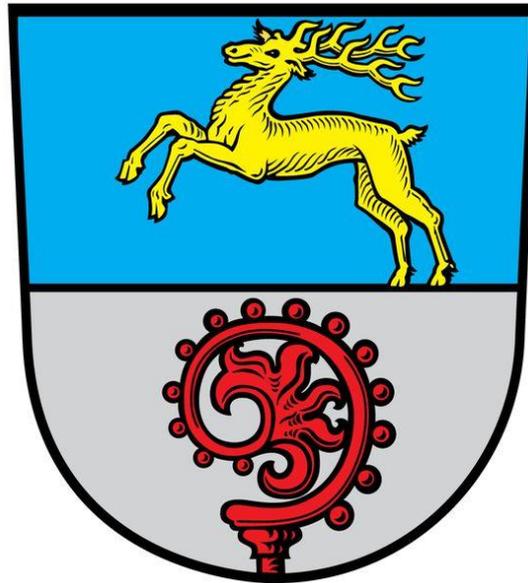


# Gemeinde Ustersbach

Landkreis Augsburg



## Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße"

### Begründung – 2. Entwurf

Fassung vom ~~05.12.2022~~ 16.04.2024

Gemeinde Ustersbach  
Hauptstraße 31  
86459 Gessertshausen

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf**

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, ~~Fax 08281 / 9907-22~~

# INHALT

---

- 1 Aufstellungsverfahren**
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
  - 1.3 Bebauungsplanentwurf
  - 1.4 2. Entwurf
  - 1.5 Satzungsbeschluss
  
- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.2 Bebauungsplan
    - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
    - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
    - 2.2.3 Lage und Größe des Gebiets
    - 2.2.4 Art der geplanten Nutzung
    - 2.2.5 Beschaffenheit des Gebiets
    - 2.2.6 Planungsalternativen
  
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 3.1 Bestand innerhalb
  - 3.2 Baugrundgutachten
  - 3.3 Altlasten
  - 3.4 Bestand außerhalb
  - 3.5 Bodendenkmalpflege
  
- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
  - 4.1 Ortsplanung
  - 4.2 Planerisches Konzept
  
- 5 Art der baulichen Nutzung**
  
- 6 Erschließung**
  
- 7 Immissionsschutz**
  - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
  - 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
  - 7.3 Immissionsschutzgutachten
  - 7.4 Landwirtschaftliche Immissionen
  
- 8 Landesplanerische Überlegungen**
  
- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**
  
- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 11 Ver- und Entsorgung**
  - 11.1 Abwasserentsorgung
  - 11.2 Wasserversorgung
  - 11.3 Stromversorgung
- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

## 1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 16.03.2021, ergänzt, in der Sitzung vom 27.07.2021, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021 bekannt gemacht.

### 1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 27.07.2021 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom Mittwoch, 01.09.2021 bis einschließlich Freitag, 01.10.2021 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom Mittwoch, 01.09.2021 bis einschließlich Freitag, 01.10.2021 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

### 1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 05.12.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis 02.02.2024 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis 02.02.2024 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### 1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 16.04.2024 beschloss der Gemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### 1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ustersbach beschloss am ..... den Bebauungsplan als Satzung.

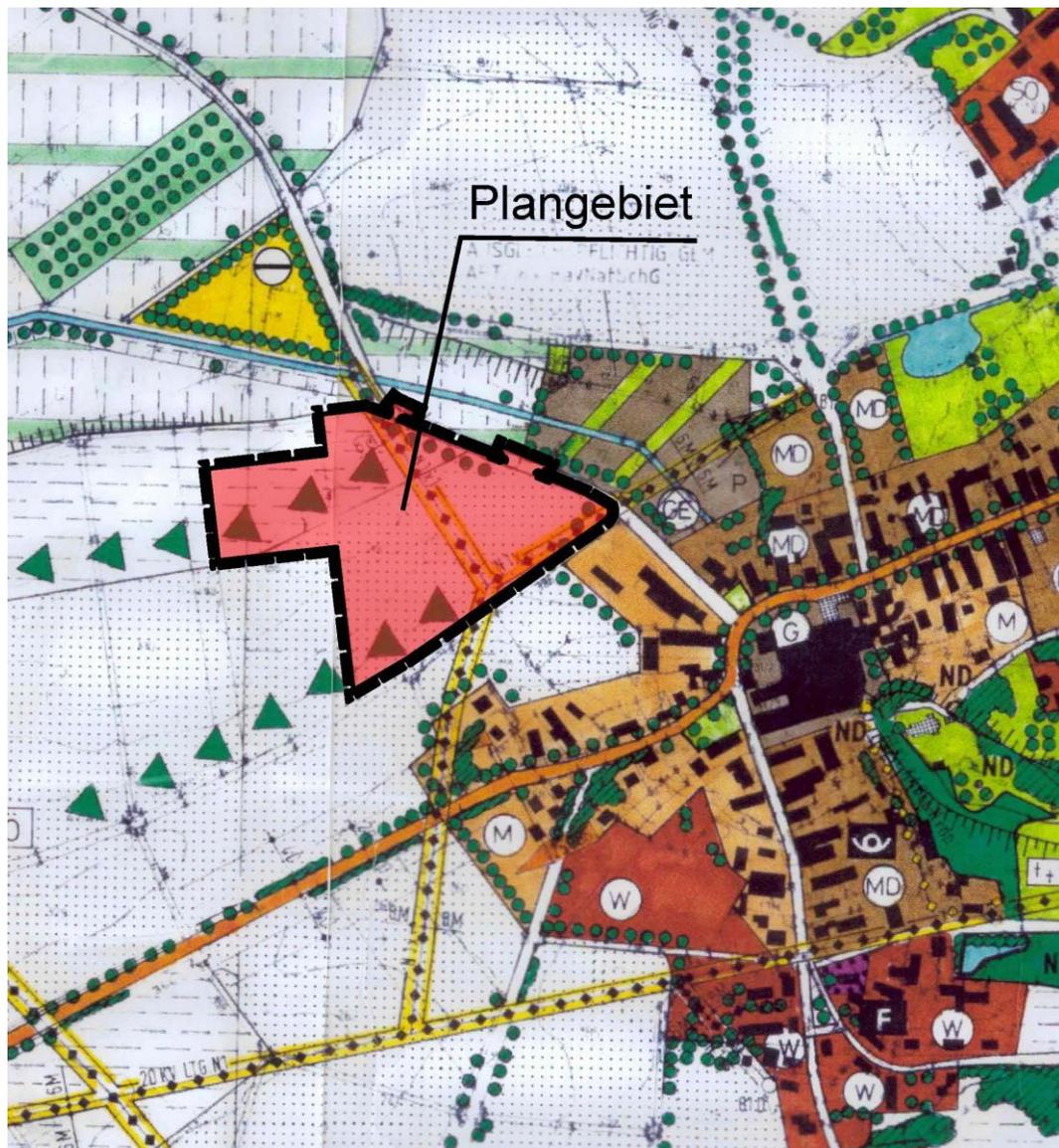
Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

## 2 Einführung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

**Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.**

Die Gemeinde Ustersbach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Ustersbach

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

## 2.2 Bebauungsplan

### 2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist durchgeführt.

### 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Ustersbach beabsichtigt, einem interessierten ortsansässigen Unternehmen, welches beabsichtigt, auf der plangegegenständlichen Fläche einen neuen Betrieb anzusiedeln, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Die Fa. Zott GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Fl. Nr. 387 und 387/1 eine Produktionsstätte mit dem Firmennamen ZOTT BAYERNGLÜCK zu errichten.

