

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: 16. Januar 2024
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 22:05 Uhr
Ort: im Forum Ustersbach
Schriftführer/in:
Zahl der geladenen Mitglieder: 13
Zahl der Anwesenden: 13
Vorsitzender: Willi Reiter, 1. Bürgermeister

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Weiterhin anwesend:

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Willi Reiter die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

Ein Bürger fragt den anwesenden Rechtsanwalt Spahn, ob der Tagesordnungspunkt TOP 5 Neuerlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung sowie TOP 6 Beschlussfassung zur Übergangsregelung Beitrags- und Gebührensatzung das gleiche Thema be- fassen, wie die früheren Tagesordnungspunkte zum Erlass einer Verbesserungsbeitrags- satzung zur Wasserabgabesatzung.

Herr RA Spahn erläutert, dass aufgrund der prognostizierten Investitionskosten nicht mehr von einer Verbesserung einer bestehenden Wasserversorgungsanlage, sondern bereits von einer Neuherstellung einer gemeindlichen Wasserversorgungsanlage gesprochen werden muss. Nä- heres hierzu will er in den nachfolgenden Tagesordnungspunkten erläutern.

Im Übrigen kamen von den anwesenden Bürgerinnen und Bürger keine Wünsche und Anfragen.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.12.2023 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 05.12.2023 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	13 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Präsentation Herr Spahn zum Thema Kalkulation und Neuherstellung der Wasserversorgungsanlage

1. Bürgermeister Willi Reiter begrüßt zu Beginn Herrn Rechtsanwalt Spahn von der Firma Schneider & Zajontz und übergibt ihm das Wort. Herr Spahn erläutert anhand seiner Präsentation dem Gemeinderat den Unterschied von Verbesserung und Neuherstellung der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage sowie die Kalkulation der Herstellungsbeiträge für Alt- und Neubeitragspflichtige.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

4. Erlass einer neuen Wasserabgabesatzung (WAS)

Die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Ustersbach aus dem Jahr 2013 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse an die neue Mustersatzung angepasst. Die Satzung ist als Anlage beigefügt.

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der Wasserabgabesatzung mit Stand 22.11.2023 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung sowie die Bekanntmachung zu veranlassen.	13 für / 0 gegen
--	-------------------------

5. Erlass einer neuen BGS-WAS

Auch die Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-WAS) wird entsprechend der Mustersatzung auf den aktuellen Stand gebracht. Hier erfolgt sinnvollerweise auch wieder die Zusammenführung der zuletzt getrennten Satzungen GS-WAS (für den Gebährenteil) und BGS-WAS (für den Beitragsteil). Der Entwurf der BGS-WAS sowie die Anlagen 1 (Maßnahmenbeschreibung, Erläuterung) und 2 (Lageplan) mit Stand 12.01.2024 sind als Anlage beigefügt.

Beschluss: Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der BGS-WAS mit den Anlagen 1 und 2 mit Stand 12.01.2024 und beschließt ihn als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung sowie die Veröffentlichung zu veranlassen.	13 für / 0 gegen
--	-------------------------

6. Beschlussfassung zur Übergangsregelung zur BGS-WAS

Aufgrund des hohen Investitionsaufwandes handelt es sich bei der Maßnahme nun nicht mehr um eine Verbesserung, so dass keine Verbesserungsbeitragssatzung, sondern eine Übergangsregelung zur BGS-WAS beschlossen werden soll. Die Übergangsregelung mit Stand 12.01.2024 sowie die Kalkulation (als Anlage 1 zur Übergangsregelung) sind der Einladung beigefügt. Aktueller Stand der Übergangsregelung nach nochmaliger Anpassung ist der 15.01.2024.

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der Übergangsregelung zur BGS-WAS mit Stand 15.01.2024 sowie der Kalkulation mit Stand 11.01.2024 als Anlage 1 zur Übergangsregelung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung sowie die Bekanntmachung zu veranlassen.	13 für / 0 gegen
--	-------------------------

7. 5. Änderung der BGS-EWS der Gemeinde Ustersbach

Um weiterhin und in Übereinstimmung mit der neuen BGS-WAS die Flächen überdachter Balkone, Loggien und Terrassen beitragsrechtlich zu veranlagern, muss zur Klarstellung die BGS-EWS angepasst werden.

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderungssatzung der BGS-EWS vom 20.03.2018. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Ausfertigung die Bekanntmachung zu veranlassen.	13 für / 0 gegen
---	-------------------------

8. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.12.2023

1. Der Brunnen 4 musste schon vor einiger Zeit aufgrund anhaltender Qualitätsprobleme außer Betrieb genommen werden und steht für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Ustersbach nicht mehr zur Verfügung. Zum Schutz des Grundwassers müssen Brunnen, die nicht mehr genutzt werden, zurückgebaut und das Bohrloch verschlossen werden. Für die geophysikalische Untersuchung des Brunnen 4 wurde die Fa. BLM aus 85856 Poing beauftragt.
2. Die Gewerke Elektrotechnik sowie Anlagen und Verfahrenstechnik für den Neubau der Trinkwasseraufbereitungsanlage wurden an die Fa. WILO EMU Anlagenbau GmbH aus 91154 Roth vergeben.
3. Die Gemeinde Ustersbach hat die Grundstücke mit den Flurnummern 159 und 168 erworben.

9. Bauanträge

9.1 Bauantrag; Errichtung einer überdachten Terrasse und einer Gartenhütte auf der Fl.Nr. 1176/26 Gmkg. Ustersbach

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1176/26, Gmkg. Ustersbach im OT Mödishofen zu 668 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Bei den Angern“ in der Fassung 25.07.2017, in Kraft getreten am 11.08.2017.

Mit Posteingang der Unterlagen beim Landratsamt Augsburg am 07.12.2023 wurde ein Antrag auf Errichtung einer überdachten Terrasse (4,00 m x 7,00 m) und einer Gartenhütte auf o.g. Grundstück gestellt. Zudem wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn ist vorhanden. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Die Gartenhütte (3,50 m x 4,50 m, Höhe 2,72 m) ist als Grenzbebauung gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig.

Die geplante Gartenhütte benötigt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gartenhütte soll eine Dachneigung von 15° sowie ein Satteldach erhalten.

§ 6 „Gestalterische Festsetzungen“ Nr. 6.2 des o.g. Bebauungsplanes setzt folgendes fest:

6.2: „In den Baugebieten WA-1 und WA-2 ... sind ausnahmslos symmetrische gleichgeneigte Satteldächer ... mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zulässig.“

Das Grundstück Fl.Nr. 1176/26 befindet sich im WA-2 des Bebauungsplanes. Hier sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25° bzw. 35-48° festgesetzt.

Zudem soll die Gartenhütte einen Dachüberstand auf der Ostseite von 1,50 m statt max. 0,50 m erhalten.

§ 6 „Gestalterische Festsetzungen“ Nr. 6.5 des o.g. Bebauungsplanes setzt folgendes fest:

6.5: „Dachüberstände in den Baugebieten WA-1 und WA-2 ... dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe max. 0,50 m und im Bereich des Ortganges (an der Giebelseite) max. 0,30 m betragen.“

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Bei den Angern“ wird derzeit durch die 1. Teiländerung überarbeitet, welche jedoch noch nicht in Kraft getreten ist. Die Nr. 6.2 bleibt wie oben bestehen. Die Nr. 6.5 soll die Änderung erhalten, dass an der Traufe max. 0,80 m und an der Giebelseite max. 0,60 m Dachüberstand zulässig ist.

Begründet wurde der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendermaßen:

Da es sich bei der beabsichtigten Gartenhütte um einen Bausatz handelt, können die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Punkte 6.2 und 6.5 nicht vollständig eingehalten werden. Aus diesem Grund wird um die Erteilung der nötigen Befreiungen gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Terrassenüberdachung aus Holz mit Glaselementen fällt unter Nr. 6.3.2 „Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer mit abweichender Dachneigung zulässig.“ Diese Festsetzung gilt auch in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes weiter, sollte diese in Zukunft rechtskräftig werden. Die Terrassenüberdachung entspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet sind bisher noch nicht vorhanden. Städtebauliche Spannungen durch dieses Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Laut Nr. 5.2 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgarten, definiert als 3,0m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbezugslinie situiert werden. Dieser Mindestabstand wird von der Gartenhütte eingehalten, da noch die Begegnungsfläche/Multifunktionalfläche dazwischen liegt. Die Sichtfelder der Straße sind durch die Gartenhütte nicht eingeschränkt. Bei kleinen Nebenanlagen, wie dem Gartenhaus kann auch eine Befreiung von den festgesetzten Dachüberständen und Dachneigungen erteilt werden, um dem Bauherren zu ermöglichen einen üblichen Fertigbausatz zu verwenden und keine teuren Sonderanfertigungen vornehmen lassen zu müssen. Städtebauliche Spannungen durch dieses Vorhaben sind nicht zu erwarten.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung einer überdachten Terrasse und einer Gartenhütte auf der Fl.Nr. 1176/26, Gmkg. Ustersbach und beschließt der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 für die Gartenhütte mit einer Dachneigung von 15° statt 20-25° bzw. 35-48° zuzustimmen.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung einer überdachten Terrasse und einer Gartenhütte auf der Fl.Nr. 1176/26, Gmkg. Ustersbach und beschließt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.5 für die Gartenhütte mit einen Dachüberstand auf der Ostseite von 1,50 m statt max. 0,50 m zuzustimmen.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bauantrag auf Errichtung einer überdachten Terrasse und einer Gartenhütte auf der Fl.Nr. 1176/26, Gmkg. Ustersbach und beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum genannten Bauvorhaben zu erteilen.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>

9.2 Bauantrag; Errichtung von 2x5 Wohnungen mit 22 Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 7,7/2 Gmkg. Ustersbach

Auf die Gemeinderatssitzung vom 04.07.2023, TOP 12 wird Bezug genommen. Hier wurde eine informelle Anfrage eines Investors für eine Bebauung mit 2 Häuser mit je 7 Wohnung, insgesamt auf dem Grundstück 14 Wohneinheiten mit 22 Stellplätzen behandelt.

Das Grundstück mit den Fl.Nrn. 7, 7/2 Gmkg. Ustersbach liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem ALLGEMEINEN WOHNGEBIET im Sinne von § 4 BauNVO.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich demnach nach § 34 BauGB, da sich das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) befindet. D. h. „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Der Bauherr plant entsprechend den vorliegenden Eingabeplanungen vom 14.11.2023 auf dem vorgenannten Grundstück 2x5 Wohnungen (jeweils 16,020 m x 12,865 m) (10 Wohneinheiten) mit 22 Stellplatzflächen zu errichten. Das Haus soll ein EG, 1. OG und DG besitzen. Der Dachspitz wird nicht ausgebaut. Die Firsthöhe des Hauses beträgt 11,24 m. Die Wandhöhe bis zur Dachhaut beträgt 6,89 m. Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,57, Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,63. Zwei der zehn Wohnungen sollen eine Terrasse erhalten. Acht der zehn Wohnungen sollen einen Balkon erhalten. Beide Gebäude kriegen einen Aufzug verbaut.

Auf dem Grundstück sollen ein Kinderspielplatz, sowie zwei Gartenmauern errichtet werden. Diese haben eine Höhe von jeweils 50 cm.

Sicht der Verwaltung:

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,57 ist zulässig, da sie im gesamten mit Wohnhaus, Terrassen und Stellplätze unter 0,6 reicht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,63 ist ebenso unbedenklich, da sie weit unter dem Wert von 1,2 ist. Gemäß §§ 17, 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Nachbarn mit den Fl.Nrn. 10/0, 7/3, 8/0 haben sich zum Bauvorhaben als nicht einverstanden erklärt.

Nach Prüfung musste festgestellt werden, dass es im Einzugsgebiet der Fl.Nrn. 7 und 7/2 Gemarkung Ustersbach zwar eine vergleichbare Wand- oder Firsthöhe (Fl.Nr.19, Brunnenstraße 13) aber keine drei Vollgeschosse, gibt. Somit fügt sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Anlässlich der gegebenen Umstände bezüglich der geplanten Innenverdichtung und des hohen Wohnungsmangel, ist das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens trotzdem in Betracht zu ziehen. Aufgrund § 34 Abs. 3 a Nr. 1 Buchst. b) BauGB kann von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden. Damit könnte das Einvernehmen argumentiert werden.

Durch die Baugenehmigung würde ein Präzedenzfall geschaffen werden, welcher anderen Bauvorhaben gleicher Art die Möglichkeit schaffen wird, sich auf diesen Beschluss zu beziehen. Wir bitten den Gemeinderat hierüber zu diskutieren und einen Beschluss zu fassen.

