



Gemeinde Ustersbach

10. Änderung des Flächennutzungsplans „Ustersbach-Ost - Neue Ortsmitte“

Entwurf

Erläuterungsbericht mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 06.02.2024

Beauftragt von: Gemeinde Ustersbach
VG Gessertshausen
Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen

Ustersbach, den
.....
W. Reiter,
Erster Bürgermeister

Planfertigung:

Terrabiota

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

Starnberg, den 06.02.2024

Bearbeitung:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	7
4.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Änderungsbereich	7
4.2	Planungsinhalte	7
4.3	Begründung der Darstellung	8
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
6.	Umweltbericht	10
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Einbeziehungssatzung/ des Bauleitplans	10
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	10
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
6.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen	19
6.6	Zusätzliche Angaben.....	21
7.	Literaturverzeichnis.....	22

Anlagen

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte“ vom 05.07.2022, ergänzt am 13.06.2023 und 16.01.2024 (Terrabiota)

1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Ustersbach hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Ortsentwicklung des Hauptortes auseinandergesetzt. Da einige vorhandene Einrichtungen im Bestand sehr beengt sind und Bedarf an neuen Bauflächen für Gewerbe, Wohnen und Infrastruktur besteht, wurde ein umfangreiches städtebauliches Entwicklungskonzept für eine neue Ortsmitte erarbeitet. Diese soll im Osten des Ortes im Anschluss an die Grundschule mit dem Forum Ustersbach entstehen. Die Gemeinde konnte hierfür einige Grundstücke erwerben. Das abgestimmte ortsräumliche Konzept des Büros Orte Gestalten GbR wurde vom Gemeinderat am 01.12.2021 beschlossen. Auf dieser Basis sollen nun die Bauleitpläne erarbeitet werden.

Im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird zunächst das Bau-recht für dieses Gesamtkonzept im Osten von Ustersbach südlich der B 300 vorbereitet, um entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die erforderlichen verbindlichen Bauleitpläne aufstellen zu können. Letzteres wird für die verschiedenen Teilgebiete abschnittsweise erfolgen.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und öffentlicher Gebäude (z.B. eines neuen Kinderhauses, und eines Schützen- und Feuerwehrhauses) als neue Dorfmitte angrenzend an die Grundschule entlang des „Schulwegs“. Zudem soll im Nordosten des Umgriffs eine Gewerbefläche sowie im Süden Wohnbauflächen entstehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 27.02.1996 sind zwar im Nordwesten bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf, im Osten große Gewerbeflächen sowie im Südwesten eine Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Deren Umfang, Abgrenzung und Nutzungsarten entsprechen jedoch nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen, so dass diese Änderung erforderlich wird. Nun soll im Westen des Planungsgebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf, im Norden eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie eine Gewerbefläche und im Süden eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Osten des Planungsgebiets wird der bisherigen Nutzung und auch den Wünschen des Eigentümers entsprechend wieder eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die dortigen großen Gewerbeflächen gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan werden somit nicht weiterverfolgt und in der Darstellung deutlich eingeschränkt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebiets



Abbildung 1:
Lage des
Planungsgebiets
(Ausschnitt TK25)

Die Gemeinde Ustersbach liegt etwa 25 km westlich von Augsburg im gleichnamigen Landkreis. Das Planungsgebiet liegt im Osten von Ustersbach direkt südlich der B 300. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,2 ha Fläche und befindet sich auf einer Ackerfläche, die derzeit teils mit Ackergras bewachsen und teils vegetationslos und umgegraben ist. Im Norden befindet sich der „Schulweg“ als Rad- und Gehweg. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Westen nach Osten um ca. 3 m an. Von Norden nach Süden steigt das Gelände ebenfalls an. In der Mitte der Fläche befindet sich eine Erhöhung, welche mit 492 m ü. NN den höchsten Punkt der Fläche darstellt. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 112, 113 und 114 und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 110, 111, 115 und 116, Gemarkung Ustersbach.

Der Ort Ustersbach ist an das Busnetz angeschlossen. Die Hauptlinie bindet Ustersbach nach Westen über Thannhausen bis Krumbach an, nach Osten über Gessertshausen bis Augsburg und verkehrt tagsüber stündlich. Eine weitere Buslinie verkehrt mit wenigen Fahrten am Tag von Lindach/Thannhausen über Ustersbach bis Diedorf und zurück. Für die Schülerinnen und Schüler verkehren zusätzlich Schulbuse. Die dem Planungsgebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Ustersbach, Ost“ liegt westlich in ca. 250 m Entfernung zum geplanten Änderungsbereich der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung bzw. 350 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und somit eindeutig in fußläufiger Entfernung.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046-A). Die Landschaft wird insbesondere von den Flüssen Schmutter und Zusam in flachwellige Platten und Riedel gegliedert. Die offene Landschaft ist durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

2.3 Nutzungen und Gebäudebestand



Abbildung 2: Orthofoto mit Flurkarte und Änderungsbereich in Rot

Der Änderungsbereich wird im Bestand zum Großteil ackerbaulich genutzt. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte liegen hierfür geeignete Braunerden aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) vor. Westlich angrenzend liegt die Grundschule mit Turnhalle und nördlich vorgelegerten Sportbereichen. Als Forum Ustersbach werden die Räumlichkeiten auch für

Veranstaltungen genutzt. Südwestlich des Planungsgebiets befinden sich Wohngebäude. Im Norden des Planungsgebiets und südlich der B 300 verläuft der „Schulweg“ als Rad- und Fußweg. Zwischen B 300 und „Schulweg“ findet sich angrenzend eine heimische Hecke als Straßenbegleitgrün mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern mittlerer bis alter Ausprägung. Nördlich, östlich und südöstlich des Planungsgebiets befinden sich unbebaute Flächen, die ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

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“.

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans sind nicht betroffen. Ein festgesetztes Wasserschutzgebiet befindet sich in weniger als 50 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.