Projektziel ist die Errichtung einer neuen Produktionsstätte inkl. Verwaltung und allen weiteren notwendigen Bereichen, basierend auf einem optimalen, zukunftsgerichteten und erweiterbaren Konzept auf dem vorgenannten Grundstück an der Dinkelscherbener Straße in Ustersbach.

Es ist beabsichtigt, UHT Getreidedrinks zu produzieren.

Hierbei handelt es sich um Produktionsanlagen einschl. der notwendigen Freiflächen zur Herstellung folgender Produkte:

- UHT Pflanzendrinks
- Getreide - Riegel und -Snacks
- Müsliprodukte
- Sonstige Getreideprodukte für den menschlichen Verzehr

Die geplante Bebauung ist in Richtung Norden, Süden und Osten durch die Dinkelscherbener Straße und den Heuweg begrenzt und somit in diese Richtungen nicht erweiterbar. Evtl. erforderlichen Betriebsentwicklungen über das vorliegenden Plangebiet hinaus sind somit ausschließlich in Richtung Westen gegeben.

Im Vorfeld der beabsichtigten Betriebsentwicklung wurden durch den Antragsteller umfangreiche Überlegungen in Form einer Machbarkeitsstudie durchgeführt. Basierend auf dieser Machbarkeitsstudie ist das der Planungsabsicht zugrundeliegende Betriebskonzept entstanden.

Nachfolgende Darstellung zeigt die einzelnen erforderlichen Betriebskomponenten.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebsentwicklung zu schaffen, stellt die Firma Zott GmbH Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für die vorbezeichnete Fläche der Grundstücke Fl. Nrn. 387 und 387/1, Gemarkung Ustersbach.



Darstellung der einzelnen Betriebskomponenten unmaßstäblich

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Produktionsgebäude</b>           |
| <b>2</b>  | <b>Bürogebäude</b>                  |
| <b>3</b>  | <b>Annahmegosse Getreide</b>        |
| <b>4</b>  | <b>Mühle</b>                        |
| <b>5</b>  | <b>Getreidesilos</b>                |
| <b>6</b>  | <b>Maschinen- und Lagerhalle</b>    |
| <b>7</b>  | <b>Erweiterung Hochregallager</b>   |
| <b>8</b>  | <b>Erweiterung Produktionshalle</b> |
| <b>9</b>  | <b>Freianlagen</b>                  |
| <b>10</b> | <b>PKW-Stellplätze</b>              |

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat dieser Absicht zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach im Parallelverfahren beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der





Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

#### 2.2.4 Art der geplanten Nutzung

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im teilträumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen der Herstellung solcher Produkte.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ sind allgemein zulässig

- a. Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreiden für den menschlichen Verzehr, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen;
- b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszwecken Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ dienende Nebengebäude zulässig.

#### 2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

##### Topographie

Die plangegenständliche Fläche weist ein geringes bis mittleres Gefälle von der südlichen zur nördlichen Gebietsgrenze auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Südseite bei 482,0 m üNN und auf der Nordseite bei 472,0 m üNN. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt ca. 5 %.

**Derzeitige Nutzung**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt.

**Boden und Tragfähigkeit**

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

*Geologisch und geotechnisch betrachtet kann der Untergrund wie folgt zusammengefasst werden:*

*Oberflächlich tritt ein Oberboden (= Schicht S0) von maximal 0,5 m Mächtigkeit auf. Die Schicht S0 besteht aus braunem, schwach kiesigem, schwach tonigem, schwach mittelsandigem und schluffigem Feinsand. Für eine Gründung ist diese Schicht nicht von Bedeutung.*

*Darunter folgen tertiärzeitliche Ablagerungen (=Schicht S1), bestehend aus braunem feinsandigem Schluff von steifer bis halbfester Konsistenz. Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt zwischen 0,6 m und 1,4 m. Diese Schicht ist hellbraunbraun und weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf. Ab welcher Tiefe halbfeste Konsistenz vorliegt und somit tragfähiger Boden ansteht, kann für das Bauwerk betrachtet werden.*

*Von 1,2 m bis 2,3 m unter GOK tritt am Standort Zott 202 eine schwarze Torfschicht (S1h) auf. Die Schicht S1h hat eine weiche Konsistenz und am Zeitpunkt der Bohrung war diese Torfschicht ab 2,1 m unter GOK mit Wasser gesättigt. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend organisches Bodenmaterial welches keine Kräfte aus Bauwerken aufnehmen kann. Langfristig besteht Setzungsgefahr durch Mineralisierung des Torfs. Deshalb darf nicht oberhalb dieser Schicht gegründet werden, die Gründung des Bauwerks kann in diesem Bereich erst unterhalb der Torfschicht erfolgen.*

*Im Liegenden der Schicht S1 oder der Schicht S1h (bei Zott 202) tritt eine Schicht S2 bestehend aus schwach kiesigem, schwach schluffigem Fein- bis Mittelsand von hellgrauer, gelbbrauner und graubrauner Farbe. Die Schicht S2 weist eine Mächtigkeit zwischen 3,7 und 9,5 m aus und ist mitteldicht bis dicht gelagert. Die Schicht S2 ist die alle denkbaren Bauwerkslasten geeignete Schicht für eine Gründung. Bei Zott 202 kann die Gründung nur ab der Schicht S2 erfolgen, da ab dieser Tiefe der tragfähige Boden ansteht (siehe Anlage 2).*

*Von 6,0 bis > 10,0 m unter GOK folgt eine Schicht S3 bestehend aus überwiegend Schluff und Sand in unterschiedlichen Anteilen. Prinzipiell tritt eine Schicht (= Schicht S3u) aus schwach tonigem bis tonigem, feinsandigem, mittelsandigem Schluff von hellgrauer bis brauner Farbe und von halbfester Konsistenz auf. S3u ist ab einer Tiefe zwischen 6,0 m (Zott 202) und 9,8 m (Zott 205) anzutreffen. Eine Schicht S3s aus schwach schluffigem, schwach tonigem Fein- bis Mittelsand und von hellgrauer, grauer und graubrauner Farbe wurde am Standort Zott 201 ab einer Tiefe von 9,20 m angetroffen. Die Schicht S3s ist dicht gelagert.*

*Bei den erschlossenen Schichten erfolgte eine Zuordnung nach Bodenart sowie -gruppe durch Feldansprache und Handversuche vor Ort.*

*Aufgrund der Inaugenscheinnahme und Feldansprache der erschlossenen Schichten vor Ort lassen sich in der nachstehenden Tabelle 1 folgende gemäß DIN 1055 bekannte bodenmechanische Kennwerte für die durch die Rammkernbohrungen*

aufgeschlossenen Schichten bzw. die im Baugebiet im Untergrund vorkommenden Homogenbereiche angeben.