Der Gemeinderat war sich überwiegend einig, dass mit dem geplanten Bauvorhaben Einverständnis besteht. Hier wird die Möglichkeit gesehen, dass dem dringenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden kann.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat Ustersbach nimmt Kenntnis vom Bauvorhaben mit Errichtung von 2x5 Wohnungen (10 WE) mit 22 Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 7, 7/2 Gmkg. Ustersbach und beschließt zum vorgenannten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.</p>	<p>12 für / 1 gegen</p>
--	--------------------------------

10. **ES Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" Ustersbach i.d.F. v. 16.01.2024; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum erneuten Offenlegungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Auf die Tagesordnungspunkte Nr. 6.0 – 6.8 der Sitzung vom 07.11.2023 wird Bezug genommen. Sämtliche Einwendungen aus dem Offenlegungsverfahren zur o.g. Einbeziehungssatzung sind sorgfältig abgewogen. Im Anschluss daran fand auf Anregung des staatlichen Hochbauamtes Augsburg (StBAA), Herrn Geiger und Frau Binder, ein Gespräch im Rathaus statt. Das STBAA widersprach der im Rahmen der TÖB-Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme eines Sachbearbeiters vom STBAA, dass keine Einwendungen zur ES i. d. F. v. 13.06.2023, vorgebracht werden. Herr Geiger teilte mit, dass einer Aufstufung von Teilflächen des überregionalen Radwegs für eine Ortsstraße im Neubaubereich durch die Gemeinde, sei es planungsrechtlich, sei es widmungsrechtlich nicht zugestimmt werden kann. Die Anbindung des KITA-Grundstücks muss auf einen anderen Weg erfolgen. Dieser Weg wurde im Laufe des Gesprächs dergestalt gefunden, dass von der bestehenden zweiten, östlichen Zufahrt von der B300 direkt über den Radweg auf das KITA Grundstück zugefahren werden kann. D. h. die bisherige Zufahrt, lt. Planentwurf vom 13.06.2023 verschiebt sich um etwa 10 m nach Westen, mit der Folge, dass vom bestehenden Grüngürtel der eine oder andere Baum gerodet werden muss. (vgl. beigefügte Planunterlagen) Die öffentliche Verkehrsfläche (ockerfarben) wurde teilweise nach Westen mit einem Begleitgrün festgesetzt, da nach Westen zur westlichen Einmündung B300, der Radweg zwingend als Ortsstraße, da Anliegerstraße, gewidmet (aufgestuft) werden muss. Außerdem wurde die südlich vom Radweg festgesetzte Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf (20 GSt.) geändert, die Fläche vergrößert und lediglich auf eine Stellplatzfläche ohne max. Anzahl von Stellplätzen festgelegt. Dadurch hat die Gemeinde im Rahmen einer Stellplatzherstellung mehr Gestaltungsspielraum. Geändert wurde auch die Schraffur der G+R-Verkehrsfläche zum KITA-Grundstück. Hierdurch ändert sich auch der Ausgleichsflächenbedarf, der sich um knapp 200 m² auf 1.497 m² erhöht.

Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) wurde von 1.300 auf 1.520 erhöht. Diese darf durch Terrassen um bis zu 150 m² sowie Balkone und Überdachungen um bis zu 160 m² statt wie bisher 100 m² überschritten werden (C 1.1). Diese Änderungen ergeben sich aufgrund der eingeleiteten Gebäudeplanung des Büros Degle.Degle.

Frau Reiser vom Planungsbüro Terrabiota hat diese Neuerungen in den aktuellen Satzungsentwurf (Stand 16.01.2024) eingearbeitet.

Nach Einarbeitung der jeweiligen Einzelbeschlüsse in einen aktuellen Planentwurf (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht), in der Fassung vom 16.01.2024, muss der Planentwurf gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Er ist erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen, § 4a Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB. Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen, vgl. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geänderten Verkehrsführung von der B300 nach Süden zum KITA-Grundstück, sowie nach Osten als G+R Verkehrsfläche und nach Westen als öffentliche Verkehrsfläche und billigt diese vollumfänglich.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der erforderlichen Rodung der bestehenden Randeingrünung für die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche und billigt diese vollumfänglich.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geänderten und vergrößerten Gemeinbedarfsfläche für Stellplätze parallel zur neuen G+R Fläche und billigt diese vollumfänglich.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem geänderten Ausgleichsflächenbedarf auf insgesamt 1.497 m².</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Vergrößerung der GR unter Punkt C 1.1 von 1300 auf 1.520 sowie bei Balkonen und Überdachungen von bis zu 160 m² statt 100 m².</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt nach Einarbeitung der Einzelbeschlüsse aus der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2023 Nr. 6.0 – 6.8 und der heutigen Sitzung in den aktuellen Planentwurf, in der Fassung vom 16.01.2024, diesen gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen einzuholen.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>

11. **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rommelsried Südwest" der Gemeinde Kutzenhausen in der Entwurfsfassung vom 15.11.2023**

Der Gemeinderat Kutzenhausen hat in seiner Sitzung vom 29.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Rommelsried Südwest“ zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung von Baugrundstücken und einer Waldfläche im südwestlichen Bereich. Bislang waren die Grundstücke als Fläche für ein Jugendheim, als Spielplatz und als private Grünfläche festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Gemeinde Ustersbach wird gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis 31.01.2024 am Verfahren beteiligt.

Die Belange der Gemeinde Ustersbach sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rommelsried Südwest“ der Gemeinde Kutzenhausen in der Entwurfsfassung vom 15.11.2023 und beschließt keine Einwendungen geltend zu machen.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

12. **B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Billigung der Einwendungen aus dem frühzeitigen Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13.06.2023, TOP 4, wird Bezug genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.09.2023 – 16.10.2023 statt.

Das Planungsbüro Terrabiota hat die im Auslegungszeitraum eingegangenen Einwendungen und Anregungen überprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese werden nun nachfolgend vom Planungsbüro Terrabiota erläutert und vorgestellt.

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt:

Nr.	TöB	Schreiben vom
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg „(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.“	18.09.2023
2	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben „Keine Einwendungen“	28.09.2023
3	Bayerische Staatsforsten AöR „(...) vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Wir sind von den Planungen nicht betroffen und erheben keine Einwände dagegen.“	16.10.2023
4	Bischöfliche Finanzkammer Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden, da sich keine kirchlichen Grundstücke im Planungsbereich befinden.	19.09.2023
5	Bundeswehr „Es besteht daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände“	08.09.2023

- | | | |
|----|--|------------|
| 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH
„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen“ | 16.10.2023 |
| 7 | Eisenbahn-Bundesamt
„Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom Bebauungsplan Ustersbach Nr. 16 „Ustersbach Ost – neue Ortsmitte“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5302 Augsburg – Neu-Ulm nördlich in ca. 1,5 km Entfernung verläuft. Insofern bestehen keine Bedenken.“ | 21.09.2023 |
| 8 | Gewerbeaufsichtsamt
„(...) im Anhang erhalten Sie das Deckblatt des o.g. Bebauungsplans ohne Einwände zurück. | 25.09.2023 |
| 9 | HwK Schwaben
„(...) nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. | 15.09.2023 |
| 10 | Markt Diedorf
„Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht“ | 27.09.2023 |
| 11 | Markt Dinkelscherben
„(...) der Markt Dinkelscherben bringt keine Anregungen/Einwendungen gegen die oben genannte Planung vor. | 20.09.2023 |
| 12 | Polizeiinspektion Zusmarshausen
„(...) wie soeben telefonisch besprochen bestehen von Seiten der PI Zusmarshausen keine Einwände. | 13.10.2023 |
| 13 | Staatliches Gesundheitsamt
„Aus Sicht des Staatlichen Gesundheitsamtes Augsburg gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festgestellt werden.“ | 09.10.2023 |
| 14 | Stadt Bobingen
„Die Stadt Bobingen sieht ihre Belange hierdurch nicht berührt“ | 21.09.2023 |
| 15 | Markt Dinkelscherben
„(...) der Markt Dinkelscherben bringt keine Anregungen/Einwendungen gegen die oben genannte Planung vor.“ | 20.09.2023 |

Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen und Einwendungen nach 12.1 bis 12.13, eingegangen:

12.1 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 09.10.2023

Stellungnahme

Forstfachliche Belange

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange**1. Flächenverlust**

Landwirtschaftliche Belange sind durch den dauerhaften Verlust von mind. 1,8 ha Acker im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und 0,12 ha für die Ausgleichsfläche betroffen.

Die Bodenart wurde in der Bodenschätzung als lehmiger Sand angegeben und mit 43-50 Bodenpunkten bewertet. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet. Wir verweisen auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens

Vor Baubeginn sollte geklärt werden wo der Boden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, sinnvoll weiterverwendet werden kann.

Durch die Bebauung werden weitere Flächen versiegelt, die Abflussproblematik bei Starkregen nimmt zu.

2. Zuwegung zur Flurnummer 114

Die Zuwegung zur Flurnummer 114 von Nordosten muss uneingeschränkt während der Bauphase und danach erhalten bleiben.

3. Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben

Die Flurnummern 114 und 210 werden auch als Weide für Rinder genutzt. Wir bitten diese Emissionen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

4. Östliche Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung/Ortsrandeingrünung

Das Gewerbegebiet und die südlich geplante Wohnbebauung grenzen an die Flurnummer 114 an. Vermutlich wird das Gelände eingezäunt.

Wir bitten den Zaun nach Westen zurückzusetzen, so dass die angrenzende Ackerfläche weiterhin bis an die Grundstücksgrenze bewirtschaftet werden kann. Insbesondere bei der Bodenbearbeitung müsste andernfalls ein größerer Abstand zum Zaun eingehalten werden, um Schäden an den Maschinen oder am Zaun sicher zu verhindern. Dadurch würde ein nicht mehr bewirtschaftbarer Brachestreifen zu Lasten des Landwirts entstehen.

Die Ortsrandeingrünung soll für eine klare Trennung von Gewerbe/Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche sorgen. Daher sollte die Hecke als zweireihige Hecke angelegt werden. Die gesetzlichen Grenzabstände von Bäumen über 2 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Durch die Planung im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur städtebaulichen Entwicklung wird insbesondere den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen, so dass die landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme im längeren Abwägungsprozess wichtigen städtebaulichen Zielen gegenübersteht und somit zusätzlicher Flächenbedarf z.B. durch Nutzung vorhandener sowie Ergänzung einer gemeinsamen Erschließung verringert wird. Auch für die Ausgleichsflächen wurden Alternativen geprüft, sich infolge der günstigen Entwicklungspotentiale und der für die landwirtschaftlichen Nutzung einschränkende Bodenfeuchtigkeit jedoch für die gewählte Fl.Nrn. 1377 entschieden. Bauzeitliche Belange sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung, bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bzgl. Abflussproblematik bei Starkregen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth unter 12.11 verwiesen.

Die nordöstliche Zuwegung wird durch die Planung nicht verändert. Wesentliche bauzeitliche Beschränkungen sind hier nicht absehbar. Die Zufahrtmöglichkeit für die Fl.Nr. 114 ist weiterhin über den Schulweg von Osten (nahe Kreisverkehr) sowie die Eisbühlstraße im Süden gewährleistet. Durch den Bebauungsplan Nr. 16 ändert sich die rechtliche Situation des Schulwegs nach Abwägung Stellungnahme StBA Augsburg unter 12.10 nicht mehr wesentlich. Eine Zufahrt von Westen ist infolge der angrenzend geplanten Neubebauung jedoch nicht mehr sinnvoll. Sollten bauzeitlich temporäre Einschränkungen erforderlich werden, sind diese vorab mit den Anliegern abzustimmen (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 12.2 und 12.10).

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen und Betriebe entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind

unentgeltlich hinzunehmen. Darauf wird in den Hinweisen der vorliegenden Bebauungsplans Nr. 16 verwiesen, dieser wird lediglich um das Wort „ordnungsgemäße“ landwirtschaftliche Nutzung ergänzt (siehe Abwägung 12.6, LRA Technischer Umweltschutz).

Entsprechende Grenzabstände für Bepflanzung bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden berücksichtigt. Die Eingrünung ist im Vorentwurf in einer Breite von 3 m dargestellt. Dies allein lässt keine ausreichende Eingrünung zu, da für eine Hecke oder Strauchreihe, bei Pflanzen bis 2 m Höhe 2 m Grenzabstand zu berücksichtigen sind. Zur Eingrünung der Hallen ist auch die Pflanzung von höherwüchsigen Bäumen und Sträuchern erforderlich (bei zulässiger Wandhöhe von 8,0 m), die jedoch mit Blick auf die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Osten um 4,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden müssen. Daher wird die Pflanzung von Bäumen zudem textlich für das Baugrundstück in C.7.4 folgendermaßen festgesetzt bzw. als 2. Satz ergänzt und zeichnerisch darauf hingewiesen: *Zudem ist entlang der Ostseite des Planungsgebiets je 12 lfm ein Laubbaum in mind. 4 m und max. 8 m Abstand zur Ostgrenze zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Bäumen dürfen variieren, max. jedoch 15 m betragen.* Hierdurch kann auf konkrete Anforderungen, z.B. die Unterbringung von Stellplätzen etc. Rücksicht genommen werden. Bzgl. Lage des Zaunes wird festgesetzt, dass dieser im GE mind. 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurückzusetzen ist, und somit nur innen liegend der privaten Grünflächen liegen darf, um am Ortsrand die Eingrünung wirksam zu gestalten. Eine Pflege ist auch durch ein Tor etc. zu bewerkstelligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 09.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben ergänzt.

13 für / 0 gegen

12.2 **B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Bayerischen Bauernverbandes vom 10.10.2023**

Stellungnahme

(...) zur o.g. Planvorhaben teilen wir mit, dass sich aus landwirtschaftlicher Sicht einige Einwände bzw. Bedenken ergeben. Grundsätzlich befürworten wir das Vorhaben, jedoch müssen folgende Punkte berücksichtigt werden.

Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 114 muss weiterhin über den Radweg aus westlicher Richtung (aus Ustersbach kommend) ermöglicht werden.