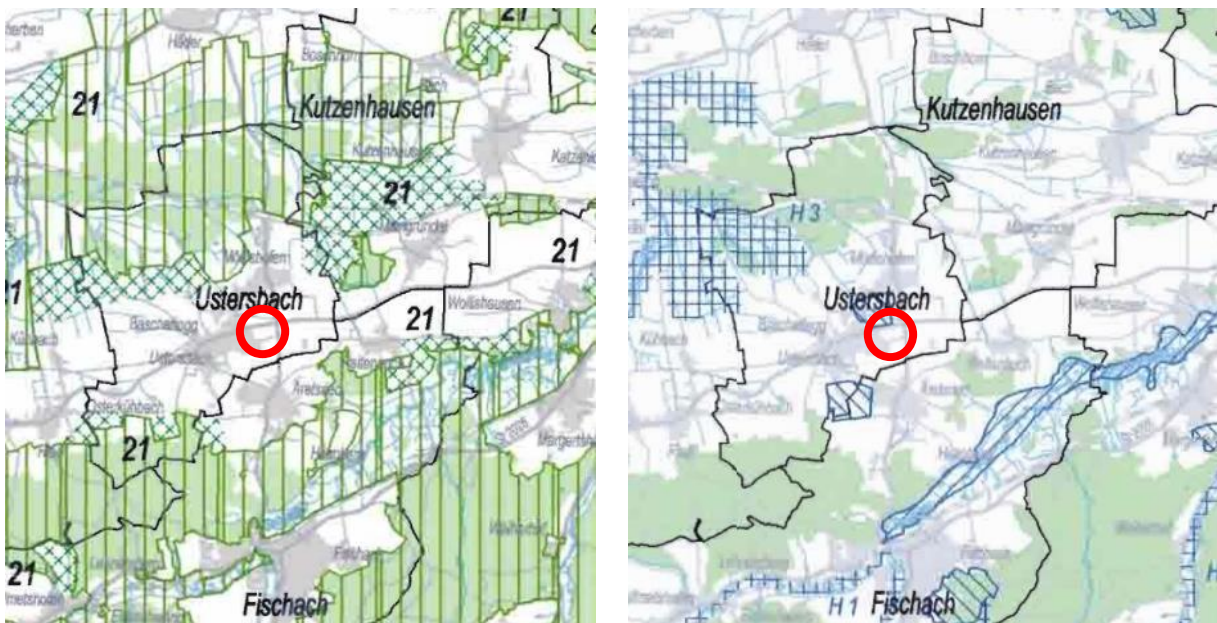


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan; Karte 3 Natur und Landschaft und Karte 2a Siedlung und Versorgung

Folgende Ziele werden im Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm 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). In Bezug auf die Betreuung von Kindern soll gemäß B III, G 3.2 der Erhalt des bestehenden Netzes an Kindergärten und deren bedarfsgerechte Erweiterung in allen Teilen der Region angestrebt werden. Zudem soll laut B III G 5.1 einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zukommen. Im Bereich Handel und Gewerbe sollen gemäß B II Z 1.1

möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden. Gemäß B II Z 3.1 soll eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten, ländlichen Raum der Region sichergestellt werden. Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird (B II G 3.3).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) 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. Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind. Kinderbetreuungsangebote sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.3.1 (Z)). Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß 5.3.1 (Z) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 27.02.1996 zeigt auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 110, 111 und 112 als kommunales Planungsziel im Südteil Wohnbaufläche und im Nordteil Baufläche für den Gemeinbedarf (Vorbehaltsfläche). Dazwischen und auch in Richtung der östlich folgenden Bauflächendarstellung ist eine ca. 10 - 15 m breite Zäsur enthalten und noch als Fläche für die Landwirtschaft bzw. "Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden" dargestellt. Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 113, 114 und auf Teilflächen von Fl. Nr. 112 wird zudem als geplante Nutzung Gewerbegebiet (inkl. Parkplatz) dargestellt, gefasst und strukturiert von Grünflächen. Aktuell wird das gesamte Gebiet als Ackerland genutzt. Eine Bebauung der dargestellten Gewerbeflächen hat bislang nicht stattgefunden.

Die rechtswirksame Darstellung umfasst in etwa folgende Flächen:

Art der Nutzung	Flächen- größe in ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,76
Wohngebiet (W)	0,86
Gewerbegebiet, tw. eingeschränkt (GE/GEe)	3,53
Fläche für die Landwirtschaft	
- Zäsur	0,43
- „Schulweg“/B 300	0,61
Gesamt-Änderungsbereich	6,20

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es existiert ein Bebauungsplan vom 01.07.2005 für die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 113 und 114 und eine Teilfläche von Fl. Nr. 112, der die Gewerbeflächen rechtsverbindlich festsetzt. Dieser soll im Rahmen der weiteren Planung teilweise ersetzt bzw. aufgehoben werden, da die Gemeinde die Aufstellung neuer Bebauungspläne im Rahmen der Ortsentwicklung plant.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Das gesamte Gemeindegebiet Ustersbach und somit auch das Planungsgebiet liegen im Naturpark NP-00006 „Augsburg – Westliche Wälder“. Das Trinkwasserschutzgebiet „Ustersbach“ befindet sich direkt nördlich der B 300 und somit außerhalb des aktuellen Planungsgebiets. Im Norden und Süden von Ustersbach befindet sich, ebenfalls vom Planungsumgriff nicht berührt, das Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01 „Augsburg – Westliche Wälder“.