Tab. 1: Bodenmechanische Kenngrößen im Bereich der Planfläche

Homogenbereich	Vorgefundene Hauptbodenarten	ungefährer Teufenbereich	Kurzzeichen nach DIN 18196	Konsistenz/Lagerungs-dichte	Lastannahmen für Bauten nach DIN 1055 T2				
					Wichte [kN/m <sup>3</sup> ]			Reibungswinkel	Kohäsion
					erdfeucht	wassergesättigt	unter Auftrieb	[°]	[kN/m <sup>2</sup> ]
cal	cal γ <sub>r</sub>	cal γ'	cal φ'	cal c'					
<b>S1</b>	Schluff,	Bis max. 1,7 m u. GOK	UM	steife-halbfeste Konsistenz	18,5	20,5	8,5	17,0	3,0
<b>S2</b>	Fein- bis Mittelsand	Bis 9,8 m und teilweise bis zur Endteufe	SU/SU*	Mitteldichte – dichte Lagerung	19,0	21,0	11,0	30	2,0
<b>S3 (S3u und S3s)</b>	Schluff / Fein- bis Mittelsand	Bis zur Endteufe	UM/SU	dichte Lagerung / halbfeste Konsistenz	21,0	23	11,0	27,5	2,0

Weitere Angaben zur Gründung siehe Baugrundgutachten.

### Boden und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

Grundwasser wurde während der Erkundungen in Tiefen zwischen 4,71 m (Zott 201: NN+ 471,497 m und Zott 205: NN+ 471,51 m) und 5,52 m (Zott 203: NN+ 471,589 m) angetroffen (siehe Anlage 2.2). Ergebnisse von langjährigen Pegelmessungen (zwischen 1952 und heute) in unmittelbarer Umgebung des Baufeldes (Zusmarshausen T7 und THANNHAUSEN Q/A) liegen uns vor, wodurch Aussagen über mögliche Wasserhöchststände möglich sind. Dabei werden Hochwasserstände in der kalten Periode und nach der Schneeschmelze, d.h. von November bis März beobachtet. Da das Grundwasser im Untersuchungsgebiet Ende August abgelesen wurde, werden wir hier wahrscheinlich von relativ niedrigen Grundwasserständen ausgehen.

### 2.2.6 Planungsalternativen

Das geplante Sondergebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt, kommt für die das Projekt der Firma ZOTT BAYERNGLÜCK nur das plangegenständliche Plangebiet in Frage.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. Die plangegenständliche Variante wird als die bevorzugte angesehen.

### **Ortsplanung**

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Sondergebiets eine Erweiterung des gewachsenen Ortsbereichs der Gemeinde Ustersbach in Richtung Westen dar.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Bestand innerhalb**

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerlandflächen intensiv genutzt.

### **3.2 Baugrundgutachten**

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

#### **Baugrunduntersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen nach der Gründung einer Gewerbefläche, Zott Ustersbach, Landkreis Augsburg, Bayern**

**Gutachten – vom 12.10.2020**

**Projekt – Nr. 20507-2**

Ersteller: IB Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft, St.-Martin-Straße 11, D-86551 Aichach, Tel. +49 (0)8251 / 7224 u. 819890, Fax +49 (0)8251 / 51104, e-mail: bodenundwasser@t-online.de

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf die Ausführungen unter 2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes, Boden und Tragfähigkeit sowie Boden und Grundwasser verwiesen

**Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.**

### **3.3 Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

### 3.4 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist im Westen, Norden sowie teilweise im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten schließen sich Gewerbegebietsflächen und im Südosten Dorfgebietsflächen an. Im Nordosten führt die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) direkt am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

### 3.5 Bodendenkmalpflege

BayDSchG Art. 8 Abs. 1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

### 4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet ist von der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) gut einsehbar und hat auf Grund seiner exponierten Lage nach Norden und Westen hin zur freien Landschaft, in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht durch die entstehenden baulichen Anlagen eine besondere Verantwortung gegenüber der Landschaft zu tragen. Wegen der zu erwartenden spezifischen Nutzungsart der erforderlichen Betriebsanlagen ist mit Gebäudehöhen von bis zu 14,0 m (Wandhöhe) sowie mit Siloanlagen bis zu 35 m als auch eines Hochregallagers mit einer Höhe von 18,0 m zu rechnen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, indem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen berücksichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen sollte beachtet werden. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Auf die Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebietes wird besonderer Wert gelegt.

Sonnenkollektoren aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vorliegt.

## 4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 3,77 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	565,00 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	31.210,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	5.975,00 m <sup>2</sup>

## 5 Art der baulichen Nutzung

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.**

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im teilträumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen der Herstellung solcher Produkte.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ sind allgemein zulässig

- b. Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreiden für den menschlichen Verzehr, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen;
- b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszwecken Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ dienende Nebengebäude zulässig.

## 6 Erschließung

### **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße), die nordöstlich des Plangebiets vorbeiführt.

### **Einfahrt in die Bundesstraße B300 - Verkehrsentwicklung**

Der Abstand der Betriebsein- und Auszufahrt in die Dinkelscherbener Straße ist von der Einfahrt in die B 300 ca. 200 m entfernt.

Nach Errichtung der Betriebsanlagen ist von folgenden maximalen Verkehrsbewegungen auszugehen:

#### **Schwerlastverkehr:**

- 5 x Zu- u. Abfahrt Fertigprodukte
- 1 x Zu- u. Abfahrt Anlieferung Hafer
- 1 x Zu- u. Abfahrt Anlieferung Verpackung
- 1 x Zu- und Abfahrt sonstiges
- 8 Fahrten mit gesamt 16 Fahrbewegungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass sich die Fahrten auf den ganzen Tag zwischen 6.00 und 22.00 Uhr verteilen.

- Bei einer worst case Betrachtung ist max. von 6 Fahrbewegungen (Zu- und Abfahrten) auszugehen.

#### **PKW-Verkehr**

Für den Betrieb wird von max. 20 Mitarbeitern ausgegangen die sich wie folgt verteilen:

Verwaltung	max. 5 Mitarbeiter
Produktion	max. 15 Mitarbeiter
Verteilt auf 3 Schichten	
Somit je Schicht	max. 10 Mitarbeiter

Bei einer worst case Betrachtung, dass jeder Mitarbeiter mit dem eigenen PKW anfährt, ergeben sich:

- bei einem Schichtwechsel max. 10 Fahrbewegungen verteilt auf ca. ¼ Stunde je Schichtwechsel.
- bei Arbeitsbeginn Bürobetrieb max. 5 Fahrbewegungen verteilt auf ca. 1 Stunde (7.00 – 8.00 Uhr) und bei Arbeitsende max. 5 Fahrbewegungen verteilt auf ca. 1 Stunde (16.00 – 17.00 Uhr)

Bei den vorgenannten zusätzlichen Fahrbewegungen kann nicht von einer Zunahme des Verkehrs gesprochen werden, der sich auf die Leichtigkeit und Sicherheit des der B 300 auswirkt.

Dennoch bleibt festzuhalten, sollte sich herausstellen, dass sich der Verkehr aufgrund der Errichtung der geplanten Betriebsanlagen dahingehend entwickeln, dass Maßnahmen baulicher, verkehrstechnischer oder -rechtlicher Art zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die B300 (beispielsweise durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage) notwendig werden, sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Art und den Umfang der Maßnahme sowie den Zeitpunkt wird vom dem Staatlichen Bauamt Augsburg in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und der Polizei abhängig von der jeweiligen verkehrlichen Situation ermittelt und durch dieses abschließend festgesetzt.

Sollte darüber hinaus in der Zukunft entweder eine Verschlechterung der Verkehrsqualität des Anschlusses eintreten oder die Verkehrssicherheit (Unfallzahlen) beeinträchtigt sein und diese Umstände auf eine Veränderung der durch die Betriebe im Gewerbegebiet verursachten Verkehrszahlen zurückzuführen sein, gilt ebenfalls o.g. Verpflichtungserklärung.

