügig zunehmen, jedoch innerhalb der üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens liegen. Allerdings kann die B300 Immissionen auf die angrenzend geplanten Nutzungen auslösen, so dass es die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander und mit der Nachbarschaft mittels Schalltechnischer Gutachten (siehe Anlage) geprüft wurde. In diesem Zuge wurde für die Gewerbeflächen und das Sondergebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem nun südlich angrenzenden geplanten Wohngebiet zu gewährleisten. Da jedoch im Bereich der im WA geplanten Gebäude nachts die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und partiell auch die Grenzwerten der 16. BImSchV überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen zu baulichen Maßnahmen der Außenbauteile zur Erfüllung der Mindestanforderung für die Schalldämm-Maße festgelegt. Entsprechende Abstände der Wohngebäude wurden im Norden zum Gewerbe- und Sondergebiet bereits berücksichtigt, so dass hier vor allem Stellplatzflächen situiert wurden. Somit sind keine Widersprüche zum sogenannten Trennungsgebot (zwischen Wohnen und Gewerbe) erkennbar. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Dies erscheint sinnvoll, wenn sich die Verhältnisse infolge fortgeschrittener Bebauung nördlich des WAs oder Rechtsgrundlagen zur Beurteilung ändern, die die Anforderungen verringern können.

Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Der Eingriff ist voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Die Landschaft in und um Ustersbach ist ländlich geprägt. Ustersbach ist hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben, welche ein Naturerlebnis ermöglichen, das zur Erholung der Bevölkerung dient. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch einzelne Waldgebiete in der Umgebung und bietet somit die Möglichkeit einer naturgebundenen Erholung im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder". Zudem gibt es zahlreiche Landwirtschaftswege und ausgeschilderte Rad- bzw. Gehwege, welche Ustersbach mit den angrenzenden Gemeinden verbinden.

Auswirkungen

Bestehende Rad- und Wanderwege zur Erholungsmöglichkeit werden im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für benachbarte und neue Bewohner des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar. Durch das großzügige ländliche Umfeld des Planungsgebiets bleibt die Erholungsfunktion in der Natur möglich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 wird auf umfangreiche Gewerbeentwicklung verzichtet, was der Erholungsqualität der Landschaft dient.

Durch die Planung werden neue Wegeverbindungen zwischen „Schulweg" und „Eisbühlstraße" geplant, welche die Zugänglichkeit und das Wegenetz sogar noch verbessern.

Durch grünordnerische Maßnahmen, wie Baumpflanzungen und freie Grünflächen, u. a. auch Gärten, werden die Veränderungen im Planungsgebiet optisch gut abgepuffert und neue Erholungsmöglichkeiten ermöglicht, wie ein neuer Dorfplatz, der an das geplante neue Wohngebiet im Nordwesten angrenzt.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet kommen gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Boden- oder Landschaftsprägende Denkmäler vor. Zwei eingetragene Bodendenkmäler befinden sich erst in ca. 500 m Entfernung. Da das Planungsgebiet unbebaut ist, befinden sich weder dort noch angrenzend Baudenkmäler. Anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Bodendenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten, diese müssten dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Durch die Bebauung gehen jedoch landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,44 ha verloren.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen für das Wohngebiet ergeben sich übliche (negative) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

Wesentliche, vor allem negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind bei Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht erkennbar. Durch die geringere Versiegelung und Bebauung wird die Versickerungsfähigkeit sowie das Kleinklima positiv beeinflusst. Auch Erholungsfunktion und Gesundheit des Menschen sind weniger beeinträchtigt, da somit keine zusätzlichen Verkehre entstehen und die Vegetation nicht mehr verändert wird. Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar. Mit Ausnahme der Landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Straßen sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Die landwirtschaftliche Nutzung profitiert vom Erhalt der Flächen als Acker.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Bode/Fläche und Tierwelt begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkung**	**Anlagebedingte Auswirkung**	**Betriebsbedingte Auswirkung**	**Ergebnis**
Boden/Fläche	mittel	gering/ Aufwertung	gering	gering
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation	gering	gering	gering	gering
Tierwelt	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering/ Aufwertung	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				**geringe Erheblichkeit**