Das Oberflächenwasser, das auf der gesamten überplanten Fläche auftritt, muss im überplanten Gebiet versickern. Der Entwässerungsgraben nördlich der B300 ist bereits jetzt bei Starkregenereignissen ausgelastet und somit nicht mehr aufnahmefähig für zusätzliches Wasser.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen folgendermaßen formuliert werden sollte:

[Anm. hier fehlt wohl etwas: vermutlich vergessen worden, daher Übernahme aus der in etwa gleichlautenden Stellungnahmen im Verfahren zur 10. FNP-Änderung]: „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 Zuckerrüben-ernte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Hinsichtlich Zufahrt zu Fl.Nr. 144 vgl. Abwägung zu Stellungnahme 12.1.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik i.d.R. auf dem Baugrundstück zu gewährleisten. Dies ist gemäß geotechnischen Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2021 und 25.10.2022 grundsätzlich möglich. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Bzgl. Starkregenereignisse wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth unter 12.11 verwiesen.

Der Hinweis auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen angrenzender Flächen ist bereits in der Satzung enthalten wie in Abwägung zu 12.1 (AELF) beschrieben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 10.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen in den Planunterlagen sind nicht vorgesehen.

13 für / 0 gegen

12.3 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Bund Naturschutz e.V. - Kreisgruppe Augsburg vom 16.08.2023

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange geben wir folgende Stellungnahme zu dem oben aufgeführten Vorhaben ab:

1. Grundsätzliches

Die Gesetzgebung fordert auf Bundesebene einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a, Abs. 2 Baugesetzbuch). Das Landesentwicklungsprogramm in Bayern formuliert das Ziel: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“ Der Flächenverbrauch in Bayern ist mit über 10 ha/Tag enorm hoch. Die Bayerische Staatsregierung möchte eine Reduzierung auf 5 ha/Tag erreichen. Das ist nur möglich, wenn die Kommunen ihren Beitrag dazu leisten.

Oft werden die Potentiale der Innenentwicklung nicht aktiviert, weil es einfacher erscheint, Neubauten auf der grünen Wiese zu errichten. Dazu könnte ein intelligentes Flächenmanagement Abhilfe leisten. Die Abwanderung der Versorgung an den Ortsrand zu Lasten der Ortskerne führt häufig zur Ausweitung des innerörtlichen PKW-Verkehrs. Aus unserer Sicht könnten die geplanten Einrichtungen, insbesondere Schützenheim, Feuerwehrhaus, Kleingewerbe und Wohnbebauung flächensparender realisiert werden.

Lediglich beim Bau eines Kinderhauses macht es im Kontext mit bestehenden Bildungseinrichtungen Sinn, ein Gebäude im Anschluss an die bestehende Bebauung zu errichten.

2. Feuerwehrhaus und Schützenheim könnten auf dem Standort des bisherigen Schützenvereins errichtet werden.

3. Lebensmittelvollsortimenter

Ustersbach verfügt bereits über eine Bäckerei, einen Bioladen, Getränkelieferanten und Direktvermarkter für Kartoffeln, Getreide und Obst. Ein Dorfladen würde zum dörflichen Ambiente besser passen als ein Lebensmittelsortimenter mit 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dazu könnte einer der zahlreichen Leerstände im Dorf genutzt werden. Lebensmittelvollsortimenter gibt es bereits in umliegenden Gemeinden in ausreichender Zahl (Fischach, Dinkelscherben, Gessertshausen und zukünftig auch Maingründel). Es ist nicht zu erwarten, dass bei Realisierung des Vorhabens alle Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad getätigt werden. Das beweist schon die große Zahl an PKW-Stellplätzen.

4. Kleingewerbe

Auch hier sollte die Innenentwicklung aufgrund vorhandener Leerstände angestrebt werden, zumal es sich entlang der B 300 um ein Mischgebiet handelt und nur Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen angesiedelt werden sollen.

5. Oberflächenwasser

Starkniederschlagsereignisse, die im Zuge des Klimawandels öfter zu erwarten sind, können trotz Einbaus von Rigolen zu lokalen Überschwemmungen führen. Auch dieser Aspekt sollte Anlass sein, zukünftig die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung bereits versucht innerörtliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Für die geplanten Einrichtungen u.a. für Kinderhaus, Feuerwehr- und Schützenhaus sowie Lebensmittelmarkt wurden im Vorfeld Alternativen im Bestand sowie an anderer Stelle geprüft und aufgrund mangelnder Eignung oder Verfügbarkeit verworfen. Ähnlich geeignete Grundstücke innerorts stehen nicht zur Verfügung. **Der Standort des bisherigen Schützenhauses ist zu klein. Eine Alternative kann nur auf einem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 111/112 verwirklicht werden.** Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und Synergien zu nutzen, hat sich der Gemeinderat am 01.12.2021 mehrheitlich für das städtebauliche Gesamtkonzept zur neuen Ortsmitte entschieden. Da die dauerhafte Ansiedlung von kleineren Läden im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten verbunden ist, hat sich die Gemeinde entschieden, einen Lebensmittelvollsortimenter, für den es bereits einen Betreiber gibt, zuzulassen.

Durch die parallel erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird der Gesamtflächenverbrauch gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan reduziert. Dies geschieht insbesondere durch Wegfall der weiteren Gewerbeflächen im Osten.

Hinsichtlich Starkregenereignisse siehe auch Stellungnahme und Abwägung Wasserwirtschaftsamt 12.11. Bzgl. Überflutungsgefahr infolge Starkregen lässt sich für den Geltungsbereich festhalten: Wassersensible Bereiche sind nicht dargestellt, es besteht ein höherer Grundwasserflurabstand. Der Untergrund wurde gemäß Bodengutachten als noch versickerungsfähig eingestuft. Allerdings gibt es im südwestlich des Bebauungsplans Nr. 16 eine leichte Muldenlage, diese setzt sich im Bereich der Schule im Westen fort. Die wesentliche leichte Hanglage, die von Süden nach Norden leicht fällt, wird von der Eisbühlstraße mit angrenzenden Wohngrundstücken unterbrochen, allerdings sammelt die Mulde ggf. nach Starkregen abfließendes Oberflächenwasser aus einem Segment, das ungefähr den Bereich des im Südosten geplanten Wohngebiets umfasst. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 entwässert noch fast vollständig Richtung Norden.

Da das Risiko somit nicht abschließend beurteilt werden kann, wird der Gemeinde empfohlen, vorab von Einzelbauanträgen einen Überflutungsnachweis mit Fließweganalyse für den gesamten Planungsbereich Ustersbach Ost erstellen zu lassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Gefährdungs- und Fließweganalyse wurde bereits ein Büro beauftragt und Ergebnisse, sollen, sofern relevant, vor Auslegung noch in den Entwurf eingearbeitet werden.

Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des BUND Naturschutz e.V. -Kreisgruppe Augsburg vom 16.08.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Für die Gefährdungs- und Fließweganalyse wurde bereits ein Büro beauftragt und Ergebnisse, sollen, sofern relevant, vor Auslegung noch in den Entwurf eingearbeitet werden.	13 für / 0 gegen
---	-------------------------

12.4 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen der Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 09.10.2023

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen (...):

(...) Nachdem wir bereits die Entwurfsunterlagen für die Anpassung des Flächennutzungsplanes im August kritisch gewürdigt haben, möchten wir nach den nun vorliegenden Informationen zur detaillierten Planung der "Neuen Ortsmitte" folgende Anmerkungen vorbringen: Keine Bedenken bestehen aus Sicht der IHK Schwaben weiterhin gegen die Entwicklung von Gemeinbedarfsmöglichkeiten für Feuerwehr, Schützenhaus und Kindergarten sowie weitere Wohn- und Gewerbeflächen.

In Bezug auf letztere ist es jedoch wichtig, bei der Detailplanung ein genaues Augenmerk auf den Immissionsschutz zu legen. Eine Gewerbeimmobilie an diesem Standort kann zwar eine Schallschutzfunktion zur vielbefahrenen B300 einnehmen, jedoch müssen in diesem Gebäude auch noch in sinnvollem Umfang gewerbliche Tätigkeiten, welche durchaus mit eigenen Lärmemissionen einhergehen können, möglich sein, ohne dass es zu Konflikten mit der direkt angrenzenden Wohnbevölkerung kommt.

Bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers möchten wir jedoch explizit darauf hinweisen, dass im ca. 2 km entfernten Ortsteil Maingründel der Nachbargemeinde Kutzenhausen - und damit in unmittelbarer Nähe zum Planstandort in Ustersbach - ebenfalls die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes angestrebt wird. Die bauleitplanerische Grundlage wurde vom Gemeinderat im März 2023 beschlossen, nach unseren Informationen plant die Firma Rewe noch in diesem Jahr einen entsprechenden Bauantrag einzureichen.

Aus unserer Sicht ist eine Versorgung der Bevölkerung in der Region mit einem Lebensmittelvollsortimenter bereits ausreichend gesichert. Die Schaffung eines weiteren PKW-affinen und städtebaulich nicht wesentlich besser integrierter Standorts bietet kaum einen städtebaulichen Mehrwert. Zudem stellt sich die Frage, inwiefern zwei Standorte in direkter Nähe in Anbetracht des im Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotentials langfristig Bestand haben werden.

Vor diesem Hintergrund plädiert die IHK Schwaben dafür, die Pläne zur Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel kritisch zu hinterfragen und auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche in Erwägung zu ziehen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro und Ingenieurbüro BEKON:

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden für die verbindliche Bauleitplanung bereits im Rahmen eines Schallschutzgutachtens geprüft. Bzgl. Lärmemissionen der geplanten Gewerbefläche, Berücksichtigung Verkehrsimmissionen und Lärmkontingentierung wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Augsburg, Bauleitplanung sowie Technischer Umweltschutz unter 12.5 und 12.6 verwiesen.

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Schwaben steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung (vgl. 12.9). Ustersbach verfügt als Hauptort der Gemeinde aktuell über 1272 Einwohner (Stand: 28.09.2023), für die insbesondere auch eine fußläufige oder mit dem Rad erreichbare Einkaufsmöglichkeit fehlt. Im Ortsteil Maingründel sind es nur ca. 360 (30.06.2023, Homepage der Gemeinde Kutzenhausen), zudem war für die Realisierung der Bauleitplanung abseits des Hauptorts dort eine umfangreiche Abstimmung mit der Regierung von Schwaben zur Abweichung von den regionalplanerischen Zielen erforderlich. Eine nicht-motorisierte Erreichbarkeit und Ortsnähe für Ustersbach kann ein gut 2 km entfernt geplanter Lebensmittelmarkt auch künftig nicht erfüllen. Den geplanten Investoren und Betreibern sind die Planungen der jeweiligen Nachbargemeinde und damit verbundene Kaufkraftauswirkungen bekannt. Für Ustersbach halten diese und die Gemeinde an den Planungsabsichten fest, so dass die Planungen unverändert fortgeführt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 09.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.</p>	<p>12 für / 1 gegen</p>
---	--------------------------------

12.5 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Bauleitplanung vom 16.10.2023

Stellungnahme

[Anm.: zur leichteren Zuordnung im Folgenden mit Nummerierung versehen]

- 1) Die Worte „geplanter Dorfplatz“ in der Planzeichnung stellt keine rechtsklare Festsetzung dar. Sofern hier Nutzungen vorgesehen sind, die über die übliche Nutzung als öffentliche Grünfläche hinausgehen, sind die planerischen und textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Unabhängig davon sollte die vorgesehene Nutzung des „Dorfplatzes“ in der Begründung dargelegt werden.
- 2) Gemäß dem Entwurf von Planzeichnung und Zeichenerklärung soll ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Wir gehen davon aus, dass damit reduzierte Immissionswerte gemeint sind. Im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 sind insoweit jedoch Bedenken vorzubringen. Ein Leitsatz dieses Urteils lautet: „Werden für ein Baugebiet Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.“. Daraus ergibt sich Folgendes: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. In einem intern gegliederten Baugebiet muss daher ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit lediglich solchen Begrenzungen bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Insoweit bestehen zu den Ausführungen insb. in den Ziffern 5.1 und 5.3 der Begründung Bedenken (vgl. Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes und u.st. Anmerkungen).
- 3) Südlich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist auf der Planzeichnung nachrichtlich ein „WA“ gekennzeichnet. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 10. Flächennutzungsplanänderung mitgeteilt, widerspricht ein an ein Gewerbegebiet angrenzendes Wohngebiet dem sog. „Trennungsgebot“ des §50 BImSchG. Soweit ersichtlich hat sich die Gemeinde noch nicht mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- 4) Das unter Ziffer B.1, 3.2 in der Legende als Hinweis aufgeführte Planzeichen ist unter Ziffer A 5.8 als Festsetzung in der Legende enthalten und sollte daher als Hinweis ersatzlos entfallen.
- 5) Das unter Ziffer B.1, 3.1 in der Legende als Hinweis aufgeführte Planzeichen stellt keine Festsetzung dar und ist unter Beachtung unserer Ausführungen zu Ziffer C.3.5 des Textteils zu überarbeiten.