#### **Innere Erschließung**

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine Nutzungseinheit handelt.

## **7 Immissionsschutz**

Südöstlich an das Plangebiet schließen sich Dorfgebietsflächen an, welche bis zur Bebauung einen Abstand von ca. 35 – 70 m aufweisen.

Nordöstlich schließen sich Gewerbegebietsflächen an. Der Abstand bis zur geplanten Bebauung beträgt ca. 50 m.

Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

Im Abstand von ca. 175 m zur Grenze des Plangebiets befindet sich südöstlich die Brauerei Ustersbach Adolf Schmid.

Auf den Fl. Nrn. 32 und 34/1 befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend südöstlich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Der Abstand zur Plangebietsgrenze beträgt ca. 35 – 70 m.

An die nordwestliche Ecke des Plangebiets angrenzend befindet sich eine Biogasanlage, die zur Baugrenze einen Abstand von ca. 10 m aufweist.

Die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) führt unmittelbar nordöstlich des Plangebiets vorbei.

Im Übrigen ist das Plangebiet im Westen, Norden sowie teilweise im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

#### **7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Innerhalb des Plangebiets können durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Sondergebiet sind durch den Verkehr der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) zu erwarten. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben, werden vom Straßenbaulastträger nicht übernommen.

##### **Biogasanlage auf Fl. Nr. 388**

An die nordwestliche Ecke des Plangebiets angrenzend befindet sich eine Biogasanlage, die zur Baugrenze einen Abstand von ca. 10 m aufweist.

##### **Brauerei Ustersbach Adolf Schmid**

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m die Brauerei Ustersbach Adolf Schmid.

##### **Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung auf den Fl. Nrn. 32 und 34/1**

Auf den Fl. Nrn. 32 und 34/1 befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend südöstlich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Der Abstand zur Plangebietsgrenze beträgt ca. 35 – 70 m.

##### **Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsanlagen**

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Rinderhaltung mit 190 GV und einer Biogasanlage sowie ein Fahr-silo auf der westlich gelegenen Flur-Nr. 388. Von diesen Nutzungen gehen Geruchsemissionen aus, die auch auf das Plangebiet einwirken.

Da im Plangebiet sowohl Büro- als auch eine Wohnnutzung als Betriebsleiterwohnung möglich ist, könnten Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet relevant sein.

Für die Arbeitsplätze in dem geplanten Betrieb können zur Beurteilung der zulässigen Geruchsimmissionen die Zweifelsfragen zur GIRL herangezogen werden. Hier wird Folgendes dazu ausgeführt:

„Die Immissionswerte der GIRL basieren auf Untersuchungen zum Expositions-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Geruchsbelastung und -belästigung. Dabei wurde die Geruchsbelastung und -belästigung von Anwohnerinnen und Anwohnern, die in der Nähe geruchsemittierender Anlagen wohnen, untersucht. Beschäftigte benachbarter Betriebe wurden in diesen Untersuchungen nicht erfasst. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich also auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (Bspw. Betriebsinhaber, der auf dem Firmengelände wohnt).

Für betroffene Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer sind jedoch i. d. R. höhere Immissionen zumutbar. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist abhängig vom Einzelfall. Sie wird maßgeblich von der Art des Gewerbegebietes bestimmt. Der zulässige Immissionswert soll jedoch nicht formal durch eine einfache Verhältnisbetrachtung von tatsächlicher Aufenthaltszeit zur Gesamtzeit gebildet werden. Das heißt, man kann z. B. bei einer Arbeitszeit von 8 Stunden pro Tag nicht von einem Immissionswert von 0,45 (d. h. 3-facher Immissionswert für Gewerbegebiete) ausgehen.

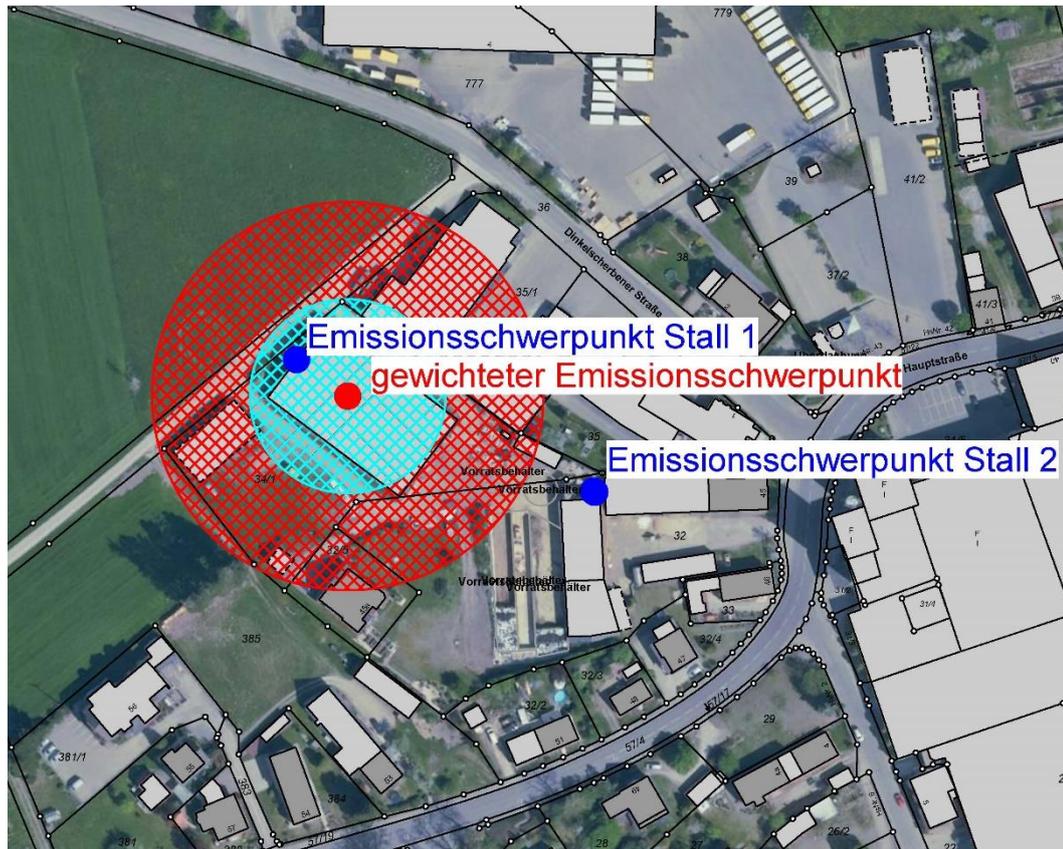
Im vorliegenden Fall kann eine Geruchsbelastung von 0,20 akzeptiert werden. Eine überschlägige Überprüfung erfolgte im Rahmen der Trägerbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung durch die Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg.

