Gemeinde Ustersbach

Bebauungsplan Nr.16
„Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte“

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 06.02.2024

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

Ustersbach, den ……..

……
1. Bgm. W. Reiter

Planung:

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

Starnberg, den 06.02.2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung 4
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes 4
2.1 Lage des Planungsgebietes 4
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand 5
2.3 Verkehrliche Anbindung 6
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
3.1 Regional- und Landesplanung 6
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 7
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 8
3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen 9
4. Städtebauliches Konzept 9
4.1 Städtebau 10
4.2 Verkehrliche Erschließung 10
4.3 Grünordnung und Artenschutz 11
4.4 Immissionsschutz 11
4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr 13
5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise 13
5.1 Bauliche Festsetzungen 13
5.2 Verkehrsflächen 16
5.3 Immissionsschutz 16
5.4 Grünordnerische Festsetzungen 18
5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme 21
6. Wesentliche Auswirkungen 22
6.1 Bodenordnung 22
6.2 Umweltbelange und Klimaschutz 22
7. Umweltbericht 23
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 23
7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 23
7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 23
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 32
7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen 35
7.6 Zusätzliche Angaben 36
8. Literaturverzeichnis 37

Anlagen siehe nächste Seite

Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß § 7 Abs. 1 UVPG) vom 22.05.2023
- Anlage 2a: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300", Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 15.01.2021
- Anlage 2b: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300" BAII, Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 25.10.2022
- Anlage 3: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte" der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 05.07.2022, ergänzt 13.06.2023 & 16.01.2024.
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte" in Ustersbach Gemeinde Ustersbach der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 24.01.2024
- Anlage 5: Ausgleichskonzept Fl.Nr. 1377 vom 16.01.2024

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte" für das Gebiet südlich der B300 im Osten der Gemeinde Ustersbach ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Schützen- und Feuerwehrhauses im Westen und eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Osten des Planungsgebiets. Hierfür ist eine neue Straßenanbindung an die B300 erforderlich. Darüber hinaus sollen im nördlichen Teil des Gebiets vor dem Lebensmittel-Vollsortimenter Stellplätze errichtet werden. Mit der Planung sollen die Nahversorgung der BürgerInnen sowie zeitgemäße Infrastruktureinrichtungen in Ustersbach und in geringem Maße Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingewerbe gesichert werden.

Die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts wurde im mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelten Gemeindeentwicklungskonzept (Planungsbüro Herb+Partner 2022) benannt sowie die Entwicklung einer Neuen Ortsmitte als Schlüsselvision herausgearbeitet. Zusätzlich zu Möglichkeiten der Innenentwicklung schafft östlich der Schule ein neues Baugebiet die „Grundlage zum Bau eines neuen Kindergartens, Dorfgemeinschaftshauses und Supermarktes sowie Wohnbauflächen, wodurch wichtige Infrastruktur und soziale Strukturen für das zukünftige Gemeindeleben geschaffen werden könnten. Mit der Schaffung eines Dorfplatzes vor den Gebäuden als zentralem Treffpunkt soll die Gemeinde zusammenwachsen." (GEK 2022, 78).

Der vorliegende Bebauungsplan wird durch parallel vollzogenes Aufhebungsverfahren in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost" ersetzen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Neue Ortsmitte Ustersbach" werden insgesamt ein Verfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung sowie separate Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Beim Bau eines großflächigen Einzelhandels-Vorhabens mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² ist im Außenbereich gemäß UVPG, Anlage 1 Ziff. 18.6.2 in Verbindung mit Ziff. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die als Anlage beiliegt. Fachgutachten zur Baugrunduntersuchung und Verkehr, für Immissionsschutz sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegen bereits als Anlage bei.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Ustersbach liegt etwa 25 km westlich von Augsburg im gleichnamigen Landkreis. Das Planungsgebiet liegt im Osten von Ustersbach. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,19 ha Fläche und befindet sich östlich des Orts auf einer Ackerfläche. Westlich liegt die Grundschule mit Turnhalle und nördlich vorgelagerten Sportbereichen. Als Forum Ustersbach werden die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt. Im Süden befinden sich Wohngebäude. Nördlich des Planungsgebiets und südlich der B300 verläuft der „Schulweg" als Rad- und Fußweg.

Das Gelände ist leicht geneigt und steigt sowohl von Norden nach Süden als auch von Westen nach Osten an. In der Mitte der Fläche befindet sich eine Erhöhung, welche mit 489 m ü. NN den höchsten Punkt der Fläche darstellt. Der niedrigste Punkt des Planungsgebiets liegt im Nordwesten auf einer Höhe von 483 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 110, 111, 112, 113 und 115 („Schulweg") und 116 (B300), Gemarkung Ustersbach.