- 6) Wir weisen darauf hin, dass die in der Präambel genannten Fassungen der Rechtsgrundlagen teilweise überholt sind.
- 7) Die im Gemeindegebiet von Ustersbach vorgesehene Ausgleichsflächenplanung gehört ebenfalls zum Umgriff des Bebauungsplans. Dies ist planerisch mit entsprechendem Planzeichen und Beschriftung (z. B. „Planteil 3/3“) kenntlich zu machen. Der Plan ist auch als Bestandteil des Bebauungsplans auf Seite 1 des Textteils aufzuführen.
- 8) Ziffer C.1 des Textteils sollte im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfläche – und ggf. den Dorfplatz – ergänzt werden.
- 9) Die „qm-Angaben“ in den Ziffern C.1.1.1, C.1.2.1 und C.1.2 des Textteils sind zu ergänzen (Grundfläche? Wohnfläche? Etc.?).
- 10) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Ziffer C.2.1 des Textteils ist rechtsklar zu ergänzen: „... wird ... abweichende Bauweise ... festgesetzt: Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass ...“.
- 11) Ziffer C.3.5 des Textteils enthält keine Festsetzung zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Geländeänderungen auf den Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen, da auf diesen planerisch kein „geplantes Gelände“ festgesetzt ist. Dies ist rechtsklar zu ergänzen.
- 12) In Ziffer C.3.7.2 des Textteils sollte ergänzt werden, ob darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans freistehende Werbeanlagen zulässig sind oder nicht. In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe für die einschränkenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen im SO und GE detailliert darzulegen. Sind in Ziffer C.7.3.1 des Textteils nur die „freistehenden Werbeanlagen“ im SO gemeint? Dies sollte rechtsklar formuliert werden.
- 13) Das Wort „Ausnahmsweise“ in Ziffer C.4.4 des Textteils ist nicht rechtsklar. Ist die Überdachung im SO allgemein zulässig oder kann sie ausnahmsweise zugelassen werden (= Ausnahme i.S.d. §31 Abs.1 BauGB)?
- 14) In Ziffer C des Textteils fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans.
- 15) Der Hinweis in Ziffer D.1.2 beruht auf keiner Rechtsgrundlage (ggf. Formulierung analog D.7.2).

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zu 1) Die Bezeichnung „geplanter Dorfplatz“ stellt lediglich eine zusätzliche Erläuterung zur Lage dar. Diese wird unter den Hinweisen ergänzt sowie in der Begründung dargelegt, dass der Platz und angrenzende Grünflächen ggf. für Festen oder ähnliches im Dorfleben genutzt werden könnte. Diese stellen allenfalls seltene Ereignisse dar, die dann behördlich angemeldet bzw. genehmigt werden müssen. Diese wären baurechtlich nicht relevant und sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

Zu 2) siehe auch Abwägung 12.6:

Der Gemeinde ist das zitierte Urteil des BVERWG bekannt.

Im Plangebiet sollen eine Sondergebietsfläche für einen Einzelhandel, sowie auch Flächen für ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Während die geplante Nutzung des Einzelhandels bereits sehr detailliert vorliegt, liegen zur Nutzung des GE noch keine konkreten Daten vor.

Es hat sich im Rahmen einer Voruntersuchung ergeben, dass der Einzelhandel bereits einen relativ hohen Anteil des Gesamtlärmkontingents an den Immissionsorten verursachen wird. Eine Genehmigungsfähigkeit mit den um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA-Lärm ist nicht möglich. Um den Betrieb genehmigungsfähig und den Bebauungsplan vollzugsfähig zu machen, wurde daher das Sondergebiet mit einem Kontingent versehen. Die sich durch dieses Emissionskontingent ergebenden Immissionskontingente unterschreiten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an dem am höchsten belasteten Immissionspunkt lediglich um 2 dB(A).

Wenn nun das Gewerbegebiet nicht kontingentiert wird und im Gewerbegebiet wird ein Bauantrag eingereicht, dann darf der erste Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausschöpfen. Die Kontingente aus dem Bebauungsplanbereich SO müssen nicht berücksichtigt werden (Siehe hierzu TA-Lärm: Punkt 2.4). Selbst wenn im GE kein weiterer Betrieb mehr errichtet wird, ergeben sich in Summe mit den erforderlichen Kontingenten für den Einzelhandel Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von mehr als 2 dB(A). Eine Überschreitung von 2 dB(A) wird als nicht zumutbar angesehen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden dem

Schutz der Anwohner Vorrang zu erteilen und hält daher an der Kontingentierung des gesamten Gebietes fest.

Zudem ist bislang rechtlich nicht abschließend geklärt, wie hoch Lärmemissionskontingente sein müssen, um die Zweckbestimmung eines GE zu erfüllen.

Zu 3) Die Gemeinde ist sich der immissionsschutzfachlichen Konfliktlage bewusst. Auch aus diesem Grunde wurde bereits ein Schallschutzgutachten vorgelegt, das die Emissionen der im BP Nr. 16 geplanten Nutzungen auch auf das südlich angrenzende geplante Wohngebiet betrachtet und eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Zwar sind im Bebauungsplan Nr. 16 an der Grenze zum geplanten WA keine Grünflächen festgesetzt, wohl aber bereits „zu begrünende“ Grundstücksflächen. Entsprechend werden im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplans für das Wohngebiet auch auf Seiten des geplanten WA entsprechende Grünstrukturen festgelegt werden, die mehr Abstand und eine Trennung schaffen. Durch die ange-dachte Anordnung von Parkstadeln und/oder Stellplätzen am nördlichen Rand des WA werden die Wohngebäude noch weiter abrücken. Daher ist eine zusätzliche Trennung durch öffentliche Grünflächen nicht sinnvoll. Die Konfliktlage ist auf Ebene der Bebauungsplan lösbar, hier können dann bei Bedarf ggf. weitere Regelungen getroffen werden, z.B. eine entsprechende Grundrissorientierung (dem Gewerbegebiet zugewandten Nordseite, schutzbedürftige Wohnräume auf der Südseite), passive Schallschutzvorkehrungen am Gebäude etc. Nach Entscheidung des Gemeinderats bzgl. zu verfolgender Variante für das Wohngebiet BP Nr. 18 (s. TOP 14) wird die Höhe der Lärmkontingentierung im Schallschutzgutachten nochmal geprüft und ggf. im Bebauungsplan-Entwurf vor Auslegung noch angepasst bzw. erhöht.

Zu 4) Das unter Ziffer B.1, 3.2 in der Legende als Hinweis aufgeführte Planzeichen für die geplante Geländehöhe entfällt als Hinweis, da es in die Festsetzungen überführt wurde.

Zu 5) siehe 11)

Zu 6) Die Daten der Präambel werden korrigiert.

Zu 7) Die Lage der Ausgleichsfläche wird auch als Planzeichnung festgesetzt. Somit ist die Zuordnung transparent und auch später leicht nachvollziehbar.

Zu 8) Vgl. Abwägung zu 1). Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Der Eintrag stellt lediglich einen u.a. örtlichen „Hinweis“ dar.

Zu 9) Ergänzt wird in C.1.1.1 das Wort Verkaufsfläche vor dem Backshop sowie in C.1.2 am Ende „bis max. 100 m² Wohnfläche“

Zu 10) Der vorgeschlagene Wortlaut wird übernommen.

Zu 11) Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich von Geländeänderungen im SO und auch im übrigen Planungsgebiet ergänzt. C.3.5 wird zur Klarstellung vorangestellt „Im SO dürfen...“. Als letzter Satz wird ergänzt: Abgrabungen und Stützmauern sind auf der Ost- u sowie der östlichen Hälfte der Südseite des Gebäudes bis zu 2,5 m Höhe zzgl. Absturzsicherung zulässig. Als neue C.3.6. wird festgesetzt: „Ansonsten sind im gesamten Planungsbreite Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,0 m zulässig, Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1,5 m zzgl. Absturzsicherung einnehmen.“ Im Rahmen der Entwurfsplanung werden die festgelegten Höhen nochmal geprüft und ggf. angepasst.

Zu 12) Zur Klarstellung bzgl. der Werbeanlagen wird auch eine Regelung für das Gewerbegebiet mit aufgenommen. Für die Gemeinbedarfsflächen ist dies nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümer der Flächen bleibt und somit bei Bedarf reagieren kann. Die Festsetzung 2.8.2 wird wie folgt angepasst:

„Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:

- Im SO ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m
- Im SO max. drei Parkplatzzufahrtspyloone mit einer Höhe von max. 3,30 m, im Gewerbegebiet je Betrieb eine Zufahrtspyloone mit max. 1,5 m Höhe.
- Im SO zusätzlich max. vier Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,0 m“

Zu 13) Die Ausnahme i.S.d. §31 Abs.1 BauGB ist beabsichtigt und wurde bewusst gewählt, so dass die Gemeinde im Rahmen des erforderlichen Antrags ein Mitspracherecht zur Gestaltung hat. Eine Änderung des Festsetzungstexts ist daher nicht erforderlich.

Zu 14) Dies ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan tritt nach Satzungsbeschluss mit Bekanntmachung dessen in Kraft.

Zu 15) D.1.2 wird wie folgt formuliert: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans mit abzustimmen. In diesem sollen die durch Festsetzung zu erhaltenden

bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf dargestellt werden.

Die Stellungnahme (Bereich Bauleitplanung) wird zur Kenntnis genommen. Änderungen werden wie beschrieben in die Planung eingearbeitet.

Weitere Stellungnahme Fachbereich Wasserrecht:

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planvorentwurf (Fassung vom 13.06.2023) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte“ durch die Gemeinde Ustersbach stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen. Hierzu ergehen folgende Anmerkungen:

1. dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

2. Allgemein wird auf die Arbeitshilfe vom August 2019: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer – zu beziehen unter <https://www.stmuvm.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> hingewiesen.
3. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 1377 der Gemarkung Ustersbach ist den Belangen des angrenzenden Grabens Rechnung zu tragen – die Maßnahmen sind so zu planen und zu gestalten, dass damit kein Gewässerausbau (wesentliche Umgestaltung) im Sinne des Wasserrechts verbunden ist.

Auch dem Bodenschutzrecht sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Planung (und Umsetzung) begegnet keinen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bedenken, wenn den „Hinweisen zur Planung und Ausführung“ in den geotechnischen Berichten der GTA vom 15.01.2021 und vom 25.10.2022 gefolgt wird.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird auf Folgendes hingewiesen: Die Verlängerung des „Schulwegs“ im Westteil und die neue Zufahrtsstraße im Ostteil stellen jeweils eigene Erschließungsanlagen dar. Für beide Anlagen wären getrennt voneinander Erschließungsbeiträge zu erheben.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Dieser Teil der Stellungnahme für den Bereich Wasserrecht, Bodenschutzrecht und Erschließungsbeitragsrecht wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. Starkregenrisiken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter 12.11 verwiesen.

Weitere Stellungnahme Fachbereich abwehrender Brandschutz und Abfallwirtschaftsbetrieb:

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min, über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für den Übungsdienst der Freiwilligen Feuerwehr sind ggf. zusätzliche Hydranten auf dem Übungshof vorzusehen.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. 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.
6. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Dieser Teil der Stellungnahme für den Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des Abfallwirtschaftsbetriebs wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen.

Weitere Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes:

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 12.10.2023 wird verwiesen. Aus baurechtlicher Sicht wird hierzu noch auf folgende Punkte aufmerksam gemacht:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ gelten für die Flächen, die nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des nun verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans Nr.16 liegen, bis zur förmlichen vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 fort. D.h. die Aussage im schalltechnischen Gutachten, wonach dieser Bebauungsplan aufgehoben und daher nicht als Vorbelastung herangezogen wird, ist nur dann zutreffend, wenn das förmliche Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 6 spätestens mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplan Nr. 16 abgeschlossen ist. Sofern jedoch – wie in Ziffer 1 der Begründung ausgeführt – lediglich eine spätere Aufhebung „beabsichtigt“ ist, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Nichtberücksichtigung der Vorbelastung.
- Aufgrund der eingeschränkten Lärmkontingente sowohl im GE 1 als auch im GE 2 bestehen erhebliche Bedenken, wenn die Gemeinde keine sog. „externe Gliederung“ nachweisen kann. Den Ausführungen unter Ziffern 5.1 und 5.3 der Begründung kann insoweit nicht gefolgt werden.

- Hinsichtlich der Beurteilung der Verkehrsräusche in Ziffer 4.4 der Begründung bestehen Bedenken. Diese Thematik ist im Bebauungsplanverfahren zu bewältigen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro sowie Ingenieurbüro Bekon:

Die Abwägung zur Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes erfolgt vollumfänglich unter 12.6.

Am 07.11.2023 hat der Gemeinderat bereits die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 6 beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss des BP Nr. 16 aufgehoben werden. Somit entfällt die Ermittlung der Vorbelastung. Die Aufhebungsplanung soll parallel zur Auslegung der hier vorliegenden Planung im frühzeitigen Verfahren ausgelegt werden.

Bzgl. Lärmkontingente (s. Stellungnahme 12.6, Zu 3 Kontingentierung, 3.2. Höhe der Kontingente: siehe auch Abwägung 12.5):

Der Gemeinde ist das zitierte Urteil des BVERWG bekannt. Im Plangebiet sollen eine Sondergebietsfläche für einen Einzelhandel, sowie auch Flächen für ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Während die geplante Nutzung des Einzelhandels bereits sehr detailliert vorliegt, liegen zur Nutzung des GE noch keine konkreten Daten vor. Es hat sich im Rahmen einer Voruntersuchung ergeben, dass der Einzelhandel bereits einen relativ hohen Anteil des Gesamtlärmkontingents an den Immissionsorten verursachen wird.

Eine Genehmigungsfähigkeit mit den um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA-Lärm ist nicht möglich. Um den Betrieb genehmigungsfähig und den Bebauungsplan vollzugsfähig zu machen, wurde daher das Sondergebiet mit einem Kontingent versehen. Die sich durch dieses Emissionskontingent ergebenden Immissionskontingente unterschreiten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an dem am höchsten belasteten Immissionspunkt lediglich um 2 dB(A).