Nach Übermittlung der Daten zur Rinderhaltung auf den Grundstücken der Flur-Nrn. 32 und 34/1 der Gemarkung Ustersbach wurde von der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg der erforderliche Abstand berechnet, den eine Wohnung in dem geplanten Sondergebiet zu der Rinderhaltung haben müsste. Der Abstand wurde anhand der Arbeitspapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ermittelt. Er entspricht der grünen Kurve des Diagramms zu Abständen von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Zum Schutz vor erheblichen Geruchsmissionen sind Abstände für Wohnnutzungen einzuhalten, wie in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezüglich der Geruchsbelastung von Arbeitnehmern in dem geplanten Sondergebiet ist es ausreichend, wenn der berechnete Abstand zu einer möglichen Wohnung halbiert wird. Dieser Abstand entspricht der roten Kurve des Diagramms zu Abständen von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet. Nachdem dieser Abstand außerhalb des geplanten Sondergebietes liegt, ist aus fachtechnischer Sicht nicht mit unzulässiger Geruchsbelästigung von Arbeitnehmern in dem Sondergebiet zu rechnen.

Die erforderlichen Abstände sind dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



Mindestabstand von Wohnungen (rote Kreisfläche,  $r = 60\text{ m}$ ) und von ständigen Arbeitsplätzen (türkisfarbene Kreisfläche,  $r = 30\text{ m}$ ) im geplanten Sondergebiet zur bestehenden Rinderhaltung Zott, Ustersbach.

Der Abstand der Wohnung zu dem Fahrsilo auf Flur-Nr. 388 muss demnach mindestens 25 m betragen.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Sondergebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

## 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Südöstlich an das Plangebiet schließen sich Dorfgebietsflächen an, welche bis zur Bebauung einen Abstand von ca. 35 – 70 m aufweisen. Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## 7.3 Immissionsschutzgutachten - schalltechnische Untersuchung

Um die wechselseitigen Beziehungen sowie die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) bewerten zu können, wurde nachfolgende schalltechnische Untersuchung erstellt:

**Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung zum Bau-leitplanverfahren "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.**

**Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-Nr. ACB-0721-9642/03 Stand 19.07.2021 des IB ACCON GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg.**

**Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:**

- (1) Die schalltechnische Untersuchung ACB-0421-9642/03 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung
- a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent	
		$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)
Teilfläche 1	20.721,7	61	46
Teilfläche 2	12.827,4	55	40

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 4399095,00 und Y-Wert: 5354067,00 im Koordinatensystem Gauß Krüger Zone 4 (EPSG-Code 31468). Um den definierten Referenzpunkt sind sechs Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,ZUS}$  erhöhen.

Sektor	Sektorengrenzen		Zusatzkontingent	
	Anfang ° (Grad)	Ende ° (Grad)	$L_{EK,ZUS,T}$ dB	$L_{EK,ZUS,N}$ dB
A	10	65	4	4
B	65	160	2	2
C	160	210	0	0
D	210	250	3	3
E	250	310	15	15
F	310	10	11	11

- b. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die

Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0721-9642/03 Anlage 3, Karte 1 dargestellt.

- c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{EK}$  und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der  $L_{IK}$  (und damit auch der  $L_{EK}$ ) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).

Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0721-9642/03 der ACCON GmbH vom 19.07.2021 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

### **Hinweise**

Durch die geplante Nutzung ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Dinkelscherbener Straße zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine schalltechnischen Konflikte an schutzbedürftiger Bestandsbebauung entlang der Dinkelscherbener Straße (Gemarkung Ustersbach) zu erwarten ist.

### **6 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ustersbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Ustersbach Nr. 17 s "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße". Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Ustersbach und grenzt im Süden an ein Dorfgebiet. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das „Gewerbegebiet Nord-West“, im Osten schließen sich Dorfgebiete sowie ein

*Allgemeines Wohngebiet an. Westlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Nutzung im Außenbereich.*

*Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Vorbelastung aus bereits bestehenden, umliegenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersucht. Anschließend wurden Emissionskontingente für das geplante Sondergebiet entsprechend der DIN 45691 [5] berechnet. Zusätzlich zu den Emissionskontingenten wurden Zusatzkontingente für sechs Richtungssektoren ausgewiesen.*

*Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [3] werden an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Ausnahme bildet Immissionsort IO 07 hier werden die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschritten, da die Immissionsrichtwerte an diesem Immissionsort zum jetzigen Zeitpunkt nicht voll ausgeschöpft werden. Durch das geplante Sondergebiet ist somit kein relevanter Beitrag zur Geräuschbelastung an den umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Die Emissionskontingente  $L_{Ek}$  der untersuchten Teilflächen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und gelten bzgl. den Einwirkungsbereichen in der Umgebung des Plangebietes.*

#### **Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme**

Mit der nachfolgend angeführten Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme, Vorhaben: Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" wurde nachgewiesen, dass durch den zu erwartenden An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück keine Zusatzbelastung von mehr als 0,1 dB auftritt. Eine Pegelanhebung findet nicht statt, wenn maximal 8 LKW tags und kein LKW nachts bzw. 26 PKW tags und 6 PKW nachts das Plangebiet in Richtung Süden verlassen. Wie oben auf S. 14 und 15 dargestellt, ist diese Annahme auch nach den Informationen des Bauherrn für den künftigen Betrieb realistisch.

**Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme, Vorhaben: Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-Nr. STHE / 9642\_05\_St\_Rev2 Stand 17.10-2023 des IB ACCON GmbH, Gewerberg 5, 86926 Greifenberg.**

#### **7.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr – wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenerte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

#### **7.5 Staubimmissionen**

Um Auswirkungen auf den Bestand der Bäume des westlich zum Plangebiet auf Fl. Nr. 380 gelegenen Obstbaubetriebes zu vermeiden, hat die Getreideannahme in einem eingehausten Annahmegebäude mit Annahmegosse zu erfolgen, von der aus, das Getreide über Elevatoren zu den Getreidesilos befördert wird. Zudem sind die Siloanlagen mit vorschriftsmäßigen Luft- und Staubfilteranlagen auszustatten. Somit können Staubbelastungen an dem Baumbestand vermieden werden.

## 8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

## 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.**

Mit dem plangegegenständlichen Sondergebiet wird der für die Betriebsansiedlung in der Gemeinde Ustersbach gegebene Bedarf an Bauflächen zur Entwicklung des ortsansässigen Produktionsbetriebs zur Herstellung von UHT Getreidedrinks befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.**

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsverbindungsstraße und den bereits bestehenden Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- **LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine geplante Betriebsentwicklung geeignet wären.

- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**

Neubaufflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Ustersbach verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung und wären auch für die beabsichtigte Betriebsansiedlung nicht geeignet.

Die geplanten Entwicklungsflächen des örtlichen Gewerbebetriebs für die geplante Betriebsentwicklung sind unbedingt erforderlich, sodass die Entwicklung des Baugebietes als notwendig anzusehen ist.