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden Maßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt, die ggf. im Rahmen der Eingabeplanung zum Bauantrag noch fortgeführt werden müssen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Entwicklung von Grünflächen mit Dauerbewuchs
- Ausbildung eines offenen Grabenlaufs am südlichen Ortsrand zur Ableitung von Außengebietswasser
- Prüfung und Planung Niederschlagswasserversickerung, ggf. mit Retention im Rahmen der Bauanträge

Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild

- Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen im Süden und Osten
- Pflanzpflichten auf den privaten Grünflächen, den Baugrundstücken sowie zwischen den Stellplätzen

- Festlegungen zur extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Tiere

- Neupflanzung von Gehölzen sowie Entwicklung artenreicher Blühwiesen als Grünflächen
- Verwendung von „insektenfreundlichen" Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs
- Größere Glasflächen (< 1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich für die Ackerfläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (2 WP). Da eine differenzierte Einstufung möglich war, wird auf die im Leitfaden vorgeschlagene, vereinfachte Erfassung und Einordnung verzichtet, die mit pauschalen Wertpunkten für die jeweilige Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild arbeiten würde.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Eingriffsschwere. I.d.R. ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ. Im Rahmen der baulichen Festsetzungen wird die Gesamt-GRZ auf 0,5 bis 0,65 begrenzt. Gleichzeitig sind auch versiegelte Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Zudem werden Pflanzpflichten für die Baugrundstücke vorgegeben und extensive Dachbegrünung von Carports und ggf. Garagen. Daher (Berücksichtigung als Planungsfaktor) ist ein Gesamt-Beeinträchtigungsfaktor von 0,5 insgesamt angemessen.

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Differenz des Prognose- und des Ausgangszustands nach der Biotopwertliste multipliziert mit der Fläche des Ausgleichs (in m²).

Da für den östlichen Teil bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 6 besteht, ist nur der westliche Teil ausgleichspflichtig.

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
A11: Ackerflächen	2	6.510	0,5	6.510
A11: Ackerflächen, aber Baurecht als GE	2	7.910	0,0	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				**6.510**

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 1377 der Gemarkung Ustersbach, die von der Gemeinde erworben wurde. Die Fläche liegt südlich der Bahnstrecke Augsburg-Ulm. Hier ist die Extensivierung einer bisher als Intensivgrünland genutzten Wiesenflächen geplant. Diese ist im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt, im Süden von einem Graben. Die Wiese liegt als Korridor zwischen Waldgebieten.

Geplant ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- oder Nasswiese (G221). Dies soll durch streifenweise Neuansaat, sofern geeignete Spenderflächen verfügbar sind auch durch Mähgutübertragung, erfolgen. Einbezogen werden soll auch die nördlich angrenzende Fläche 1377/2 mit Ausnahme bestehender Gehölze und eines bereits hochwertigeren eutrophen naturnahen Stillgewässers. Auch der Grabenlauf der Fl.Nr. 1334 soll in das Ausgleichskonzept einbezogen werden. Die Ufer sollen zur naturnahen

Entwicklung partiell aufgeweitet werden sowie standorttypische Vegetation und ein begleitender mäßig artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte (K123) entstehen. Dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 1.085 m² der Fl.Nr. 1377 im Nordwesten der Fl. Nrn. 1377 sowie angrenzend 1377/2 zugeordnet (siehe Planzeichnung S. 3), die übrigen Teilflächen werden, sofern sie nicht bereits für die Einbeziehungssatzung Nr. 4 und den Bebauungsplan Nr. 16 zugeordnet wurden, als Ökokonto entwickelt und später weiteren Eingriffen zugeordnet werden. Die Teilfläche ist mit 1.164 m² in der Planzeichnung etwas größer abgegrenzt, da sie nur 1.085 m² anrechenbare Ausgleichsfläche mit Aufwertung um 6 WP (6.510 WP Ausgleichsumfang) umfasst, bestehende Gehölze und das Stillgewässer sind hier ausgespart.