Wenn nun das Gewerbegebiet nicht kontingentiert wird und im Gewerbegebiet wird ein Bauantrag eingereicht, dann darf der erste Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausschöpfen. Die Kontingente aus dem Bebauungsplanbereich SO müssen nicht berücksichtigt werden (Siehe hierzu TA-Lärm: Punkt 2.4). Selbst wenn im GE kein weiterer Betrieb mehr errichtet wird, ergeben sich in Summe mit den erforderlichen Kontingenten für den Einzelhandel Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von mehr als 2 dB(A). Eine Überschreitung von 2 dB(A) wird als nicht zumutbar angesehen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden dem Schutz der Anwohner Vorrang zu erteilen und hält daher an der Kontingentierung des gesamten Gebietes fest.

Zudem ist bislang rechtlich nicht abschließend geklärt, wie hoch Lärmemissionskontingente sein müssen, um die Zweckbestimmung eines GE zu erfüllen.

Bzgl. Verkehrslärmeinwirkungen (s. Stellungnahme 12.6, zu 2): Im Gewerbegebiet mit Angebotsbebauungsplan ist meist noch nicht klar ob und wie spätere Betriebsleiterwohnungen und Büronutzungen situiert sind. So kann durch die Eigenabschirmung der Gebäude oder durch vorgelagerte Bauten (Hallen, Wände, etc.) eine entsprechende Abschirmung entstehen, welche sich erheblich auf die erforderlichen Schalldämm-Maße auswirken können. So können die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen in der Realität weitaus niedriger ausfallen.

Des Weiteren muss der Gewerbetreibende auch auf den Schutz vor dem Gewerbelärm auf seinem eigenen Grundstück achten. So können sich hier bei einer entsprechend lauten Nutzungen auf dem eigenen Grundstück auch höhere Anforderungen ergeben, als die die festgesetzt wurden.

Der Bauwerber ist im Rahmen der BayBo dazu verpflichtet einen entsprechenden Schallschutznachweis zu erstellen. Hieraus ergeben sich dann die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Berücksichtigung der tatsächlich vorherrschenden Situation. Dies wird für sinnvoller gehalten, als eine Festsetzung zu treffen, welche die o.g. Punkte nicht berücksichtigen kann.

Es wurden die Verkehrslärmimmissionen im Gewerbegebiet im Rahmen einer Voruntersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Es ergeben sich Beurteilungspegel von 67 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit am nördlichen Rand der Baugrenze des Gewerbegebietes. Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) zur Tagzeit und von 55 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) zur Tagzeit und 59 dB(A) zur Nachtzeit werden zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit um 1 dB(A)

überschritten. Dies betrifft allerdings nur den Rand des Gebietes. Bereits 3 m hinter der Baugrenze werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten.

Die Auslösewerte für die freiwillige Lärmsanierung an Verkehrswegen des Bundes von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts werden unterschritten.

Die sich im Teilbereich GE des Plangebietes ergebenden Lärmimmissionen durch Verkehrslärm können als zumutbar angesehen werden.

Das Schallgutachten und Begründung werden bzgl. Verkehrslärm geringfügig ergänzt, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Begründung und Schallgutachten wird bzgl. der Immissionsschutzrechtlichen Belange wie beschrieben angepasst.

Sofern die Lärmkontingente mit Blick auf die fortschreitende Planung des südlich angrenzend geplanten Wohngebiets erhöht werden können, wird die Planung diesbezüglich geändert.

Beschluss:

- a) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 16.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen werden wie beschrieben in die Planung eingearbeitet.
- b) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Fachbereich Wasserrecht zur Kenntnis. Auf vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird verwiesen. Bzgl. Starkregenisiken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter TOP 12.11 verwiesen.
- c) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – abwehrender Brandschutz sowie Abfallwirtschaftsbetrieb zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen.
- d) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros und des Ingenieurbüros BEKON wird Bezug genommen. Die Begründung und das Schallschutzgutachten werden bzgl. der Immissionsrechtlichen Belange wie beschrieben angepasst.

13 für / 0 gegen

<p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 16.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen werden wie beschrieben in die Planung eingearbeitet.b) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Fachbereich Wasserrecht zur Kenntnis. Auf vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird verwiesen. Bzgl. Starkregenrisiken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter TOP 12.11 verwiesen.c) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – abwehrender Brandschutz sowie Abfallwirtschaftsbetrieb zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen.d) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros und des Ingenieurbüros BEKON wird Bezug genommen. Die Begründung und das Schallschutzgutachten werden bzgl. der Immissionsrechtlichen Belange wie beschrieben angepasst.	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 16.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen werden wie beschrieben in die Planung eingearbeitet.b) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Fachbereich Wasserrecht zur Kenntnis. Auf vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird verwiesen. Bzgl. Starkregenrisiken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter TOP 12.11 verwiesen.c) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – abwehrender Brandschutz sowie Abfallwirtschaftsbetrieb zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen	<p>13 für / 0 gegen</p>

<p>d) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros und des Ingenieurbüros BEKON wird Bezug genommen. Die Begründung und das Schallschutzgutachten werden bzgl. der Immissionsrechtlichen Belange wie beschrieben angepasst.</p>	
<p>Beschluss:</p> <p>a) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 16.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen werden wie beschrieben in die Planung eingearbeitet.</p> <p>b) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Fachbereich Wasserrecht zur Kenntnis. Auf vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird verwiesen. Bzgl. Starkregenrisiken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter TOP 12.11 verwiesen.</p> <p>c) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – abwehrender Brandschutz sowie Abfallwirtschaftsbetrieb zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen.</p> <p>d) Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros und des Ingenieurbüros BEKON wird Bezug genommen. Die Begründung und das Schallschutzgutachten werden bzgl. der Immissionsrechtlichen Belange wie beschrieben angepasst.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>

12.6 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Technischer Umweltschutz vom 12.10.2023

Stellungnahme

Einwendungen

Mit Beschluss vom 03.12.2019 durch den Gemeinderat soll der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung vom 22.10.1996 geändert werden. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“. Für den östlichen Bereich ist später eine Aufhebung beabsichtigt, sobald auch das südlich geplante Wohngebiet baurechtlich gesichert ist.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ wurden sechs Teilflächen mit unterschiedlichen Kontingenten errechnet. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Satzung. Da eine Aufhebung des Bebauungsplanes, insbesondere der nicht überplanten Bereiche nicht erfolgt ist, sind aus fachtechnischer Sicht die Lärmeinwirkungen durch die nicht überplanten Teilbereiche des Gewerbegebietes als lärmtechnische Vorbelastung in den Planungen zu berücksichtigen (s. u.).

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, § 50 BImSchG, BauNVO, Satzung zu Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Sonstige fachliche Informationen

Im Parallelverfahren soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit der 10. Teiländerung geändert werden.

Mit Beschluss vom 03.12.2019 durch den Gemeinderat soll der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung vom 22.10.1996 geändert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“. Für den östlichen Bereich ist später eine Aufhebung beabsichtigt, sobald auch das südlich geplante Wohngebiet baurechtlich gesichert ist (s. o.).

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, welche durch die vorgelegte Planung nicht geändert wird, behält nach Rücksprache mit dem Bauamt weiterhin Rechtskraft und ist aus fachtechnischer Sicht infolge der Festsetzung als Gewerbegebiet in der Kontingentierung somit als Vorbelastung zu berücksichtigen (s. u.).

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Geltungsbereich (TF 112, TF 113) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ vom 01.07.2005, welcher kontingentierte Gewerbeflächen festsetzt. Die Kontingente wurden auf die Fl.-N. 112/1 und auf einen Immissionsort auf der „Vorbehaltsfläche für Wohnbauland (WA, Fl.-Nr. 112)“ mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes kontingentiert.

Zur Untersuchung der schalltechnischen Belange (zur Änderung des Teilbereiches) wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (LA22-243-G01-T02-01 vom 29.06.2023) beigelegt.

Hierbei wurden die geplanten Flächen (Sondergebietsfläche, Gewerbegebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf) des Bebauungsplanes in der Begutachtung untersucht bzw. gutachterlich beurteilt. Es wurde untersucht, ob durch die im Plangebiet vorgesehenen und derzeit bekannten Nutzungen schädliche Umweltauswirkungen verursacht werden.

Für das Sondergebiet und die Gewerbegebietsflächen wurden daher Schallemissionsbeschränkungen durch eine Flächenkontingentierung nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ermittelt.

Für die Ermittlung der Kontingente für das Sondergebiet wurde gemäß Angaben des Gutachters von einem „typischen Lebensmittelmarkt“ ausgegangen.

1. Gemeinbedarfsflächen

Nach Aussage des Gutachters besitzen die Gemeinbedarfsflächen einen entsprechend hohen Abstand zu den relevanten Immissionsorten bzw. werden die Flächen im Zuge der Bebauung durch Gebäude abgeschirmt, so dass durch eine Parkplatznutzung bzw. Freiflächennutzung (Feuerwehrrübungen zur Tagzeit) keine relevanten Lärmimmissionen an den Immissionsorten ankommen. Vom Gebäude selbst sieht der Gutachter ebenfalls keine relevanten Lärmimmissionen an den Immissionsorten.

Eine Überprüfung der tatsächlichen Lärmauswirkungen (Fahrverkehr, Nutzungszeiten Freifläche, Feuerwehreinsatz, Abgasabsaugung, etc.) des Schützenheimes und der Feuerwehr und ggf. erforderlicher schallmindernder Maßnahmen wird daher im Zuge eines Genehmigungsverfahrens durch die tatsächlichen Nutzungen erforderlich sein.

2. Verkehrslärmeinwirkungen

Aufgrund der nördlich verlaufenden Bundesstraße B300 und ggf. der östlich verlaufenden Kr A2 (Zufahrt Molkerei Müller) ist mit verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf den Bereich der Planänderung zu rechnen.

Da das Hauptziel der Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), ist im Bereich des Lärmschutzes das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung von Bedeutung. Daher sind von der Planung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte im Grundsatz durch die Planung selbst zu lösen und dürfen insoweit nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden (siehe Verlagerung gemäß Hinweis 7.3 der Satzung und Punkt 5.5 der Begründung s. u.).

In der Begründung unter Punkt 5.5 wird aufgeführt, dass mit der „Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerken sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.“

Durch überschlägige schalltechnische Prognose der B300 ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 ggf. tags für die Gemeinbedarfsbedarfs- und die Sonderbaufläche und für die Gewerbeflächen tags und nachts zu rechnen. Von fachtechnischer Seite wurde daher im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die weiteren Planverfahren vorgeschlagen, die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf die Fläche des Plangebietes schalltechnisch zu untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen, welche bei Errichtung zulässiger schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ erforderlich sind, im Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.

Anmerkung:

Eine Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die stark befahrene Bundesstraße B300 auf das Plangebiet erfolgte in der Begutachtung nicht. Von fachtechnischer Seite kann dies nicht nachvollzogen werden, da gemäß „2 Grundlagen“ der schalltechnischen Untersuchung unter „// Angaben zum Fahrbahnbelag auf der Bundesstraße B300, erhalten vom Staatlichen Bauamt Augsburg per Mail vom 22.05.2023 „ und unter “/J/ Daten der Verkehrszählung 2021, veröffentlichte im Internet durch Landesbaudirektion Bayern Zentralstelle Straßeninformationssysteme, Datenabfrage am 10.05.2023“ die Daten für die Ermittlung der Verkehrslärmberechnung abgefragt wurden. In der schalltechnischen Untersuchung wird unter „3 Situation und Aufgabenstellung“ durch das Gutachterbüro folgendes mitgeteilt: „Nördlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B300. Es werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.“

Zudem wurde für die (westliche, benachbarte) Einbeziehungssatzung für das Kinderhaus durch die Fa. Bekon die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet bereits ermittelt.

Die Lärmeinwirkungen sind aus fachlicher Sicht darzulegen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen, z. B. Büroräume, Schulungsräume, zulässige Wohnräume im GE, etc., sind in der Satzung aufzunehmen.

3. Kontingentierung (SO und GEe)

3.1 Ermittlung der Kontingente

Die Gemeinde bzw. der Gutachter geben für die Immissionsorte IO 1, IO 2 und IO 4 Planwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an. Die Immissionsorte IO 1 bis IO 4 befinden sich derzeit jedoch in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, in welchem ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Diese Vorgehensweise erscheint nicht sachgerecht.

Gemäß DIN 45691-2006:12 ergibt sich die Vorbelastung, welche zu berücksichtigen ist, aus der Summe aller auf den Immissionsort einwirkender Geräusche bereits bestehender Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung“) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („planerische Vorbelastung“). Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, welche durch die vorgelegte Planung nicht geändert wird, behält nach Rücksprache mit dem Bauamt weiterhin Rechtskraft und ist aus fachtechnischer Sicht infolge der festgesetzten Lärmkontingente in der Kontingentierung des Planbereiches als Vorbelastung auch zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Im schalltechnischen Gutachten unter Punkt 8.2.1 findet sich die Aussage, dass nach Auskunft der VG Gessertshausen der verbleibende Teil des Bebauungsplanes aufgehoben und daher nicht als Vorbelastung herangezogen wird. Im Schreiben der Gemeinde vom 07.09.2023 und unter Punkt 1 der Begründung unter „Anlass und Ziel der Planung“ wird erläutert, dass „der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“. Für den östlichen Bereich ist später eine Aufhebung beabsichtigt, sobald auch das südlich geplante Wohngebiet baurechtlich gesichert ist.“ Nach Rücksprache mit dem Bauamt behält der Bebauungsplan Nr. 6 im nicht geänderten Teil bis zur Aufhebung seine Rechtskraft und ist daher auch als Vorbelastung für eine Teiländerung zu berücksichtigen.