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

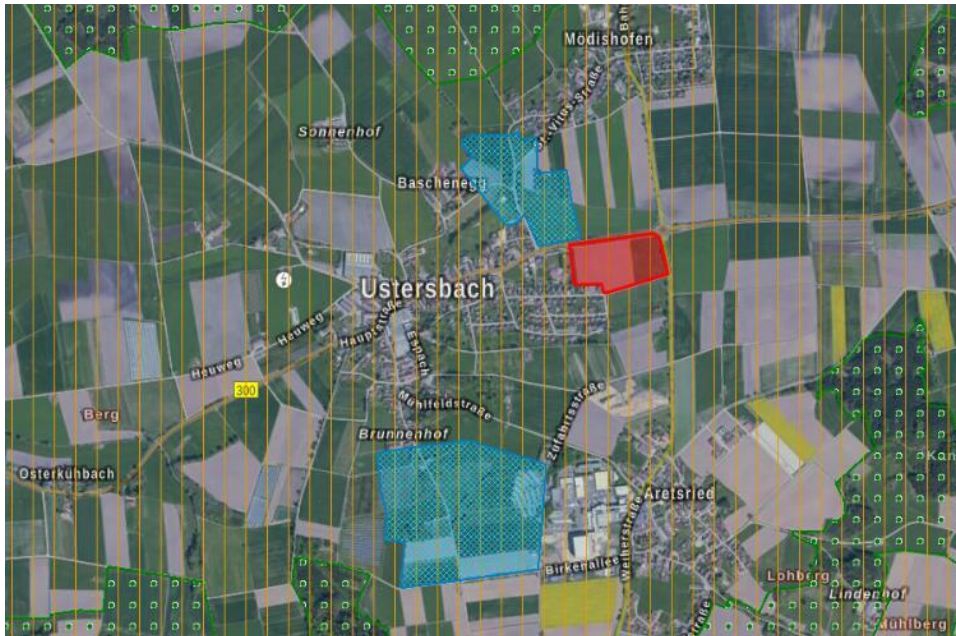


Abbildung 4: Gemeinde Ustersbach und Lage des Planungsgebiets (rot) mit Schutzgebieten (hellblau = Trinkwasserschutzgebiet, orange-schraffiert = Naturpark, grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet)

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 112, 113 und 114 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 110, 111, 115 und 116, Gemarkung Ustersbach und hat eine Größe von insgesamt ca. 6,2 ha.

4.2 Planungsinhalte

Dargestellt werden künftig im Westen Flächen für den Gemeinbedarf (vorgesehen, aber nicht verortet für Feuerwehr, kulturelle Zwecke, sportliche und soziale Zwecke). Im Süden/Südosten des Planungsgebiets wird Wohnbaufläche und im Norden eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie eine Gewerbefläche im Nordosten ausgewiesen. Im Osten des Planungsgebiets wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung der neuen kommunalen Ziele entsprechend angepasst. So wird die Fläche für den Gemeinbedarf erweitert, eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ im nördlichen mittleren Teil des Gebiets neu dargestellt und die Wohnbaufläche weiter nach Osten verlagert. Zwischen Sonder- und Wohnbaufläche wird eine Grünfläche als Zäsur dargestellt, die sich nach Westen zum Dorfplatz/Dorfanger verbreitert.

Gleichzeitig wird die allgemeine Gewerbefläche deutlich verkleinert und das östliche Grundstück Fl. Nr. 114 wird nun wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der geplante neue Anschluss des „Schulwegs“ und die Erschließung der Wohnbau- und Gewerbefläche an die B 300 wird ebenfalls mit dargestellt. Entlang der B300 werden wie im Bestand die vorhandenen Gehölze als Grünfläche fortgesetzt.

Die dargestellten Bauflächen werden zusätzlich mit Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ versehen, um auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu prüfenden und ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz hinzuweisen. Diese sind infolge der Verkehrsimmissionen durch die B 300 sowie die geplanten Nutzungen als Gewerbeflächen sowie für den Einzelhandel erforderlich.

Außerdem werden zum künftigen Ortsrand hin nach Osten und Süden „Gehölze zu pflanzen“ als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Somit umfasst der Änderungsbereich künftig folgende Flächen, wobei die geplante interne Erschließung den jeweiligen Gebietskategorien zugeordnet wird, der bestehende „Schulweg“ nicht:

Art der Nutzung	Flächen- größe in ha
Fläche für Gemeinbedarf	1,04
Sonderbaufläche „Einzelhandel“	0,65
Gewerbe	0,34
Wohnbaufläche (W)	1,45
Grünfläche	0,55
Fläche für die Landwirtschaft	1,97
Örtliche Verkehrsflächen am „Schulweg“	0,12
Übergeordnete Verkehrsflächen	0,29
Gesamt-Änderungsbereich	6,20

4.3 Begründung der Darstellung

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf im Westen des Gebiets plant die Gemeinde im Südteil die Errichtung eines Kindergartens bzw. Hauses für Kinderbetreuung und im Nordteil ein neues Schützen- und Feuerwehrhaus. Durch den Bau des Kinderhauses soll die Betreuung der Kinder in Ustersbach durch Verlegung des Kindergartens ausgebaut und in Zukunft gesichert werden, da der Bedarf an Kindergartenplätzen weiter zunehmen wird. Da auch Hortgruppen unterkommen sollen, ist die direkte Anbindung an die Schule ideal. Die Errichtung des geplanten Feuerwehrhauses im Norden des Gebiets in Kombination mit dem neuen Schützenhaus und ggf. weiteren Räumen für Vereine ist durch die geplante nahe Anbindung an die B 300 sinnvoll gewählt.

In der östlich geplanten Sonderbaufläche „Einzelhandel“ soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden, um die Nahversorgung des Ortes zu verbessern. Die angrenzende Gewerbefläche bietet Entwicklungschancen vorrangig für örtliche Betriebe, die die Bewohner der südlich zu entwickelnden Wohnbaufläche nicht wesentlich stören. Vielmehr kann ein Betrieb den Schallschutz zur B 300 verbessern. Hier soll neuer, insbesondere auch bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Formen geschaffen werden. Angedacht ist sowohl der Bau von größeren Häusern mit mehreren Wohnungen als auch von Einzelhäusern, vorrangig in verdichteter Reihenbauweise. Die Fläche im Osten des Flächennutzungsplans ist künftig nicht mehr Teil der baulichen Entwicklung und wird somit von einer Gewerbefläche in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. „Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden“ geändert. Zur besseren

Einbindung in die Landschaft wird als Planungsziel Ortsrandeingrünung dargestellt, die als „Gehölze zu pflanzen“ jedoch noch keine konkreten Vorgaben macht. Weiteres hierzu ist im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne für die Gewerbe- und die Wohnbaufläche festzulegen.

Somit werden die schutzbedürftigeren Nutzungen abseits der B 300 im Süden angeordnet, die gewerblich geprägten Bereiche im Norden direkt am „Schulweg“. Dazwischen entstehen öffentliche nutzbare Grünflächen mit Fußwegen als Dorfanger bzw. Dorfplatz, der auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Während die Gemeinbedarfsflächen noch über die östliche Schulzufahrt im Bereich „Schulweg“ erschlossen werden sollen, wird für die Anbindung der weiteren Nutzungen eine neue Zufahrt zur B 300 erforderlich. Deren Anlage und Ausgestaltung wurde im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne bereits mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Die Durchgängigkeit des „Schulwegs“ für den Fuß- und Radverkehr soll aber beibehalten werden. Für Fußgänger ist zudem eine rückwärtige Erschließung entlang der Grünflächen angedacht.