## **10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

### **Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft in Richtung Nordosten, Norden und Westen ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges des Sondergebietes zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind so weit als möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen, sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Das geplante Sondergebiet befindet sich im östlichen Talbereich des Zusamtals. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch den Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Sondergebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

**Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.**

## **11 Ver- und Entsorgung**

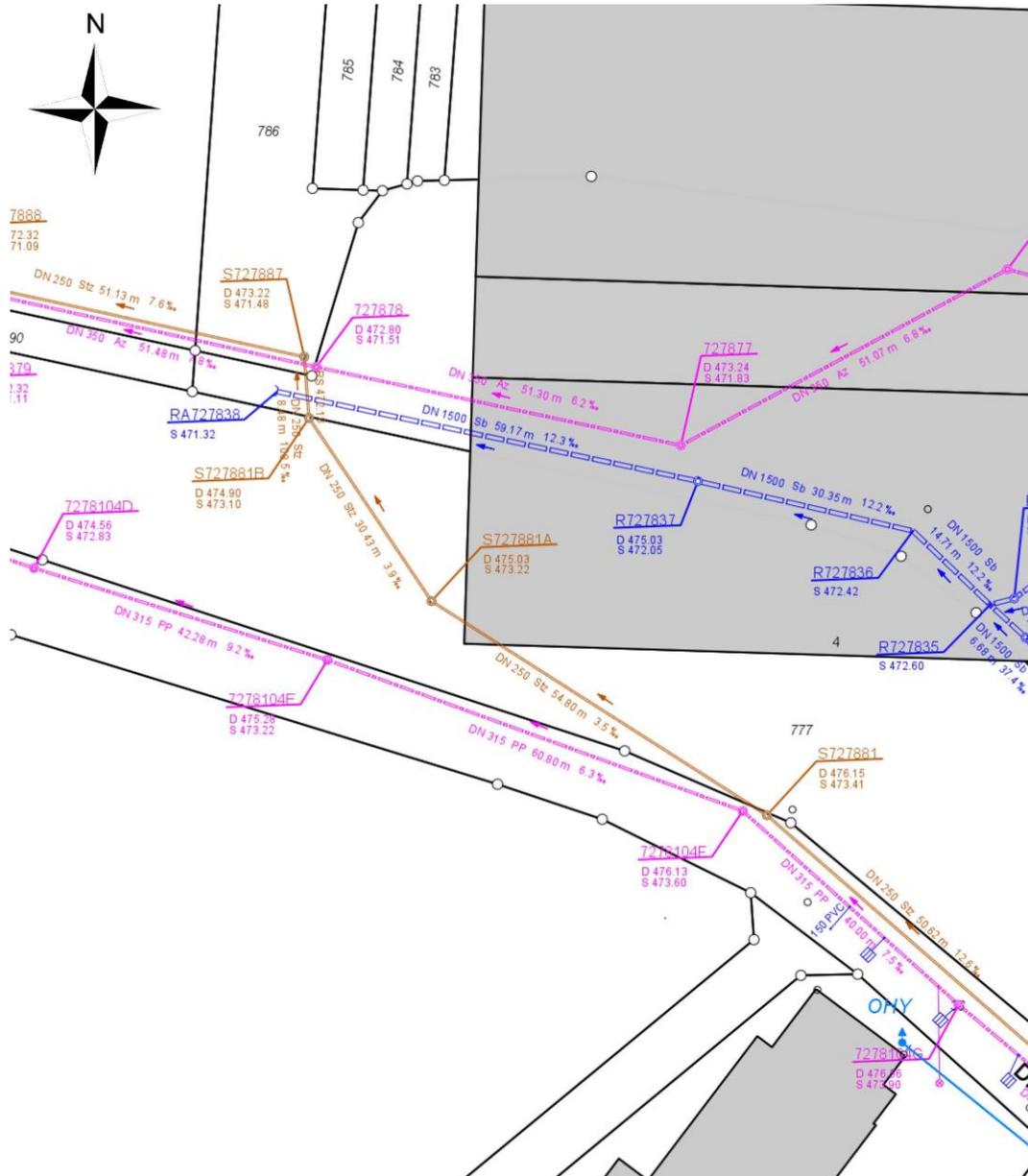
### **11.1 Abwasserbeseitigung**

#### **Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiets ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage der Gemeinde Ustersbach anzuschließen.

Die Gemeinde Ustersbach besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage der Gemeinde Ustersbach geleitet. Das örtliche Entwässerungsnetz in der Dinkelscherbener Straße ist als möglicher Anschlusspunkt an den bestehenden Mischwasserkanal, in der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Dinkelscherbener Straße gegeben.

Hierzu sind die im Erschließungsvertrag getroffenen Vereinbarungen maßgebend.



Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich

### Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

-Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder

fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

**Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor:**

**Baugrunduntersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen nach der Gründung einer Gewerbefläche Zott Usterbach Landkreis Augsburg, Bayern**

**Gutachten – vom 12.10.2020  
Projekt – Nr. 20507-2**

Ersteller: IB Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft, St.-Martin-Straße 11, D-86551 Aichach, Tel. +49 (0)8251 / 7224 u. 819890, Fax +49 (0)8251 / 51104, e-mail: bodenundwasser@t-online.de

**Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigefügt.**

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes enthält das Gutachten folgende Aussagen:

***(Auszug aus dem Baugrundgutachten)***

*6 Niederschlagswasserversickerung*

*6.1 Bewertung der Versickerungsfähigkeit*

*Das anfallende Regenwasser soll auf der Gewerbefläche versickert werden. Zur Einschätzung der anstehenden Bodenschichten hinsichtlich Versickerungsfähigkeit wurden schon im Kapitel 5 die Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt. Die Bodenschicht S2 aus überwiegend Fein- bis Mittelsand weist am Standort Zott 201 und an den Standorten Zott 203 und Zott 205 aufgrund derselben lithologischen Zusammensetzungen nicht so groß unterschiedliche Wasserdurchlässigkeiten auf.*

*Die Grundlage für die Versickerungsfähigkeit wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung. Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung in Bayern“ verwiesen. Gemäß diesem Arbeitsblatt werden Böden mit kf-Werten zwischen  $1 \times 10^{-3}$  und  $1 \times 10^{-6}$  m/s als versickerungsfähig angesehen. Aus dem Kapitel 5 wird ersichtlich, dass die kf-Werte der Schicht S2 in der ungesättigten Bodenzone im mittleren und unteren Bereich der Grenzwerte für versickerungsfähige Böden liegen und somit diese Anforderung noch erfüllt werden.*

**Begründung- 2. Entwurf**

Außerdem dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage keine Verunreinigungen im Boden befinden, um zu verhindern, dass durch den Betrieb der Anlage nachteilige Veränderungen des Grundwassers und des Bodens hervorgerufen werden. Die Abfluss liefernde Gewerbefläche (Dachfläche, Hoffläche, usw.) wird mit üblichen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Regenablauftrinnen, Fallrohre) im Sinne der DWA-A 138 angenommen. Eine oberirdische Versickerung des anfallenden Wassers ist somit zunächst als unbedenklich einzustufen.

Es kann vorgesehen werden, die anfallenden Regenwassermengen in einen unterirdischen Speicher (Rigole), der in der Schicht S2 und falls vorhanden teilweise in der Schicht S1 gebaut wird, zu leiten. Das Wasser kann von dort in den Boden weiter versickern. Hierbei sollte ein möglichst großer Abstand der Rigole zum Grundwasser prinzipiell angestrebt werden.

Da der Grundwasserspiegel regional und im jahreszeitlichen Verlauf schwanken kann, ist der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) maßgebend. Das oberste zusammenhängende Grundwasservorkommen kann somit während der nassen Jahreszeit noch um bis zu 2 m ansteigen (Siehe Tab. 3). Das Grundwasser wurde nach Angabe der Bohrungen an den Standorten Zott 202 und Zott 204 in Tiefen von etwa 2,10 m (NN+ 470.694 m) und 4,64 m (NN+ 471.441 m) unter GOK festgestellt. An den drei anderen Standorten wurde die Grundwasseroberfläche anhand der Pegel in den Erkundungsbohrungen festgestellt.