Die Kontingente für den Bebauungsplan Nr. 6 wurden auf die Fl.-N. 112/1 (WA) und auf einen Immissionsort auf der „Vorbehaltsfläche für Wohnbauland (WA, Fl.-Nr. 112)“ mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes kontingentiert.

Aufgrund der fehlenden Berücksichtigung der Vorbelastung des rechtskräftigen Gewerbegebietes und der Wahl der Immissionsorte im rechtskräftigen Gewerbegebiet, welche mit Planwerten für ein Allgemeines Wohngebiet belegt werden, kann der schalltechnischen Untersuchung fachtechnisch nicht gefolgt werden und es sind fachlich Bedenken zu erheben, da aufgrund der Rechtskraft des Gewerbegebietes und der geplanten hohen Kontingente für das Sondergebiet eine Einhaltung der Immissionswerte am Immissionsort auf Fl.-Nr. 112/1 nicht sicher und am Immissionsort im Vorhaltgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ nicht gewährleistet ist, da durch die Kontingenthöhe des vorgelegten Bebauungsplanes am Immissionsort IO 1 der Planwert von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit ohne Berücksichtigung der weiteren rechtskräftigen Gewerbeflächen bereits ausgeschöpft werden soll.

3.2 Höhe der Kontingente

Der Begründung unter Punkt 5.3 Absatz 1 kann aufgrund der Rechtsprechung nicht gefolgt werden, dass mit einem Kontingent für die Gewerbefläche GE 2 von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts die Ansiedlung von typischen Gewerbetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbetriebe) möglich ist (VGH München, Urteil vom 12.08.2019 – 9N17.1046).

Das Kontingent der Gewerbefläche GE 1 mit tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) liegt noch unterhalb der Kontingente der Gewerbefläche GE 2.

Aus fachtechnischer Sicht kann festgestellt werden, dass im vorgelegten Bebauungsplan für die gesamte Fläche (GEe) eine vorgegebene Einschränkung möglicher Emissionen geplant ist, so dass keine Teilfläche mehr vorhanden ist, die ohne Einschränkungen gewerblich genutzt werden könnte. Diese Vorgehensweise wird seit 2017 nicht mehr für sachgerecht gehalten. Durch das Urteil des BVERWG VOM 07.12.2017 – 4 CN 7.16 wurden die Anwendungsmöglichkeiten der Lärmkontingentierung eingeschränkt.

4. Weitere Anmerkungen

Unter D Hinweise der Satzung, Punkt 7.5 ist aus fachtechnischer Sicht zu ergänzen, dass nur bei „ordnungsgemäßer“ landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Flächen die daraus entstehenden Emissionen hinzunehmen sind.

Eine konkrete Überprüfung eines geplanten Vorhabens (Lebensmittelmarkt, Gewerbe, Bebauung Sondergebiet) erfolgt aus fachtechnischer Sicht im Genehmigungsverfahren.

Eine Nutzung des geplanten Dorfplatzes als öffentliche Grünfläche ggf. für temporäre Veranstaltungen (siehe Begründung, Punkt 4.3 Grünordnung und Artenschutz) ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt und daher aus fachtechnischer Sicht nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt.

Sollten konkrete Planungen zukünftig hierzu vorliegen, sind Veranstaltungen ggf. nach geltenden Vorschriften zu beurteilen und ggf. zu genehmigen.

5. Fazit

Eine abschließende fachtechnische Beurteilung ist erst nach Vorlage der Berücksichtigung der lärmrelevanten Vorbelastung durch den weiterhin rechtskräftigen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ und der zu erwartenden Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm möglich.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro und Ingenieurbüro BEKON:

Zu 1 Gemeinbedarfsflächen: Dies stellt eine Zusammenfassung und einen Hinweis zum späteren Vollzug dar und wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 Verkehrslärmeinwirkungen: siehe Abwägung zu 12.5

Zu 3 Kontingentierung, 3.1. Ermittlung der Kontingente: In Abstimmung mit der Gemeinde Ustersbach soll der rechtskräftige Bebauungsplan spätestens bis zum Satzungsbeschluss des BP Nr. 16 aufgehoben werden. Somit entfällt die Ermittlung der Vorbelastung. Hierzu hat die Gemeinde Ustersbach am 07.11.2023 bereits den Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens getroffen (s. Abwägung zu 12.5). Die Aufhebungsplanung soll parallel zur Auslegung der hier vorliegenden Planung im frühzeitigen Verfahren ausgelegt werden.

Zu 3 Kontingentierung, 3.2. Höhe der Kontingente: siehe Abwägung 12.5:

Zu 4 Weitere Anmerkungen:

„ordnungsgemäße“ wird ergänzt in Hinweis, vgl. Abwägung 12.1

Temporäre Veranstaltungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Wie erläutert wären diese ggf. separat zu genehmigen, siehe Abwägung 12.5 LRA-Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Das Schallgutachten sowie die Begründung werden wie beschrieben ergänzt.

Sobald das Konzept (Vorentwurf) für den südlich angrenzenden Bebauungsplan vorliegt, wird die Höhe der Kontingente nochmal geprüft und kann ggf. angepasst werden.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Technischer Immissionsschutz vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Das Schallgutachten sowie die Begründung werden wie beschrieben ergänzt.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

12.7 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen der LEW Verteilnetz GmbH vom 11.10.2023

Stellungnahme

Die Stromversorgung für das Gebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.

Sollte ein höherer Leistungsbedarf für das geplante Schützen- & FFW-Haus, den geplanten Lebensmittelmarkt oder die Gewerbefläche einen höheren Leistungsbedarf benötigen oder durch den Zubau von Erneuerbaren-Energieanlagen die Netzkapazitäten nicht mehr ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Erschließungsplanungen.

Die Außenabmessungen für eine 20-kV-Transformatorstation betragen etwa 3,6 m in der Länge, 1,5 m in der Breite und 1,7 m in der Höhe.

Der Platzbedarf für eine Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25,0 m² und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die Anlage durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden, dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ustersbach Ost - Neue Ortsmitte" in der Fassung vom 13.06.2023 keine Einwände."

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Der Leistungsbedarf der geplanten Nutzungen kann auf Ebene der Bebauungsplanung nicht final ermittelt werden. Da jedoch davon auszugehen ist, dass ein Mehrbedarf entsteht, ist eine Trafostation zu berücksichtigen. Diese wird vorsorglich als Planzeichen „Trafostation“ auf dem Grundstück des Feuerwehr-/Schützenhauses verortet und textlich festgesetzt, dass die Lage auf dem Grundstück in Abhängigkeit von der Baugenehmigungsplanung verschoben werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wie beschrieben ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 11.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wie beschrieben ergänzt.

13 für / 0 gegen

12.8 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Marktes Fischach vom 27.09.2023

Stellungnahme

der Markt Fischach nimmt Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach-Ost – Neue Ortsmitte“.

Soweit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Schützen- und Feuerwehrhauses im Westen und eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Osten des Plangebiets vorgesehen ist, werden hierzu seitens der Marktgemeinde Fischach keine Einwendungen bzw. Anregungen vorgebracht.

Soweit jedoch Ziel dieser Bauleitplanung auch die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ist, bitten wir um Einsichtnahme in das für ein solches Vorhaben wohl vorab unabdingbar notwendige Einzelhandels- bzw. Verträglichkeitsgutachten, um die möglichen Einwirkungen dieser geplanten Neuansiedelung für den bereits hier im Marktgebiet bestehenden Einzelhandel näher und abschließend beurteilen zu können. Auf § 11 Abs. 2 Ziff. 3 Baunutzungsverordnung wird insoweit verwiesen. Diesbezüglich bitten wir, die Frist zur abschließenden Stellungnahme entsprechend zu verlängern.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung (vgl. 12.9), ein Einzelhandelsgutachten wird nicht gefordert. Ustersbach verfügt als Hauptort der Gemeinde aktuell über 1272 Einwohner (Stand: 28.09.2023), für die insbesondere auch eine fußläufige oder mit dem Rad erreichbare Einkaufsmöglichkeit fehlt. Eine nicht-motorisierte Erreichbarkeit und Ortsnähe für Ustersbach kann ein gut 3 km Luftlinie entfernte Einzelhandelsmöglichkeit, z.B. REWE und NETTO in der Nachbargemeinde Markt Fischach auch künftig nicht erfüllen. Den geplanten Investoren und Betreibern sind die Planungen der jeweiligen Nachbargemeinde und damit verbundene Kaufkraftauswirkungen bekannt. Für Ustersbach halten diese und die Gemeinde an den Planungsabsichten fest, so dass die Planungen unverändert fortgeführt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Marktes Fischach vom 27.09.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

12.9 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen der Regierung von Schwaben - Landesplanung vom 21.09.2023

Stellungnahme

mit dem o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ustersbach, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, zuzüglich 100 m² Backshop, 50 m² Eingangsbereich sowie 150 m² Freischankfläche, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu schaffen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schützen- und Feuerwehrhauses und mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Zur Ausweisung des Gewerbegebietes weisen wir darauf hin, dass wir seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten sind, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) "Einzelhandelsagglomerationen").

Zu dem geplanten Sondergebiet teilen wir Folgendes mit:

Bei dem geplanten Lebensmitteleinzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche mit Backshop handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

Die Gemeinde Ustersbach stellt somit als nicht zentraler Ort ausnahmsweise einen geeigneten Standort für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² dar.

Lage in der Gemeinde:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich am östlichen Ortseingang des Hauptortes von Ustersbach. Unmittelbar südwestlich und westlich des geplanten Standorts beginnt die Wohnbebauung von Ustersbach, der Standort grenzt somit unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Die bislang vorliegenden Unterlagen enthalten keine Aussagen ob bzw. inwieweit der geplante Standort über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügt.

Insgesamt kann es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage handeln, wenn die Gemeinde Ustersbach im weiteren Verfahren nachweist, dass eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Zu den im Satzungsvorentwurf festgesetzten Verkaufsflächen von 1.200 m² für den Lebensmittelmarkt und 100 m² für den Backshop können wir Ihnen mitteilen, dass dem Vorhaben landesplanerische Belange dann nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde in den textlichen Festsetzungen verbindlich festschreibt, dass es sich bei den geplanten Betrieben jeweils um selbstständige Betriebe im Sinne des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14.04) bzw. im Sinne des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof - Urteil vom 07.02.2023 (Az. 1 N 21.22) handelt.

Zudem weisen wir darauf hin, dass gern. Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04) bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom

Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Wir erachten eine Klarstellung der textlichen Festsetzungen für erforderlich, ob die 50 m² Eingangsbereich der Verkaufsfläche im vorgenannten Sinne des Lebensmittelmarktes hinzuzurechnen wären. Wir weisen darauf hin, dass eine Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von mehr als 1.200 m² landesplanerisch unzulässig wäre.

Im Hinblick auf die geplante „Freischankfläche“ mit 150 m² weisen wir darauf hin, dass gern. o.g. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 07.02.2023 (Az. 1 N 21.22) Außenverzehrfächen vollumfänglich der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Wir erachten es für erforderlich, den Satzungsvorentwurf entsprechend zu ergänzen und klarzustellen, welchem Betrieb (Lebensmittelmarkt, Backshop) diese Freischankfläche zuzuordnen ist. Wir weisen auch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.200 m² für den Lebensmittelmarkt landesplanerisch unzulässig wäre.

Nach alledem können wir Ihnen zusammenfassend mitteilen, dass der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² landesplanerische Belange dann nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde nachvollziehbar darlegt, dass der geplante Standort über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügt, sie in den textlichen Festsetzungen verbindlich festschreibt, dass es sich bei dem Lebensmittelmarkt und dem Backshop um eigenständige Betriebe handelt und sie die Satzung entsprechend der voranstehenden Ausführungen ergänzt hat.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Hinweise zu den Verkaufsflächenregelungen werden berücksichtigt, um die erforderliche Rechtsklarheit zu schaffen. Die Festsetzung C.1.1.1 wird in Satz 2 wie folgt angepasst: „Bis 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Eingangsbereich/Windfang für einen Lebensmittelvollsortimenter, zuzüglich 100 m² Verkaufsfläche für einen betrieblich eigenständigen Backshop sowie jeweils erforderliche Nebenräume und Anlieferung. C.1.1.2 wird wie folgt ergänzt: Im Westen des Gebäudes ist eine Terrasse als Freischankfläche zum Backshop mit maximal 150 m² zulässig.

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 Schulbusse. Die dem Planungsgebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Ustersbach, Ost“ liegt westlich in ca. 250 m Entfernung zum geplanten Änderungsbe- reich der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung bzw. 350 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und somit eindeutig in fußläufiger Entfernung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wie beschrieben ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Regierung von Schwaben - Landesplanung vom 21.09.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben ergänzt.

13 für / 0 gegen

12.1 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Staatlichen Bauamtes Augsburg vom 11.10.2023

Stellungnahme

Wie in unserem gemeinsamen Termin am 10.10.2023 mitgeteilt, bestehen gegen die vorgelegte Planung von Seiten des staatlichen Bauamts Augsburg erhebliche Einwände.