Immissionsschutzbelange

Infolge der nördlich angrenzenden B 300 kommt es zu Einwirkungen von Verkehrslärm im Bereich der geplanten Bauflächen. Da sich die Stellplätze jedoch im Norden entlang der B 300 befinden und nicht in Richtung der schutzbedürftigen Bereiche, wie die bereits bestehenden Wohngebäude im Südwesten, ist von keinen erheblichen Verkehrsimmissionen für Wohnbauflächen oder sensible Bereiche auszugehen. Zudem wird die geplante Bebauung der Sonderbau- und Gewerbefläche im Norden des Planungsgebiets Immissionen für die schützenswerten Wohnbereiche im Süden abmildern. Relevante betriebliche Emissionen sind in der Gewerbefläche, Sonderbaufläche sowie um das Feuerwehrhaus zu erwarten. Diese sowie die Vorbelastungen durch die Bundesstraße müssen im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne geprüft und ggf. Begleitmaßnahmen berücksichtigt werden. Zudem werden Grünflächen zwischen Sonder- und Wohnbaufläche vorgesehen. Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen, wird im Rahmen der folgenden Bebauungsplanung eine Lärmkontingentierung vorgenommen, so dass Emissionen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet begrenzt sind (vgl. BEKON 2024). Insgesamt wird weniger Fläche für Gewerbe dargestellt als bisher, um mehr Wohnraum und Gemeinbedarfsnutzungen sowie eine Grundversorgung im Ort schaffen zu können. Demzufolge werden die Bauflächen mit Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sichert die Gemeinde Ustersbach wichtige örtliche Funktionen: den Nahversorgungsbedarf, die Kinderbetreuung sowie Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr und Vereine (z.B. Schützen). Diese werden ergänzt von Wohn- und Gewerbebauflächen, die die neue Infrastruktur stützen und Entwicklungschancen sowie Wohnraum insbesondere auch für Familien bieten.

Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine maximale Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m². Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Ustersbach und ihre Nachbarorte erkennbar. Der geplante Standort in Ustersbach liegt im Osten der Gemeinde direkt südlich der B 300 und bietet daher über die Bundesstraße eine leistungsfähige Anbindung. Für die Bevölkerung aus Ustersbach ist das Planungsgebiet auch fußläufig zu erreichen, so dass die wohnortnahe Grundversorgung und Kinderbetreuung hiermit gestärkt und verbessert werden. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und beschrieben. Auf Basis der bereits vorhandenen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan müssen diese als sehr gering bzw. häufig sogar als Aufwertung bewertet werden, auch wenn die bisherige Bauleitplanung nicht umgesetzt wurde. Durch die Umwidmung

und auch Verkleinerung bisheriger Bauflächen wird voraussichtlich kaum baurechtlicher Ausgleichsbedarf (vgl. Umweltbericht) entstehen, wenngleich im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne eine detailliertere Prüfung erforderlich ist. Nutzungsdichte und grünordnerische Maßnahmen, die der Verringerung von Eingriffen dienen, sind hierfür erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend konkretisiert.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen wurden zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung bereits im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (siehe Anlage). Hierfür wurde auch eine Brutvogelkartierung durchgeführt (siehe Kap. 6.3, Schutzgut Tierwelt). Im Ergebnis sind die diesbezüglichen Auswirkungen handhabbar, so dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände eintreten werden.

6. Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Ustersbach bereitet mit der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung die Entwicklung einer neuen Ortsmitte im Osten des Orts vor. Diese liegt südlich der B 300 im Anschluss an die bestehende Grundschule. Dort soll Baurecht für die Errichtung eines Kindergartens und eines weiteren öffentlichen Gebäudes (z.B. als Schützen- und Feuerwehrhaus) als Gemeinbedarfsflächen im Westen des Planungsgebiets, eines Lebensmittelmarkts als Sonderbaufläche im zentralen nördlichen Teil, einer Wohnbaufläche im Süden/Südosten und einer eingeschränkten Gewerbefläche im Nordosten vorbereitet werden. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird allerdings im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan umfangreich als Bauflächen, v. a. für Gewerbe, dargestellt, auch wenn es bislang nicht bebaut wurde. Im Norden entlang der B 300 befinden sich heimische Gehölze als Straßenbegleitgrün, welche zum Großteil erhalten werden sollen.

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung müssen naturschutzrechtliche Aspekte (s. Kapitel 3.4) gleichermaßen berücksichtigt werden wie auch andere gesetzliche Vorgaben, z. B. für Wasserrecht und Immissionsschutz sowie verkehrliche Belange. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Fachgutachten vorzulegen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden Konflikte und deren Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

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

6.3 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 betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Tieren, wie beispielsweise Brutvögeln

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen
- 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 mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko für Tiere
- Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzung
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. mögliche günstige Auswirkungen als Aufwertung. Bewertungsreferenz ist dabei der bisher rechtswirksame Stand der Flächennutzungsplanung, der bereits umfangreiche gewerbliche Bauflächen darstellt. Da diese bislang nicht verwirklicht wurden, werden weitere Auswirkungen mit beschrieben.

Schutzgut Boden und Fläche

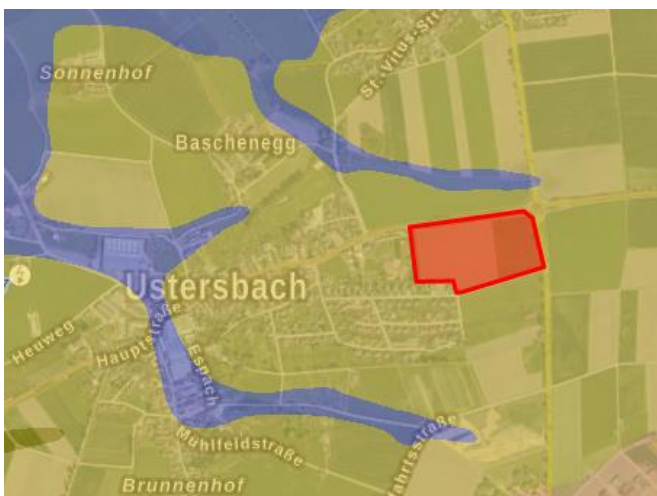


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Planungsgebiets

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). Dieser häufige 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 von mittlerer Ertragsfähigkeit.