Tab. 3: Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW)

Standort	Grundwasserstand (m) unter GOK	MHGW (m)	Tiefester Punkt der Versickerungsanlage (m) unter GOK
Zott 201	4,71	2,71	< 2,71
Zott 202	2,10	0,10	< 0,10
Zott 203	5,52	3,52	< 3,52
Zott 204	4,64	2,64	< 2,64
Zott 205	4,71	2,71	< 2,71

\* MHGW (m) : angenommen 2 m Schwankung

An den Standorten Zott 201, Zott 203, Zott 204 und Zott 205: ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich, Zott 202 scheidet wegen der dort vorhandene Torflinse aus. Unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstandes und des Schichtenaufbaus halten wir die Errichtung einer Rigole oder eines Versickerungsschachts für die technisch sinnvollste Variante zur Niederschlagswasserversickerung. Auch der Bemessungs- $k_f$ -Wert  $k_{f,u}$  des Bodens liegt über dem in DWA-A 138 angegebenen Mindestwert für den Einsatz einer Rigolenversickerung und eines Versickerungsschachtes. Das Speicherelement der Rigole oder des Versickerungsschachts kann in die Schicht S2 (Zott 204 und Zott 205) und teilweise auch in die Schicht S1 (Zott 201 und Zott 203) grundsätzlich hergestellt werden. Bei der Errichtung eines Versickerungsschachts kann zusätzlich einen Filtersack in den Sickerschacht zum Schutz des Grundwassers eingehängt werden.

Die Versickerung kann in der Schicht S2 (Zott 204 und Zott 205) und auch in der Schicht S1 + S2 (Zott 201 und Zott 203) erfolgen. Voraussetzung für die Versickerung ist ein ausreichendes Platzangebot. Es ist aufgrund der Schichtung und des Abstandes zum Grundwasser eine Versickerung über eine Rigolenversickerung oder Schachtversickerung mit der Tiefe der Sohle von max. 3,52 m (Siehe Tab. 3) unter GOK möglich.

Außerdem müssen Schäden an Nachbargebäuden durch eine Versickerungsanlage vermieden werden. Dafür ist es erforderlich einen Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Gebäude einzuhalten. Sofern die Gebäude nicht wasserdruckhaltend ausgeführt werden, sollte der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt das 1,5-fache der Baugrubentiefe  $h$  nicht unterschreiten. Aber für Gebäude mit wasserdruckhaltender Abdichtung, wenn soweit bautechnische Grundsätze (zum Beispiel Auftriebssicherheit) beachtet werden, gibt es keinen geforderten Mindestabstand zur Versickerungsanlage.

**Zusammenfassend ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich.**

Das Baugrundgutachten zeigt, dass auf Grund der Feststellungen und den daraus getroffenen Empfehlungen davon auszugehen ist, dass eine Versickerung der Niederschlagswasser erreicht werden kann.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

### **Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Gewässer**

Werden unverschmutzte Niederschlagswässer in ein Gewässer eingeleitet, ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge**

Auf Grundlage der Hochwasseruntersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ustersbach auf Flur Nr. 787 Gemarkung Ustersbach zum Gailachgraben / Bächlegraben, das für das vorliegende Plangebiet nicht von

einer Betroffenheit bei HQ100 (wie in der Untersuchung ermittelt) auszugehen ist. Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Gewässer in Teilbereichen ist eine Überflutungsgefahr, insbesondere bei Katastrophen- oder außergewöhnlichen Ereignissen (z.B. Verkläuerungen), nicht grundsätzlich auszuschließen. Dieses Restriktio einer nicht grundsätzlich auszuschließenden Überflutungsgefahr kann hingenommen werden, da die in der Bebauungsplansatzung zulässige Oberkante des Fertigfußbodens mit 478,00 m NHN, deutlich über dem Straßenniveau der Dinkelscherbener Straße liegt.

#### **Hangwassersituation - wild abfließendes Wasser**

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes können sich aufgrund der Hanglage innerhalb dieser bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (Süd-Nord-Gefälle ca. 5 %) kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Es wird empfohlen, dass an das Gebäude anschließende Gelände so auszubilden und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens dementsprechend zu wählen, dass für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine Sockelhöhe von min. 25 cm entsteht. Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung ist der Zufluss aus den Außen-einzugsgebieten zu berücksichtigen

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Aus Sicht der Gemeinde ist aufgrund der leichten Hanglage nicht mit erheblichen Hangwasserabflüssen zu rechnen.

Diesbezüglich wird auf die vom Wasserwirtschaftsamt angeregte Erstellung einer Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie einer Risikobeurteilung aufgrund der gegebenen topographischen Gegebenheiten für nicht erforderlich angesehen.

### **11.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist

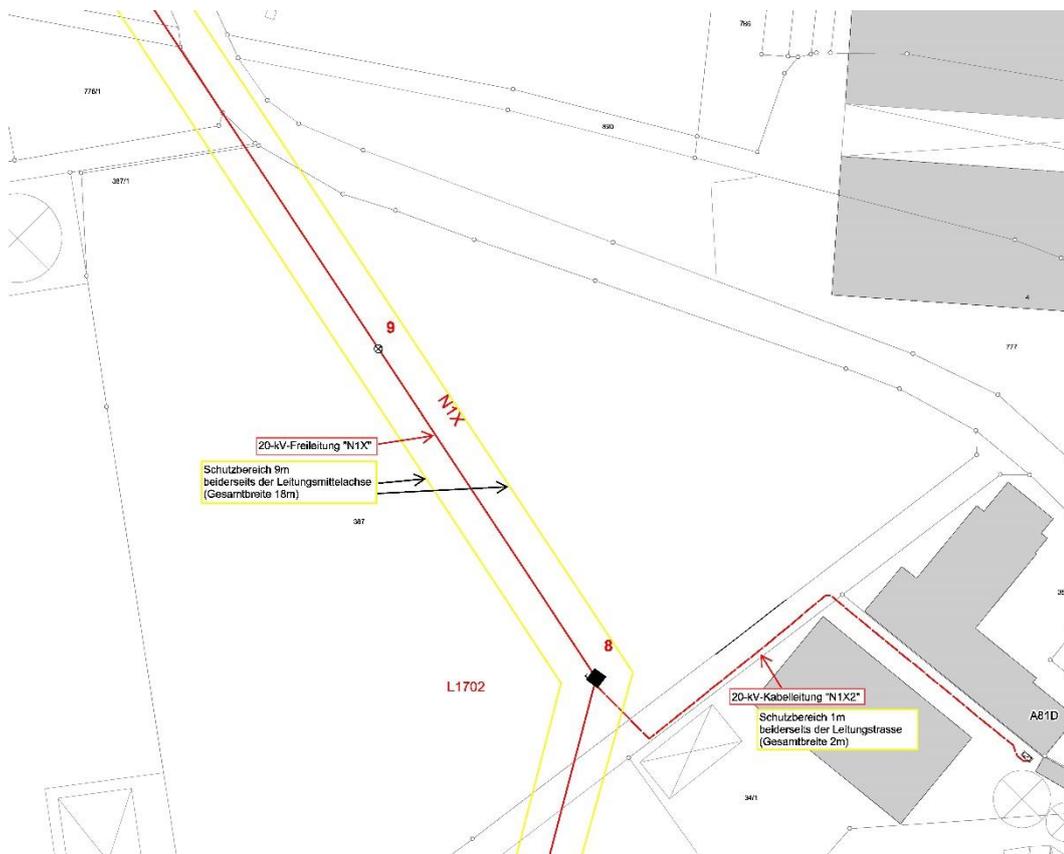
sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben ist.