Bereits mit Schreiben vom 28.05.2021 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass eine direkte Zufahrt über die B 300 auf freier Strecke im Rahmen der Sondernutzung erfolgen muss. Dabei fordert das Straßenrecht eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit und dessen Schutz auf der einen Seite und dem wirtschaftlichen Interesse des Investors auf der anderen Seite. In diesem Zusammenhang wurde Ihnen mitgeteilt, dass dem Wunsch nach einer direkten Zufahrt an die B 300 und die damit verbundene Sondernutzungserlaubnis im Interesse des fließenden Verkehrs und dem Schutz des Verkehrsteilnehmers nach pflichtgerechter Abwägung bei der vorgelegten Planung grundsätzlich nicht entsprochen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 FStrG).

Ausdrücklich wird in den Nutzungsrichtlinien 2020 (Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes) die Erschließung über öffentliche Straßen mit geringem Verkehr priorisiert. In diesem Fall über die Kreisstraße A2 Richtung Aretsried.

Im Zuge der weiteren gemeinsamen lösungsorientierten Diskussion, Abstimmung und örtlichen Begehung zuletzt am 25.01.2023 wurde eine Erschließungsmöglichkeit für das gesamte Gebiet erörtert, wodurch eine Entscheidung für die Einmündung zur B 300 im Sinne des öffentlichen Interesses für das staatliche Bauamt Augsburg begründbar wäre. Grundlage aller Gespräche war deshalb stets das Erschließungskonzept für das gesamte Gebiet, einschließlich der rückwärtigen Wohngebiete sowie des Kindergartens.

Eine direkte Zufahrt nur für die Gewerbefläche wurde dabei vom staatlichen Bauamt Augsburg weiterhin stets abgelehnt. Für uns ist der gesamte Planungsbereich untrennbar verbunden und wir können der geplanten Einmündung zur Erschließung nur als Ganzes zustimmen. Daher haben wir um eine Zusammenführung der Planungsbereiche gebeten. Als Ergebnis der Gespräche wurde eine machbare Lösung für alle drei Gebiete zusammen abgestimmt.

Als Antwort auf eine Anfrage vom 30.08.2023 haben wir Ihnen auch per E-Mail und Telefonat mitgeteilt, dass aufgrund der nun wieder engeren Bebauungsplangrenzen das Erschließungskonzept nicht schlüssig und erneut eine Zufahrt zur B 300 in dieser Form nicht begründbar ist. Wiederholt wurde darauf hingewiesen, dass unsere Abwägung und Entscheidung für einen Anschluss an die B 300 auf freier Strecke auf dem Erfordernis für das Wohl der Allgemeinheit gründet und dies bei Beibehaltung der Bebauungsplangrenzen zu Ungunsten der Planung ausfallen wird.

Ein weiterer Einwand gegen die aktuelle Planung stellt auch die Verwendung des außerorts gelegenen südlichen Geh- und Radwegs entlang der B 300 als Erschließung für die Bebauung (speziell der Feuerwehr) dar. Der bestehende unselbständige Geh- und Radweg liegt in der Baulast des Bundes und ist nicht für Erschließungsverkehr geeignet und gewidmet. Die Erschließung der geplanten Baugebiete über den gewidmeten Geh- und Radweg ist daher nicht statthaft. Ein Umbau des Weges wird abgelehnt. Eine Umwidmung und Nutzung als Gemeindestraße sind unzulässig. Die aktuelle Sondernutzung der östlichen Schulzufahrt auf freier Strecke kann allerdings für die Erschließung genutzt werden, solange sich die Verkehrsmenge nicht wesentlich verändert.

Wie besprochen müssen wir Ihnen daher mitteilen, dass die vorgelegte aktuelle Planung gegen die gesetzlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes verstößt. Wir bitten Sie daher unsere Belange in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für lösungsorientierte Abstimmungen der Planung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Für das im Süden geplante Wohngebiet wurde vom Gemeinderat am 07.11.2023 bereits der Aufstellungsbeschluss getroffen. Mit einem überarbeiteten Planungskonzept soll zeitnah ebenfalls ein frühzeitiges Verfahren für den Bebauungsplan gestartet werden. Infolge der zeitlichen Priorität und unterschiedlichen Nutzung sowie der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16 zu regelnder Erschließung war für die Gemeinde bislang die gestaffelte Abarbeitung sinnvoller. Das Verfahren für den Bebauungsplan zum Wohngebiet wird nun auch verstärkt vorangetrieben, so dass es bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 16 über die erforderliche

Planreife verfügt. Angedacht ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung parallel zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (siehe weiterer Tagesordnungspunkt). In diesem Zuge wird die vorliegende Planung für die Planstraße auch hinsichtlich des straßenbautechnischen Entwurfs (Vorplanung) der Sweco GmbH vom 28.08.2023. angepasst. Hieraus ergibt sich eine geringfügige Änderung der Sondergebiets-Abgrenzung und Fläche am südöstlichen Eck.

Bzgl. Erschließungssituation wurden andere Möglichkeiten geprüft und mit dem Staatlichen Bauamt vorabgestimmt. Diese fanden gemäß telefonischer Abstimmung zwischen Herrn Bürgermeister Reiter und Herrn Geiger am 23.11.2023 Zustimmung. Demzufolge wird die Planung dahingehend angepasst, dass der Schulweg für die Erschließung des öffentlichen Gebäudes in der Gemeinbedarfsfläche lediglich gequert wird. Hierfür ist die Herstellung einer neuen Zufahrt im Westen erforderlich, die auf Höhe der östlichen Einmündung des Schulwegs in die B300 noch mit Betroffenheit der Flur Nr. 109 (Schulgrundstück) schräg nach Süden führt. Hierfür muss auch die Fällung von Laubbäumen sowie Verlegung von Stellplätzen der Schule in Kauf genommen werden. Das Straßenbauamt hat in Aussicht gestellt, auch ein Hineinragen des geplanten Gebäudes in die Baubeschränkungszone zuzulassen, um eine Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen und Betriebshof im Westen zu ermöglichen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird bzgl. der Erschließung und Situierung des öffentlichen Gebäudes in der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr mit Schützen) und Kindergartenstellplätzen angepasst.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Augsburg vom 11.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird bzgl. der Erschließung und Situierung des öffentlichen Gebäudes in der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr mit Schützen) und der Kindergartenstellplätze angepasst.</p>	<p>12 für / 1 gegen</p>
--	--------------------------------

12.1 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 12.10.2023

Stellungnahme

(...)

1 Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Im Planungsgebiet selbst verläuft kein Gewässer 3. Ordnung.

Jedoch befindet sich angrenzend an die vorgesehene Ausgleichsfläche (Flst.Nr. 1377 Gem. Ustersbach) ein Gewässer 3. Ordnung.

Wir empfehlen der Gemeinde Ustersbach, ein Gewässerentwicklungskonzept aufzustellen. Die Erstellung eines Gewässerentwicklungskonzeptes und ökologische Ausbau- und Unterhaltsmaßnahmen können gefördert werden, wir beraten Sie dazu gerne näher. Alternativ können solche Maßnahmen auch auf das kommunale Ökokonto angerechnet werden.

1.1.2 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes (Ausgleichsfläche) verläuft ein Gewässer 3. Ordnung (NN). Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Ustersbach.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Gewässers auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahr- bahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Vorsorgender Bodenschutz

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Verwertung von Bodenmaterial

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §§ 6 ff. BBodSchV n. F. zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind max. Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm

eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Der Textentwurf sieht vor, der Versickerung von Niederschlagswasser den Vorrang zu geben. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“ „Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“ „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Zu 1/1.2: Bzgl. Überflutungsgefahr infolge Starkregen siehe Abwägung zu Stellungnahme 11.3 mit Empfehlung zur Erstellung eines Überflutungsnachweises mit Fließweganalyse für den gesamten Planungsbereich Ustersbach Ost. Hierfür wurde bereits ein Büro beauftragt und Ergebnisse, sollen, sofern relevant, vor Auslegung noch in den Entwurf eingearbeitet werden.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser und Starkregenereignissen sowie zur Gebäudekonstruktion sind bereits in den Hinweisen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 16 enthalten. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Die vorgeschlagenen Festsetzungen und weiteren Hinweise sind daher entbehrlich, werden aber Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

Zu 1.1. Die Hinweise bzgl. Oberflächengewässer an der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1377 werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überplanung der gesamten Ausgleichsfläche als Ökokontofläche wird auch der angesprochene Graben einbezogen, um die ökologischen Verhältnisse zu verbessern und angesprochene Pufferstreifen anzulegen. Details hierzu werden noch ausgearbeitet und abgestimmt. Sollten die Maßnahmen über die Unterhaltung hinaus gehen, sind diese in einem separaten Verfahren wasserrechtlich zu genehmigen.

Zu 1.3. Altlasten und Bodenschutz

Der Hinweis ist unter D.2.1 bereits enthalten und wird nur geringfügig um die Teile „(...), die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten,“ sowie die gesetzlichen Grundlagen der Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG ergänzt.

Bzgl. Bodenschutz wird als Hinweis neu D.2.1 zum Schutz des Oberbodens vorangestellt *„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“* Diese DIN-Vorschriften sind in der Gemeinde bereit zu halten. In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegenden Bodengutachten verwiesen, gemäß denen keine Hinweise auf besonders schutzwürdige Böden erkennbar sind. Daher wird auf die weiteren Hinweise verzichtet, die den gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik entsprechen, deren Einhaltung die Gemeinde als öffentlicher Bauherr ohnehin in besonderem Maße verpflichtet ist.

Zu 1.4 Niederschlagswasser

Da die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise den gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik entsprechen und der Bebauungsplan nur den groben baulichen Rahmen regelt, sind diese ohnehin anzuwenden. Einige treffen auf das geplante Bauvorhaben voraussichtlich nicht zu. Auf eine umfangreiche Aufnahme in den Bebauungsplan wird daher verzichtet. Auf die Niederschlagswasserversickerung wird bereits in D.4.3 eingegangen.

Festsetzung C.4.3 regelt bereits die aus Klimaschutzgründen erforderlichen wasserdurchlässigen Beläge für oberirdische Stellplätze. Hier wird nach Beläge *„mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7“* ergänzt.

Planerische Festsetzungen von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, sind gemäß aktuellem Planungsstand nicht erforderlich. Diese können voraussichtlich innerhalb der unbebauten Teile der Baugrundstücke, z.B. unterhalb von Stellplatzflächen bzw. auch in den zu begrünenden Teilen erfolgen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist erst auf Ebene der Baugenehmigung erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden wie erläutert angepasst und ggf. die Begründung ergänzt. Für die Gefährdungs- und Fließweganalyse wurde bereits ein Büro beauftragt und Ergebnisse, sollen, sofern relevant, vor Auslegung noch in den Entwurf eingearbeitet werden.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 12.10.2023 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Hinweise werden wie erläutert angepasst und ggf. die Begründung entsprechend ergänzt. Für die Gefährdungs- und Fließweganalyse wurde bereits ein Büro beauftragt und Ergebnisse, sollen, sofern relevant, vor Auslegung noch in den Entwurf eingearbeitet werden.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

12.1 **B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 29.09.2023**

Vor Eintritt in den Sachvortrag berät der Gemeinderat zur persönlichen Beteiligung die Gemeinderätin Frau Anja Völk zu diesem Sachverhalt und beschließt diese gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen.

Stellungnahme

„hiermit möchte ich (...) eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Südlich der B300 und östlich der Grundschule“ abgeben:

Wie Ihnen und dem Gemeinderat bekannt ist, befindet sich das Grundstück, auf welchem Ihre Planungen erfolgen, derzeit noch im Eigentum der (...). Grundsätzlich besteht seitens der Eigentümerin Einverständnis damit, dass dort eine Bebauung geplant werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass mit der Eigentümerin eine Vereinbarung zur Regelung des Erwerbs dieses Grundstücks erfolgt. Hierzu gab es bereits, wie Sie wissen verschiedene Gespräche. Die Eigentümerin möchte das Grundstück nicht an die Gemeinde im klassischen Sinne veräußern, sondern es ist geplant und bereits vorbesprochen, dass zur Umsetzung des Erwerbs der Grundstücke mit der Eigentümerin ein Umlegungsverfahren mit geeigneten Grundstücken in dem bereits angedachten Baugebiet, angrenzend östlich an das hier gegenständliche Baugebiet stattfinden soll. Es ist bei der Erstellung des Bebauungsplans dringend diese Situation zu berücksichtigen. Grundsätzlich spricht nichts dagegen den vorgelegten Bebauungsplan weiter zu verfolgen, vor Umsetzung der nächsten Schritte und Bebauung des Gebiets ist jedoch erforderlich, dass die oben genannte Regelung mit der Eigentümerin getroffen wird. Solange das Grundstück im Eigentum (...) steht, kann es nicht bebaut werden.