Der Planungsbereich umfasst ca. 6,2 ha Fläche und wird aktuell vorrangig als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befinden sich ein Geh- und Radweg

sowie Gehölze als Straßenbegleitgrün. Es handelt sich somit um ca. 6,2 ha Fläche, die zwar intensiv genutzt, aber bis auf den Geh- und Radweg unversiegelt ist. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Norden nach Süden im östlichen Teil um ca. 5 m an, im westlichem um ca. 3 m. Von Westen nach Osten steigt das Gelände entlang des Höhenrückens ebenfalls um ca. 3 m an. In der Mitte der Fläche befindet sich eine Erhöhung, welche mit 492 m ü. NN den höchsten Punkt der Fläche darstellt. Die B 300 bildet den nördlichen Rand des Planungsgebiets und die Grundschule den westlichen Rand. Im Südwesten befinden sich Wohngrundstücke. Im Osten befindet sich eine Weidefläche/Ackerfläche.

Im Planungsgebiet sind keine Angaben zu Bodendenkmälern bekannt. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Gemäß Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine hohe bauliche Nutzung und somit Versiegelung zulässig.

Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan ist von einer starken Vorbelastung durch die dort dargestellten Bauflächen auszugehen.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird der Kategorie I (geringe Bedeutung) zugeordnet.

Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung und das Vorhaben wird die mögliche Inanspruchnahme von bislang ca. 5,4 ha Bauland auf ca. 3,7 ha und somit um ca. 1,7 ha reduziert. Dadurch wird auch die mögliche Versiegelung bisher unversiegelter Fläche deutlich verringert.

Durch das Vorhaben wird auch weiterhin Boden und Fläche aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und größtenteils versiegelt bzw. befestigt. Dadurch gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, jedoch in geringerem Maß als gemäß aktuell rechtswirksamem Flächennutzungsplan.

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.

Insgesamt werden mit der Flächennutzungsplanänderung die Baufläche von ca. 5,4 ha auf künftig nur mehr ca. 3,7 ha verringert. Zusätzlich wird durch die in Teilen vorgesehene Änderung von gewerblicher Nutzung hin zu Wohnnutzung oder Gemeinbedarfsflächen auch in den Bauflächen eine Reduktion der Nutzungsdichte erzielt.

Der mögliche Eingriff wird deutlich verringert, was sich grundsätzlich günstig auf den Naturhaushalt auswirken wird. Hinsichtlich des Schutzguts Boden und Fläche ist in der Folge eine (theoretische) Aufwertung zu erwarten.

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. Infolge der Topographie im Planungsgebiet kann in den Mulden eine Überflutung bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich auf der anderen Seite der B 300 ein Trinkwasserschutzgebiet in weniger als 50 m Entfernung.

Für das Planungsgebiet selbst sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Es gibt keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände. Der geringere Versiegelungsgrad bedingt grundsätzlich eine höhere Niederschlagswasserversickerung, wobei der Boden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist.

Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan ist von einer Vorbelastung durch die dort dargestellten Bauflächen mit reduzierter Versickerungsleistung auszugehen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Versiegelung des Bodens wird auch die natürliche Versickerung beeinträchtigt, allerdings ebenfalls wiederum in geringerem Umfang als gemäß aktuellem Flächennutzungsplan angedacht. Welche Maßnahmen zu Versickerung und Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplänen getroffen werden, ist in jeweils diesen zu regeln. Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2021 liegen unter einer Deckschicht vor allem sandigen Schichten vor, in denen eine Versickerungsfähigkeit in der Regel gegeben sein sollte. 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.

Aufgrund der Geländeausbildung im Gebiet und der leicht abfallenden Hanglage südlich davon ist vsl. bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne ein Überflutungsnachweis mit Fließweganalyse sinnvoll, dieser wird ansonsten zur Baugenehmigung gefordert.

Die Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls gering bzw. als Aufwertung zu betrachten, wenngleich nach wie vor dennoch ein Eingriff erfolgen wird.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland. Für Ustersbach wird eine Jahresmitteltemperatur von 9,1 °C und ein mittlerer Niederschlag von 1.050 mm angegeben. Der Niederschlag fällt über das Jahr verteilt mit einem Maximum in den Sommermonaten (Mai bis August). Im Winter fällt der Niederschlag dabei z. T. als Schnee.

Da das Gebiet am Ortsrand liegt und somit im Norden, Osten und teilweise im Süden von Freiflächen umgeben ist, ist das Gebiet gut durchlüftet. Ein Wald, der besondere Bedeutung für die Frischluftentstehung hätte, befindet sich auf der Fläche und den angrenzenden Flächen nicht. Aufgrund seiner nächtlichen Abkühlung ist jedoch grünes Freiland auch für die Kaltluftentstehung wichtig. Entlang der B 300 im Norden der Fläche befinden sich Bäume und Sträucher, die jedoch zum Großteil erhalten werden sollen. Da das Gebiet bisher unversiegelt ist, sind derzeit keine Beeinträchtigungen, wie Aufheizungen im Mikroklima, zu erwarten.

Theoretisch stellen die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Vorbelastung dar.

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

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung der Fläche wird das Mikroklima nach wie vor geringfügig verschlechtert, allerdings ebenfalls in geringerem Umfang als bislang angestrebt. Diese Verschlechterung des Mikroklimas kann allerdings durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu zählen u. a. die Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen. Auch die Kaltluftentstehung geht auf diesen Flächen verloren. Da jedoch mehr Flächen im näheren Umfeld des Planungsgebiets un bebaut bestehen bleiben, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich.

Der Eingriff ist ebenfalls von geringer Erheblichkeit bzw. als Aufwertung zu betrachten.

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 befand sich Ackergras auf den Flächen.

Im Norden befinden sich am Rand zwischen Planungsgebiet und der B 300 standortgerechte Gehölzbestände (Biotoptyp V52 BayKompV) mit Bäumen mittlerer bis alter Ausprägung und Sträuchern. Diese sind heimische Baumarten wie Hainbuche, Ulme, Rotbuche, Spitz- und Bergahorn. Bei den Sträuchern handelt es sich um heimische Arten wie Liguster, Gemeine Hasel, Feld- und Spitzahorn (vgl. Abb. 8). Auch entlang der Grenze zur Grundschule befinden sich heimische Bäume, wie Stiel-Eiche, Hainbuche und Ahorn, mittlerer bis alter Ausprägung und heimische Sträucher, wie die Gemeine Hasel (vgl. Abb. 9).