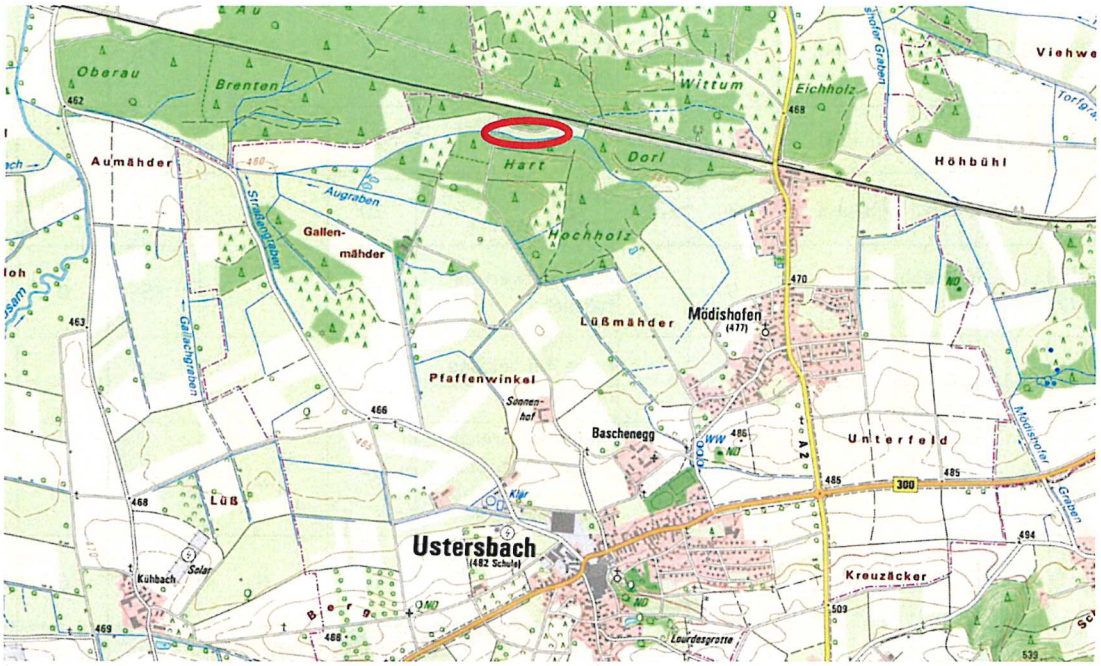


Abb. 12: Lage der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1377

Für die Entwicklung als artenreiche Wiese ist neben der Neuansaat zur Artenanreicherung in den ersten 3 bis 5 Jahren eine Aushagerungsmahd erforderlich. Anschließend soll die Mahd max. 2-schürig, jeweils nicht vor dem 15.7. erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren, Pflanzenschutzmittel und Düngung sind nicht zulässig.

Die Entwicklung wird wie folgt als Ausgleichsumfang angerechnet.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung Ökokontofläche Fl.Nr. 1377, 1377/2 und 1334

Lage Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung in WP[2)]	Kompensationsumfang in WP
1377	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	0	4.146	6	24.876
1377	G11	Intensivgrünland	3	K123	Mäßig Artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte	7	0	441	4	1.764
1377	G11	Intensivgrünland	3	R121	Schilf-Wasserröhrichte	11	0	122	8	976
1377	G11	Intensivgrünland	3	F212	Graben mit naturnaher Entwicklung	10	0	198	7	1.386
1377; 1377/2	S132	Eutrophes Stillgewässer, naturnah	9		keine Aufwertung möglich			35	0	0
1377/2	B116	Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7		keine Aufwertung möglich			57	0	0
1377/2	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	0	257	6	1.542
1334	F211	Stark verändertes Fließgewässer/ naturferner Graben	5	F212	Graben mit naturnaher Entwicklung	10	0	811	5	4.055
Summe Flächenveränderung								**6.067**		
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										**34.599**
Abbuchung BP Nr. 16				G221				**1.202**	6	**7.210**
Reserviert für EBZ Nr. 4				G221				**1.497**	6	**8.983**
Vorliegender BP Nr. 18				G221				**1.085**	6	**6.510**
Guthaben Ökokonto										**11.896**

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 11.500 m² Fläche ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar,

durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft die Einbeziehungssatzung umfassende Reglungen.