Darüber hinaus wird auch zu Bedenken gegeben, dass das genannte Grundstück derzeit verpachtet ist. Die nächste Möglichkeit den Pachtvertrag zu kündigen, besteht bis zum 05.10.2023 für den 30.09.2025. Auf Bitte der Gemeinde wird die Eigentümerin diese Kündigung vorsorglich aussprechen.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des BP Nr. 18 für das Wohnbaugebiet östlich vom Forum werden die planerischen Voraussetzungen für den mit der Grundstückseigentümerin vereinbarten einvernehmlichen wertgleichen Flächentausch geschaffen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt Frau Gemeinderätin Anja Völk gem. Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderätin Anja Völk nimmt wegen persönlicher Beteiligung gem Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit – Schreiben vom 29.09.2023 - zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

12.1 B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Abwägung von Einwendungen aus der Öffentlichkeit - Schreiben vom 11.08.2023

Stellungnahme

„bezüglich der geplanten Baumaßnahmen möchte ich gemeinsam mit meiner Familie eine Vielzahl von Punkten ansprechen:

Flächenverbrauch

Im Rahmen der Dorfentwicklung war das Planungsbüro „herb und partner“ beauftragt; vertreten wurde dies von Frau Burlefinger. Beim Vitalitätsscheck wurde durch das Planungsbüro festgestellt, dass es im Gemeindebereich eine hohe Leerstandquote gibt. Das heißt, dass es bereits eine Vielzahl aufgegebener Höfe und leerstehender Häuser gibt, zudem wird durch den demografischen Wandel laut Frau Burlefinger in absehbarer Zeit weitere Wohnbebauung frei. Möglichkeiten diese Flächen für die Gemeindeentwicklung zu erhalten, wurden von einem Vertreter der Gemeinde-Allianz „Hofheimer Land e.V.“ aufgezeigt, der Gemeinderat zeigte an dieser Veranstaltung jedoch kaum Interesse. In der Auftaktveranstaltung sprechen sich die Teilnehmer jedoch einstimmig für eine Nutzung des Leerstandes Innerorts aus (siehe Fotoprotokoll Auftaktveranstaltung Dorfentwicklung).

Generell können wir uns keinen Flächenverbrauch mehr leisten, ohne bereits versiegelte Flächen wieder in Nutzung zu bringen. Die Gemeinde Ustersbach hat, wie auch andere Kommunen den Flächenverbrauch in den letzten Jahren bereits stark strapaziert. Die versiegelte Fläche (Bebauung und Verkehrsfläche) in Ustersbach betrug 1980 87 ha. Bei einer Zunahme der Bevölkerung um circa 17 % ist die Siedlungsfläche bis zum Jahr 2018 um 49 % auf 130 ha gestiegen. Seit diesem Zeitpunkt wurde bereits weitere Fläche versiegelt. Die Diskrepanz zwischen der Bevölkerungszunahme und dem Flächenverbrauch ist deutlich. Dies habe ich auch bereits in den Arbeitskreistreffen mehrfach dargestellt.

Der Ackerboden, der bei der geplanten Baumaßnahme versiegelt wird, geht nicht nur uns Landwirten als Einkommensgrundlage verloren. Uns muss allen klar werden, dass die weltweite Versorgungslage in Zukunft sich immer weiter anspannen wird. Im Jahr 1970 stand der Weltbevölkerung von 4 Mrd. Menschen weltweit 3100 m² Ackerland pro Mensch zur Verfügung. 2020 waren es lediglich noch 1800 m² Mensch bei einer Weltbevölkerung von 8 Mrd. Menschen. Betrachtet man jedoch Deutschland getrennt, so gab es hier nur noch 1400 m² Ackerland/Mensch. Fehlende Nahrungsmittel werden bereits jetzt, auch aus Ländern in denen Nahrung knapp ist, importiert. Wenn also weitere Flächen versiegelt werden, wird unsere Lebensgrundlage immer stärker bedroht.

Abgesehen von dem grundsätzlichen Problem des Flächenverbrauches, geht dieser auch nicht vollständig mit den Wünschen der Dorfbevölkerung einher. Bei der gut besuchten

Auftaktveranstaltung zur Dorfentwicklung sprachen sich die Teilnehmer mehrheitlich für eine verbesserte Anbindung an die Versorgungsstrukturen der Region aus. Auch bei der Abschlussveranstaltung sprachen sich die Teilnehmer lediglich für eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit in Form eines Lebensmittelgeschäfts (Dorfladen) aus. Der Wunsch nach einem Lebensmittelvollsortimenter mit 1200 m² Verkaufsfläche wurde nicht geäußert. Dem widersprechen würde auch der Wunsch der Teilnehmer kleine und mittlere Unternehmen in der Gemeinde anzusiedeln, in welche Kategorie ein „Edeka“ nicht fällt. Die Definition für ein mittleres Unternehmen laut EU ist folgende: bis 249 Mitarbeiter und einem Jahresumsatz bis 50 Mio.€. Die Edeka-Gruppe erwirtschaftete im vergangenen Jahr einen Nettoumsatz von 66,2 Milliarden Euro und gehört somit zu den größten Unternehmen im deutschen Lebensmittelhandel.

Eine ausreichende Förderung unserer Kinder liegt auch mir am Herzen, ob hierzu jedoch ein kompletter Neubau nötig ist, ist meiner Meinung nach nicht ausreichend geklärt. Möglichkeiten den Flächenverbrauch zu begrenzen wäre beispielsweise die Einrichtung einer pädagogisch wertvollen Waldkindergartengruppe.

Wasserversickerung

Eine wichtige Aufgabe von Ackerland und Grünland ist die Wasserversickerung inkl. Filtration. In der geplanten Baumaßnahme wird die Wasserversickerung zwar bis zu einem gewissen Grad einkalkuliert, jedoch findet hier keine Filtration statt. Zudem nimmt die Zahl der Starkregenereignisse aufgrund der Erderwärmung zu. Jede weitere Versiegelung führt zu einer Zunahme der Überflutungsgefahr. Dies wurde mir in den letzten Jahren bereits mehrfach deutlich, als bei Starkregenereignissen Gullydeckel angehoben wurden und innerhalb kürzester Zeit oberflächliches Wasser aus dem Dorfgebiet strömten. Auf intakten gut bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenaktivität (Regenwurmgänge) ist eine Versickerung selbst bei Starkregen möglich.

Weitere Vorteile von nicht versiegelten Böden

Durch Humusaufbau kann ein entscheidender Beitrag zur CO₂ Minderung geleistet werden. Dies ist nach einer Versiegelung nicht mehr möglich.

Vegetativ genutzte Flächen tragen immens zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Bei der aktuellen Zunahme der Durchschnittstemperatur und der steigenden Anzahl von Hitzetagen als Folge des Klimawandels, darf dies nicht unberücksichtigt bleiben.

Einschränkung der Nutzung meines Flurstückes Nr. 114

Sollte keine Abkehr vom geplanten Bauvorhaben stattfinden, so muss eine weitere uneingeschränkte Nutzung meines angrenzenden Flurstückes möglich sein. Dies beinhaltet unter anderem die Nutzung bis an die Feldstückgrenzen, sowohl zur Bewirtschaftung mit Maschinen als auch einer Beweidung. Um dies zu gewährleisten, würde meiner Meinung nach eine zweireihige Hecke (der ausreichend Platz zur Verfügung steht) am besten gerecht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Ortsbild erheblich strapaziert. Durch die gewünschte Hecke könnte diese negative Auswirkung minimiert werden, da das Gewerbegebiet eingegrünt würde.

Abschluss

Der Gemeinderat hat sich seiner Verantwortung bewusst zu sein, dass eine Versiegelung nur schwer rückgängig gemacht werden kann. Zudem führen die unzähligen Leerstände im Ortsbereich zu einer starken Minderung der Lebensqualität in unserer Gemeinde. Ich würde es begrüßen, wenn das Bauvorhaben überdacht wird und sich verstärkt für eine Nutzung bereits versiegelter Flächen eingesetzt wird.“

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag Planungsbüro:

Für die geplanten Einrichtungen u.a. für Kinderhaus, Feuerwehr- und Schützenhaus sowie Lebensmittelmarkt wurden im Vorfeld Alternativen im Bestand sowie an anderer Stelle geprüft und aufgrund mangelnder Eignung oder Verfügbarkeit verworfen. Ähnlich geeignete Grundstücke

innerorts stehen nicht zur Verfügung. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und Synergien zu nutzen, hat sich der Gemeinderat am 01.12.2021 mehrheitlich für das städtebauliche Gesamtkonzept zur neuen Ortsmitte entschieden. Da die dauerhafte Ansiedlung von kleineren Läden im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten verbunden ist, hat sich die Gemeinde entschieden, einen Lebensmittelvollsortimenter, für den es bereits einen Betreiber gibt, zuzulassen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan in Verbindung mit der beschlossenen Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 6 werden Gewerbeflächen insgesamt deutlich verkleinert. Neue Wohnbauflächen (in geringerem Umfang als die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 6) leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Infrastruktur und des Dorflebens.

Filtration findet auch bei der gesetzlich gebotenen Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone statt, z.B. mittels Mulden. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig und technisch zu begründen. Weiteres zur Niederschlagswasserversickerung und Starkregenereignissen sind der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts sowie Abwägung hierzu unter 12.11 zu entnehmen.

Die Rolle von Vegetation für den Klimaschutz wird nicht verkannt. Im Rahmen des Bebauungsplans kann insbesondere eine dauerhafte Vegetation auch mit Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, von Straßenbegleitgrün sowie auf den Baugrundstücken etabliert werden, die dauerhafte kleinklimatische Wirkung genauso wie zusätzliches Habitatpotential entwickeln kann, was für landwirtschaftliche Flächen infolge der Nutzung und Fruchtfolge schwankt. Zum Abschluss der Gewerbeflächen im Osten ist bereits eine Eingrünung vorgesehen, wofür Strauchpflanzungen vorgeschrieben werden, so dass eine lockere Hecke entstehen wird.

Bzgl. Eingrünung und Zufahrt Fl.Nr. 114 siehe Abwägung zu Stellungnahme Bayerische Bauernverband unter 12.2.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit – Schreiben vom 11.08.2023 - zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	<p>12 für / 1 gegen</p>
--	--------------------------------

12.1 **B-Plan Nr. 16 "Ustersbach Ost - neue Ortsmitte"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss** 4 **zum Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nach Abwägung der Tagesordnungspunkte 12.1 – 12.13 und Einarbeitung dieser Abwägungsentscheidungen in eine aktuelle Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, in der Fassung vom 16.01.2024, kann der Gemeinderat als nächsten Planungsschritt das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, durch Beschlussfassung, einleiten.

Die Verwaltung weist auf folgendes hin: Aufgrund neuer Erkenntnisse vom IB BEKON, dass das Wohnbaugebiet zum BP Nr. 18 Auswirkungen auf die Lärmkontingente im BP Nr. 16 haben kann, soll kein Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

13. **BP UST Nr. 6 "Gewerbegebiet Ost", i. d. F. v. 22.10.1996; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Aufhebungsentwurf i. d. F. v. 16.01.2024**

Erster Bürgermeister Willi Reiter begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt des Planungsbüros Terrabiota, Herr Christian Ufer und übergibt ihm das Wort.

Herr Ufer erläutert dem Gemeinderat Sinn und Zweck vom geplanten Aufhebungsverfahren.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat Ustersbach nimmt Kenntnis vom Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 16.01.2024 und beschließt das Aufhebungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuleiten. Die Verwaltung wird gebeten, die erforderlichen Schritte einzuleiten.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

14. **Bauleitplanung zum BP UST Nr. 18 „Südlich Lebensmittelmarkt und nördlich der Eisbühlstraße“; Vorstellung von Varianten der möglichen Wohnbebauung durch das Planungsbüro Terrabiota**

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.11.2023, TOP 9 mit dem Aufstellungsbeschluss für den (Angebots-) Bebauungsplan BP UST Nr. 18 „Südlich Lebensmittelmarkt und nördlich der Eisbühlstraße“ wird Bezug genommen.

Erster Bürgermeister Willi Reiter begrüßt hierzu Herrn Ufer vom Planungsbüro Terrabiota und übergibt ihm das Wort. Herr Ufer erläutert dem Gemeinderat die beiden Planungsvarianten A, B und C, i. d. F. vom 22.11.2023.

Im Zuge einer intensiven Diskussion zu den 3 vorgestellten aktualisierte Varianten vom heutigen Tag sieht 1. BM Willi Reiter keine Mehrheit für eine Variante. Aus diesem Grund ließ er über alle 3 Varianten abstimmen. Im Gemeinderat wird durchaus die Notwendigkeit gesehen, nicht nur Reihenhaus- bzw. Einfamilienhausgrundstücke vorzusehen, sondern auch Mehrfamilienhäuser. Bürgermeister Reiter und einige Gemeinderäte sehen jedoch bei den vorgelegten Varianten die Vermarktung der Grundstücke als äußerst schwierig an.

Nachdem keine der vorgelegten Varianten bei den Gemeinderäten eine Mehrheit fand, wird auf der kommenden Sitzung erneut darüber beraten.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt die Planungsvariante C in der Fassung vom 16.01.2024 weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuleiten.</p>	<p>5 für / 8 gegen</p>
<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt die Planungsvariante B in der Fassung vom 16.01.2024 weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuleiten.</p>	<p>6 für / 7 gegen</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Planungsvariante A in der Fassung vom 16.01.2024 weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuleiten.

5 für / 8 gegen**15. Verschiedenes**

Frau Gemeinderätin Andrea Braun berichtet zur Informationsveranstaltung zum AktiVVo (Rufbusvariante)

Dritte Bürgermeisterin Anja Völk

- berichtet zu diesem Thema über einen Termin mit dem AVV, den sie am 18.01.2023 zusammen mit Bürgermeister Reiter hat.
- bemängelt die hohe Anzahl von Tagesordnungspunkten, die ihrer Meinung nach nicht mehr überschaubar wären und die Zeit für eine ordnungsgemäße Prüfung fehlen würde.
- fragt nach einem Termin einer Ortsbesichtigung für die geplante PV-Anlage westlich Mödishofen. Bürgermeister Reiter berichtet, dass derzeit noch Alternativgrundstücke geprüft werden. Anschließend wird er einen Termin festlegen.