Für die überwiegende Ackerfläche bzw. theoretische Vorbelastung als Bauflächen erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Für die Gehölzbestände v.a. im Norden des Planungsgebiets erfolgt die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abbildung 6: Ackerfläche des Änderungsbereichs



Abbildung 7: Gehölz zwischen B 300 und „Schulweg“

Auswirkungen

Für das Vorhaben werden landwirtschaftliche Ackerflächen mit insgesamt ca. 3,7 ha in Anspruch genommen. Auf dieser Fläche erfolgt somit kein nennenswerter Eingriff in die Vegetation erfolgt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche auf Grundstück Fl. Nr.

114 vom ursprünglichen Nutzungsziel Gewerbefläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Dies führt dazu, dass eine Ackerfläche von 2 ha bestehen bleiben kann. Die Gehölze entlang der B 300 können im Zuge der Planung zum Großteil erhalten werden. Auf einer Fläche von max. 450 m² müssen allerdings Gehölze für die Zufahrt zum Planungsgebiet gerodet werden.

Mit Verwirklichung der Planung werden auf den Baugrundstücken auch Grünflächen geschaffen und Laubbäume und Sträucher neu gepflanzt. Hierfür werden in den konkreten Bauleitplänen verschiedene Pflanzfestsetzungen getroffen. Die Flächen mit dem Nutzungsziel Gewerbegebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden mit der Änderung reduziert und als Wohnbaufläche dargestellt. Dies führt zu einem höheren Anteil begrünter Flächen im Gebiet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird somit eine teilweise dauerhafte Begrünung des Gebiets ermöglicht, so dass insgesamt von einer Aufwertung des Schutzgutes Vegetation auszugehen ist. Dies trägt auch zur biologischen Vielfalt bei.

Schutzgut Tierwelt und biologische Vielfalt

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 im März/April/Mai 2022 konnten weder Feldlerche noch Schafstelze als relevante Bodenbrüterarten nachgewiesen werden. Dagegen wurden auf der Ackerfläche bzw. den angrenzenden Gehölzen folgende artenschutzfachlich relevante Vogelarten nachgewiesen: Feldsperling, Haussperling, Goldammer, Rauchschnalbe, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke und Weißstorch. Letztere drei Arten und die Rauchschnalbe waren lediglich als Nahrungsgäste auf den Flächen, Rotmilane als Überflieger. Daneben wurden einige nicht planungsrelevante, häufige Vogelarten nachgewiesen (s. saP).

Die Gehölze am Rand des Planungsgebiets mit dem alten Baum- und Strauchbestand können wertvolle Habitate für Vögel und andere Tiere bieten. Es kommen dort jedoch keine besonderen Baumstrukturen, wie beispielsweise Spechthöhlen oder abstehenden Rinden vor, so dass ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln sowie baumbewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. 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 dient.

Für die Ackerfläche bzw. dargestellte Bauflächen erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Für die Gehölzbestände im Norden des Planungsgebiets erfolgt die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung), wobei der Anteil der Ackerfläche überwiegt.

Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Bebauung von Ackerflächen mit ca. 3,7 ha vorbereitet. Die Gehölze entlang der Straße können zum Großteil erhalten werden, sodass es dort zu keinem schwerwiegenden Habitatverlust kommt. Die Auswirkungen der Beseitigung für die geplante Zufahrt auf max. ca. 500 m² können durch geplante Neupflanzungen am Ortsrand sowie als Gliederung zwischen den Baugebieten und auf den Grünflächen deutlich verringert werden, wengleich der Entwicklungszeitraum zu berücksichtigen ist.

Die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Fläche Fl. Nr. 114 wird anstelle der bisherigen Darstellung als Gewerbefläche durch die Flächennutzungsplanänderung als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Auch in der näheren Umgebung bleiben Wiesen und andere landwirtschaftliche Flächen erhalten, sodass es weitere Rückzugsmöglichkeiten, Wanderkorridore und Nahrungsplätze für Tiere gibt.

Neue Straßen- und Gebäudebeleuchtungen, insbesondere im Bereich der Sonderbau- und Gewerbefläche, 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 können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert werden, die in den Festsetzungen der Bebauungspläne berücksichtigt werden sollten. Insgesamt werden mit der Flächennutzungsplanänderung die möglichen Bauflächen verringert, zusätzlich wird die Wohnbaufläche vergrößert, dadurch können in Gärten sowie auf den öffentlichen Grünflächen zusätzlich neue Strukturen und Lebensräume geschaffen, die zur biologischen Vielfalt beitragen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist somit trotz der zu erwartenden baulichen Eingriffe als von geringer Erheblichkeit bzw. eher entlastende Wirkung zu bewerten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild um die Gemeinde Ustersbach wird durch kleinere, zusammenhängende 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 ein Niedermoorgebiet war. Die vom Menschen errichteten Infrastruktureinrichtungen beeinträchtigen das Landschaftsbild je nach räumlicher Ausprägung in entsprechendem Ausmaß.

Die B 300 durchquert den gesamten Ort und prägt das Landschaftsbild. Sie verläuft im Norden entlang des Planungsgebiets. Des Weiteren wird das Landschaftsbild im Planungsgebiet vom Ortsrand und den großen Freiflächen im Norden und Osten dominiert. Im Süden steigt das Gebiet zudem weiter an. Im Südwesten befinden sich bereits Wohnbauflächen. Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es sind auch keine landschaftsprägenden Denkmäler in der Nähe. Eingewachsene Grünstrukturen im Ortsrandbereich bestehen an den Rändern des Änderungsbereichs.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen stellen eine deutliche Vorbelastung dar.

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

Auswirkungen

Mit der Planung wird der jetzige Ortsrand weiter nach Osten verlagert und Freiflächen gehen verloren. Die Verschiebung des Ortsrands und der Freiflächenverlust werden jedoch nicht so erheblich ausfallen, wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher beabsichtigt.