Mit der Umsetzung der in der Einbeziehungssatzung enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen im Allgemeinen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Im Gemeindegebiet fehlen Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene sowie ältere Bürgerinnen und Bürger sowie günstige Wohnungen für Familien. Diese werden hiermit geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde ihre im Entwicklungskonzept mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitete Zielvorstellung zur Entwicklung einer neuen Ortsmitte nicht realisieren.

Der Bereich bliebe dann voraussichtlich unbebaut und würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung könnte der östliche Bereich weiterhin gewerblich bebaut werden. Damit wären Umweltauswirkungen wir Flächenversiegelung, Aufheizung und Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verbunden. Die Fläche könnte dann nicht für die Landwirtschaft gesichert werden.

Infolge der geänderten Planungsziele sind keine sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben. Die Aufhebung ist im Rahmen der aufzustellenden Bauleitpläne konsequent und ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen verbunden, vielmehr führt sie zu einer geringfügigen Entlastung im Gemeindegebiet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts umfassend diskutiert und vorbereitet. Hierbei wurden auch Standortalternativen und Innenentwicklungspotentiale geprüft. Da jedoch keine für die geplanten Nutzungen geeigneten Flächen in ausreichender Größe verfügbar sind, die geeignet sind, auch die erhofften Synergien hinsichtlich des Dorflebens zu schaffen, wurde die Entwicklung der neuen Ortsmitte und des hier geplanten daran angegliederten Wohngebiets beschlossen.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wurde zwischen mehreren Varianten das dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzept durch den Gemeinderat als die Sinnvollste ausgewählt. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden somit weitere Alternativen hinsichtlich Erschließungsmöglichkeiten und Nutzungsanordnungen geprüft, bei denen jedoch die funktionalen Nachteile überwogen und der Flächenverbrauch höher war.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Der Vegetationsbestand wurde vor Ort erhoben, dokumentiert und eingemessen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die vorliegenden Daten zu Wiesenbrütern noch durch weitere Kartierungen ergänzt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Naturgefahren, Übersichtsbodenkarte) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal") zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 und 2 die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine konkreten Monitoring-Maßnahmen empfohlen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde umzusetzen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung oder festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Augsburg sichergestellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung der Neuen Ortsmitte mit Ansiedlung eines neuen Wohngebiets und der erforderlichen Erschließung inklusive Stellplätze sowie auch öffentlicher Freiflächen am Dorfanger und öffentlicher Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Außengebietswasser) ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich mit Blick auf das vorhandene, jedoch nicht verwirklichte, Baurecht eines ursprünglich geplanten Gewerbegebiets noch eine geringe Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter. Hierfür wurden Fachgutachten zum Schallschutz, zum Außengebietswasser sowie zum Artenschutz erstellt und liegen bei. Die Auswirkungen sind entsprechend der in den Festsetzungen berücksichtigten Vorgaben handhabbar. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die derzeit unzulässig wären, vielmehr wird hier gewerbliches Baurecht zurückgenommen.

Zusammen mit dem geplanten Ausgleich auf Fl.Nr. 1377 der Gemarkung Ustersbach werden die Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Somit entstehen keine erheblichen Belastungen von Naturhaushalt und Umwelt.

8. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden".

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.01.2020.

Gemeinde Ustersbach 1996: Flächennutzungsplan vom 27.02.1996.

Herb und Partner stadtplanung + landschaftsarchitektur 2022: Gemeindeentwicklungskonzept Ustersbach. Vitalitätscheck. Vorabzug 27.10.2022.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung".

Regionaler Planungsverband Augsburg 2019: Regionalplan Augsburg i.d.F. vom 01.04.2019.

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte" in Ustersbach Gemeinde Ustersbach vom 24.01.2024