Ein entsprechender Anschlusspunkt ist in der Hauptstraße im unmittelbaren Bereich des Plangebiets gegeben.

Wie in oben unter 11.1 abgedrucktem Planausschnitt des Bestandsplans Kanal, Wasser zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraßen Dinkelscherbener Straße und Heuweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserversorgungssystem.

### 11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitätswerken durchgeführt.



#### Bestehende 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung N1X

Innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan verläuft die 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „N1X“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

#### Bestehende 20-kV-Kabel mit der Bezeichnung N1X2

Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

#### Hierzu hat die LEW (LVN) folgende Anforderungen angegeben:

Innerhalb der Leitungsschutzzonen (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten. Da Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen sowie die Annäherung in diesem Bereich beschränkt.

Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Da die bestehende 20-kV-Freileitung im Zuge der Umsetzung der Betriebsansiedlung hinderlich ist, soll die bestehende Freileitung sowie die Kabelleitung entsprechend umgebaut werden. Hierzu ist die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) frühzeitig in die Erschließungsplanungen einzubinden, da für die Umsetzung eine Planungsvorlaufzeit von 6 - 9 Monaten erforderlich ist.

**Dazu gilt:**

Als Umbau der Freileitung soll eine Verkabelung der 20-kV-Freileitung „N1X“ angestrebt werden, um keine Einschränkungen in der Bebaubarkeit hinnehmen zu müssen. Hierzu wurden mit der LEW (LVN) bereits entsprechende Abstimmungen vorgenommen.

**Hierbei gilt es folgende Hinweise zu beachten:**

Solange die 20-kV-Freileitung noch besteht, ist eine Bebauung innerhalb des 9,00m beiderseits der Leitungsmittelachse bestehenden Schutzbereiches nur mit den bereits oben aufgeführten Einschränkungen möglich. Der Abbau unserer 20-kV-Freileitung ist erst nach Inbetriebnahme der neu geplanten 20-kVKabelleitung möglich.

**12 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

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

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Die Gemeinde Ustersbach kann im Bereich des Plangebiets über das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde eine Löschwassermenge von max. 48 m<sup>3</sup> über zwei Stunden zur Verfügung stellen.

Im Erschließungsvertrag ist geregelt, dass die erforderliche Löschwassermenge, die über die gemeindliche Wasserversorgung nicht zur Verfügung gestellt werden kann, vom Vorhabenträger über entsprechende Löschwasserbehälter bereitzuhalten ist.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

### 13 Planungsstatistik

#### Flächen (ca. m<sup>2</sup>)

**Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt: ca. 37.750 m<sup>2</sup>**

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	565,00 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	31.210,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	5.975,00 m <sup>2</sup>

### 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Sondergebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

### 15 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Ustersbach):

Fl. Nrn. 387 und 387/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 388 und 36

**16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. AZS Abwasserzweckverband Schmuttertal , Gablinger Str. 19, 86368 Gersthofen
2. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Bismarckstr. 62, 86391 Stadtbergen
4. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Augsburg, Pröllstraße 20, 86157 Augsburg
5. Bayerischer Landes-Sportverband e.V. Bezirksgeschäftsstelle Schwaben, Werner-von-Siemens-Straße 6, 86159 Augsburg
6. Landesamt für Finanzen Dienststelle Augsburg, Ludwigstr. 36, 86152 Augsburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
9. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG , Valentin-Linhof-Str. 8, 81829 München
10. Finanzamt Augsburg-Land , Sieglindenstraße 19, 86152 Augsburg
11. Bayerische Staatsforsten Forstbetrieb Zusmarshausen, Schloßplatz 8, 86441 Zusmarshausen
12. Gemeinde Kutzenhausen , Schulstraße 10, 86500 Kutzenhausen
13. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
14. Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Landesjagdverband Bayern e. V. , Hohenlindner Straße 12, 85622 Feldkirchen
16. Landratsamt Augsburg , Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
17. Landratsamt Augsburg Kreisbaumeister, Prinzregenteplatz 4, 86150 Augsburg
18. Landratsamt Augsburg FB 50 Bauleitplanung / Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
19. Landratsamt Augsburg FB 35 Verbraucherschutz und Veterinärwesen, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
20. Lechwerke AG , Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg
21. Landratsamt Augsburg FB 54 untere Naturschutzbehörde, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
22. Lechwerke AG ERSD-G-L, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg
23. Marktgemeinde Dinkelscherben Herr 1. Bgm. Edgar Kalb, Augsburger Str. 4-6, 86424 Dinkelscherben
24. Markt Fischach Herr 1. Bgm. Peter Ziegelmeier, Hauptstraße 16, 86850 Fischach
25. Oberfinanzdirektion München Bundesvermögensverwaltung, Sophienstr. 6, 80333 München
26. Polizeiinspektion Zusmarshausen , Schloßplatz 4, 86441
27. Regionaler Planungsverband Augsburg , Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
28. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
29. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
30. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
31. Staatliches Bauamt Augsburg , Holbeinstraße 10, 86150 Augsburg
32. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg, Fronhof 12, 86152 Augsburg, Bay
33. Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen Örtl. Leitungsgebundene Erschließung, Hauptstr. 31, 86459 Gessertshausen
34. Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen Örtl. Verkehr und Brandschutz, Hauptstr. 31, 86459 Gessertshausen
35. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstr. 23, 86609 Donauwörth

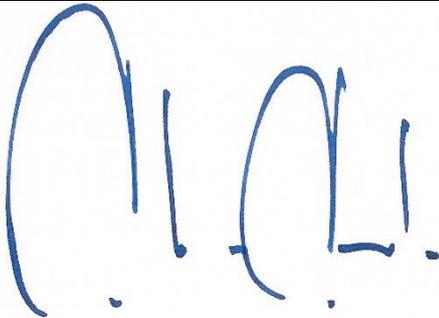
**17 Bestandteile des Bebauungsplanes**

**Begründung- 2. Entwurf**

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
  
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-Nr. ACB-0721-9642/03 Stand 19.07.2021 des IB ACCON GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg
  
- Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme, Vorhaben: Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-Nr. STHE / 9642\_05\_St\_Rev2 Stand 17.10-2023 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg.
  
- Baugrunduntersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen nach der Gründung einer Gewerbefläche Zott Usterbach Landkreis Augsburg, Bayern, Gutachten – vom 12.10.2020, Projekt – Nr. 20507-2 des IB Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft, St.-Martin-Straße 11, D-86551 Aichach, Tel. +49 (0)8251 / 7224 u. 819890, Fax +49 (0)8251 / 51104, e-mail: [bodenundwasser@t-online.de](mailto:bodenundwasser@t-online.de).
  
- Relevanzbegehung Artenschutz und „Worst-case“-Bewertung, Gemeinde Usterbach, Bebauungsplan Nr. 17 / Fa. Zott, des Bio Büro Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. 0731/ 7290651, e-mail: [bio.buero@gmx.de](mailto:bio.buero@gmx.de).
  
- Gemeinde Usterbach, Bebauungsplan Nr. 17 I Fa. Zott. Kartierungen im Frühjahr 2022 vom 30.12.2023 des Bio Büro Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. 0731/ 7290651, e-mail: [bio.buero@gmx.de](mailto:bio.buero@gmx.de).

**18 Unterschriften**

Balzhausen, \_\_\_\_\_



Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am..... \_\_\_\_\_

Willi Reiter, 1. Bürgermeister