Ustersbach ist von zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben und die Änderung erstreckt sich zwar über gewellte Bodenflächen, jedoch nicht über prägende topographische Zäsuren, weshalb das Landschaftsbild nicht gravierend verändert wird. Die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und Freiräume im Rahmen der Bebauungspläne sichern ein ansprechendes Ortsbild und eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Planzeichnung auch auf die im Rahmen der Ortsrandeingrünung zu pflanzenden Gehölze verwiesen. Zudem werden innenliegend Grünflächen als Rückgrat des Entwicklungsgebietes geschaffen. Intensivere Nutzungen werden im Westen sowie an der B 300 konzentriert, so dass der Übergang zur Landschaft in Richtung Süden und Osten durch Sicherung von Freiflächen verträglicher ausfallen wird.

Somit sind die Auswirkungen der Änderungsplanung von geringer Erheblichkeit bzw. stellen infolge des geringeren Auskragens nach Osten in die Landschaft eine Aufwertung dar.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist über die B 300 gut zu erreichen. Es besteht bereits eine Einmündung von der B 300 in den „Schulweg“, welcher zum Schulparkplatz führt. Das dortige Verkehrsaufkommen ist vor allem zu Hauptverkehrszeiten erhöht, was zu Lärmimmissionen führt. Die DTV auf der B 300 liegt bei 7.560 Kraftfahrzeugen pro Tag, was aufgrund der nach Osten zumindest theoretisch zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 100 km/h (die auf den ca. 350 m zwischen Ortsschild und Kreisverkehr aber i. d. R. nicht erreicht werden) durchaus erhebliche Emissionen auslöst. Vom Planungsgebiet selbst gehen derzeit über die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung hinaus keine Emissionen aus. Schützenswerte allgemeine Wohngebiete befinden sich südwestlich des Gebiets. Die Grundschule der Gemeinde Ustersbach grenzt direkt im Westen an das Planungsgebiet.

Bislang liegen keine Immissionsgutachten, insbesondere hinsichtlich Schallimmissionen, vor. Diese wurden bereits beauftragt und werden spätestens im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne Berücksichtigung finden.

Gemäß rechtskräftigem Stand des Flächennutzungsplans ist von einer stärkeren Vorbelastung durch die gewerblichen Bauflächen auszugehen.

Auswirkungen

Durch die geplante umfangreiche Bauentwicklung wird der Verkehr am östlichen Ortsrand zunehmen. Da sich die Stellplätze jedoch vsl. im Norden entlang der B 300 befinden und nicht in Richtung der schutzbedürftigen Bereiche, wie die bereits bestehenden Wohngebäude, ist von keinen erheblichen Verkehrsimmissionen für Wohnbauflächen oder sensible Bereiche auszugehen. Zudem wird die geplante Bebauung der Sonderbau- und Gewerbefläche im Norden des Planungsgebiets Immissionen für die schützenswerten Wohnbereiche im Süden abmildern. Der Kindergarten wird angrenzend an die bereits bestehende Grundschule geplant. Relevante betriebliche Emissionen sind in der Gewerbefläche, Sonderbaufläche sowie um das Feuerwehrhaus zu erwarten. Diese sowie die Vorbelastungen durch die Bundesstraße müssen im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne geprüft und ggf. Begleitmaßnahmen berücksichtigt werden. Zudem werden Grünflächen zwischen Sonder- und Wohnbaufläche vorgesehen.

Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen, wird für die gewerblich genutzten Flächen im Rahmen der folgenden Bebauungsplanung eine Lärmkontingentierung vorgenommen, so dass Emissionen dort nur begrenzt möglich sind. Insgesamt wird weniger Fläche für Gewerbe dargestellt als bisher, um mehr Wohnraum und Gemeinbedarfsnutzungen sowie eine Grundversorgung im Ort schaffen zu können.

Die Auswirkungen sind somit im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan von geringer bis mittlerer Erheblichkeit, teilweise ergeben sich auch Verbesserungen. Immissionsschutzrechtliche Belange spielen eine Rolle und müssen durch Fachgutachten geprüft werden und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich geregelt werden. Zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden entsprechende Informationen ergänzt.

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.

Gemäß rechtskräftigem Stand des Flächennutzungsplans ist durch die umfangreichen Gewerblichen Bauflächen die Erholungsfunktion eingeschränkt.

Auswirkungen

Bestehende Rad- und Wanderwege zur Erholungsmöglichkeit werden im Rahmen der Planung nicht wesentlich 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.

Ein durch die Planung mittelfristig möglicher Weg zwischen „Schulweg“ und „Eisbühlstraße“ verbessert sogar noch die Zugänglichkeit und das Wegenetz.

Allerdings wird der Rad- und Fußweg entlang der B 300 an zwei Stellen durch die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und zur Gewerbefläche sowie für die Zufahrt zum Kindergarten und der Feuerwehr gequert. Dies verschlechtert für die Erholungssuchenden und Radfahrer die derzeitige Situation etwas hinsichtlich Komfort und Ruhe. Gleichzeitig entstehen Fußwegverbindungen rückwärtig über den geplanten Dorfplatz und entlang der Grünflächen.

Durch grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen und Grünflächen werden die Veränderungen im Planungsgebiet optisch gut abgepuffert und neue Erholungsmöglichkeiten, wie ein neuer Dorfplatz, ermöglicht. Außerdem wird der Umgriff der Bebauung geringer ausfallen als die Ziele des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit, Teilbereiche werden als Grünflächen mit neuen Wegebeziehungen aufgewertet.

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 Baudenkmale. 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 Denkmalschutzgesetz einzuhalten und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung und anschließende Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, allerdings in geringerem Umfang als bisher vorgesehen.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit bzw. eher von einer Aufwertung auszugehen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzung wird durch die Planung gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplanänderung reduziert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich durchaus übliche negative Wechselwirkungen, im Rahmen der Bewertungsgrundlage des bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplans aber auch positive Wirkungen. Dies geschieht

zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt inklusive Biodiversität. Negative Wirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen. Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung werden im Zuge der Bebauungsplanungen berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, bei zahlreichen Schutzgütern führt diese sogar zu einer Entlastung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis
Boden/Fläche	gering	gering/entlastend	gering	gering/Aufwertung
Wasser	gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Vegetation	gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Tierwelt	Gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Mensch (Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering bis mittel, tw. auch Aufwertung
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering/Aufwertung
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering/Aufwertung
Gesamt	Geringe Erheblichkeit/Aufwertung			

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplänen konkret benannt, u.a. die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Begrenzung der überbaubaren Grundfläche, Erhalt eines Großteils der Gehölze im Straßenbegleitgrün entlang der B 300 sowie Pflanzpflichten und die Verwendung von „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln und „vogelfreundlichen“ Glasflächen.

Auch wenn die Flächennutzungsplanänderung weiterhin Bauflächen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, wird durch sie selbst keine Ausgleichspflicht ausgelöst, da insgesamt eine Reduzierung der geplanten Bauflächen von bislang 5,8 auf künftig 3,7 ha erzielt wird. Im Detail ist dies jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

6.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird weiterhin Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche ermöglicht. Die mögliche Inanspruchnahme von bislang ca. 5,8 ha Bauland wird jedoch auf ca. 3,7 ha reduziert. Dadurch wird auch die mögliche Versiegelung deutlich reduziert.

Neben den in Kap. 6.3 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 hervorgerufenen 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 aufzustellende Einbeziehungssatzung bzw. die aufzustellenden Bebauungspläne umfassende Regelungen.

Mit der Umsetzung der Planungen ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Es wird keine Ansiedlung von Betrieben mit besonderem Gefahrenpotential oder Abfallaufkommen vorbereitet.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde ihr beabsichtigtes Entwicklungskonzept nicht umsetzen. Zudem würde die Kinderbetreuung, Feuerwehr und Schützen weiter in ihrer Entwicklung beschränkt und die Nahversorgung in Ustersbach nicht gefördert werden und für die Bevölkerung würden zusätzliche Fahrten z. B. nach Gessertshausen zum dortigen Lebensmittelmarkt weiterhin nötig bleiben. Außerdem könnte kein neues öffentliches Gebäude mit guter Anbindung (vsl. für Feuerwehr und Schützenhaus) errichtet werden. Zudem würde auch kein neuer Wohnraum und kein Raum für Gewerbe geschaffen werden. Dadurch würde die Attraktivität der Gemeinde Ustersbach nicht gesteigert werden.

Der Bereich bliebe dann voraussichtlich unbebaut und würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden oder könnte nach wie vor einer deutlichen gewerblichen Überprägung ohne die jetzige geplante vielfältige Nutzung zur Verfügung stehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte für das Vorhaben sind aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit und Flächengröße nicht ersichtlich. Dies betrifft auch etwaige Grundstücke innerhalb des bereits im Zusammenhang bebauten Ortsbereich. Die Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich ist bei den gewählten Grundstücken gegeben.

Die Planung wurde auf der Grundlage eines Gemeindeentwicklungskonzepts aus mehreren Varianten für die neue Ortsmitte von Ustersbach durch den Gemeinderat als die Sinnvollste ausgewählt. In einem umfangreichen Verfahren wurden nach Analyse und Bewertung vorhandener Daten und ergänzenden Erhebungen in enger Zusammenarbeit mit den Arbeitskreisen Perspektiven und Entwicklungskonzepte sowie ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, der die Schaffung einer dörflichen Nahversorgung mit Lebensmitteln empfiehlt.

Eine Ertüchtigung des bestehenden Feuerwehrhauses scheidet aus, da dort die aktuellen Auflagen insbesondere zur Unfallverhütung, welche Grundalge einer staatlichen Förderung sind, nicht mehr erfüllt werden können. Daher wurden Flächen für einen Neubau geprüft. Eine für das Feuerwehrhaus alternativ geprüfte Flächen an der Wiesenstraße wurde zugunsten der gemeinsamen Entwicklungsmöglichkeit und gewünschten Synergien der geplanten öffentlichen Gebäude und sonstigen Gewerbeansiedlung der Neuen Ortsmitte im Osten zurückgestellt. Zudem bestehen dort weniger Unsicherheiten bzgl. der Bodenverhältnisse.

Für den Lebensmittelmarkt sind ebenfalls keine alternativen Flächen ersichtlich, da dieser neben einer ausreichenden Flächengröße eine direkte Anbindung an die Bundesstraße bedarf.

Die verbleibende Gewerbefläche erscheint für den örtlichen Bedarf angemessen und auch sinnvoll, lagerichtig und wichtig. Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde zuvor eine Analyse der bestehenden Gewerbenutzung durchgeführt. Potenzial zur Innenentwicklung ist dabei nur für Kleingewerbe vorhanden, so dass zur Ansiedlung sonstiger Betriebe Flächenbedarf gegeben ist.

6.6 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 wurden die vorliegenden Daten zu Wiesen- und Gehölzbrütenden Vogelarten durch weitere Kartierungen ergänzt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der rechtswirksame 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 auch 2 wieder die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zur Flächennutzungsplanänderung keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Entwicklung einer neuen Ortsmitte in der Gemeinde Ustersbach mit der Errichtung öffentlicher Gebäude für Kindergarten, Feuerwehr- und Schützen bzw. Vereine, eines Lebensmittelmarktes, einer Gewerbefläche und einer Wohnbaufläche mit der erforderlichen Erschließung inklusive Stellplätze sowie auch öffentliche und Freiflächen vorbereitet.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich gegenüber der bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplanung eine geringe Eingriffserheblichkeit auf alle Schutzgüter bzw. eine Entlastung oder sogar theoretische Verbesserung von Naturhaushalt und Umwelt. Somit ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kein Ausgleichsbedarf absehbar, was allerdings auf Ebene der Bebauungspläne im Detail zu prüfen ist, da erst diese rechtsverbindlich Baurecht regeln.

7. 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: Flächennutzungsplan vom 27.02.1996.

K. Hartmann & C. Thümmel Architekten 2019: Feuerwehrhaus Ustersbach. Untersuchung Er-tüchtigung oder Neubau.

K. Hartmann & C. Thümmel Architekten 2019: Untersuchung eines möglichen Neubaus des Feuerwehrhauses Ustersbach an der Wiesenstraße.

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.

Herb und Partner Planungsbüro 2022: Gemeinde Entwicklung Ustersbach. Gemeindeentwick-lungskonzept. Vorabzug vom 27.10.2022.

Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH 2021: Geotechnischer Bericht Erschließung Baugebiet „Südlich B 300“ Ustersbach BA I vom 15.01.2021 und BA II vom 25.10.2022

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Auf-stellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte“ in Ustersbach Ge-meinde Ustersbach vom 24.01.2024