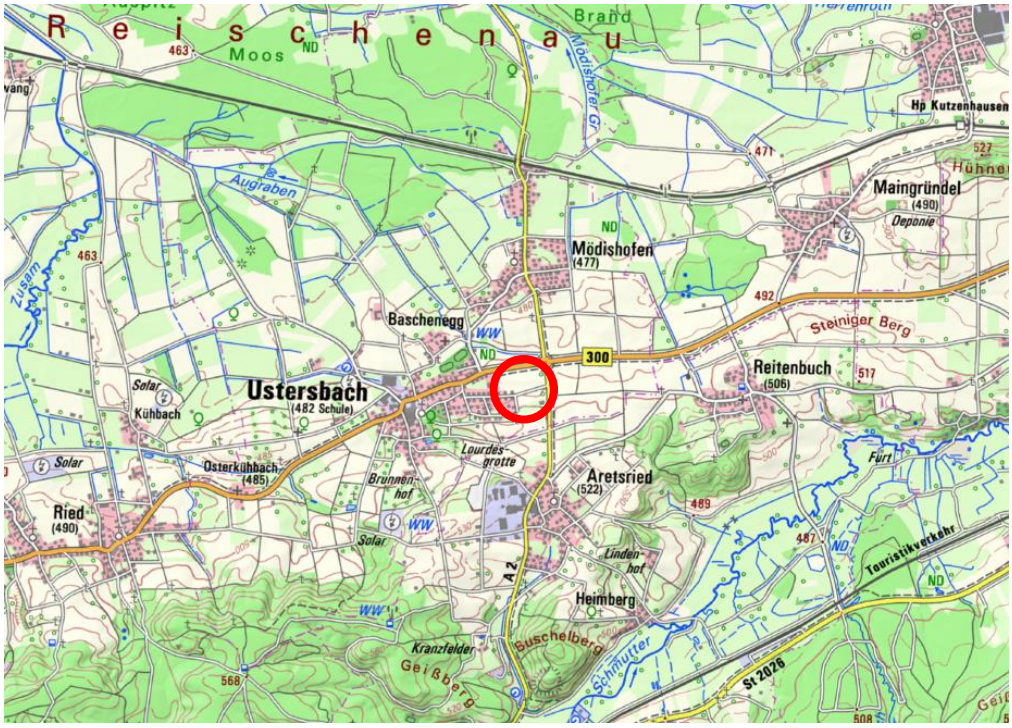

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Zu Planungsbeginn im Mai 2022 war er teils mit Ackergras bewachsen und teils vegetationslos und umgegraben. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte liegen für die Ackernutzung geeignete Braunerden aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) vor. Die Ackernutzung setzt sich auch östlich und südlich des Planungsgebiets fort. Im Geltungsbereich finden sich bislang keine Gebäude oder sonstige bauliche Nutzung. Mit der B300 und dem Schulweg wird dieser lediglich durch asphaltierte Verkehrsflächen gequert.

Abb. 2: Orthofoto mit Flurkarte und Geltungsbereich

Zwischen B300 und „Schulweg" findet sich eine heimische Hecke mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. Südwestlich des Planungsgebietes soll ein Kindergarten und im Süden ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der B300, die das nordöstlich gelegene Augsburg mit Memmingen im Südwesten verbindet. Vor der Grundschule befinden sich Parkplätze, die durch die Straße „Schulweg" angebunden werden, welche mit zwei Einmündungen parallel südlich der B300 verläuft. Der „Schulweg" setzt sich dann weiter östlich als Fuß- und Radweg bis nach Gessertshausen fort, der auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist. Für die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche wird im Westteil der „Schulweg" in Verlängerung der vorhandenen östlichen Einmündung gequert und mit einem Erschließungsstich verlängert werden, der bereits im Rahmen der Einbeziehungssatzung für das Kinderhaus geregelt wird. Für den Ostteil des Planungsgebiets wird eine neue Planstraße als Zufahrt errichtet, die von der B300 ca. 130 m westlich des Kreisverkehrs abzweigt und ebenfalls den „Schulweg" quert. Diese neue Zufahrt erfordert die Rodung eines Teils der Gehölze im Straßenbegleitgrün. Diese neue Zufahrt dient der Erschließung des Lebensmittelmarkts mit Stellplätzen, des Gewerbegebiets sowie des in getrenntem Bauleitplanverfahren geplanten Wohngebiets im Süden.

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 Änderungsbereich der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung bzw. 350 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und somit eindeutig in fußläufiger Entfernung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Ustersbach gehört zur Planungsregion 9 „Augsburg" und befindet sich dort im südwestlichen Teil im Landkreis Augsburg in der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen angrenzend an den Verdichtungsraum „Augsburg-Neusäß-Gersthofen".

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

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

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden (B V, G 1.1). Gerade die Dörfer im ländlichen Raum sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden (B V, Z 2.2). Es soll laut B III G 5.1 einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zukommen. Im Bereich Handel und Gewerbe sollen gemäß B II Z 1.1 möglichst günstige

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

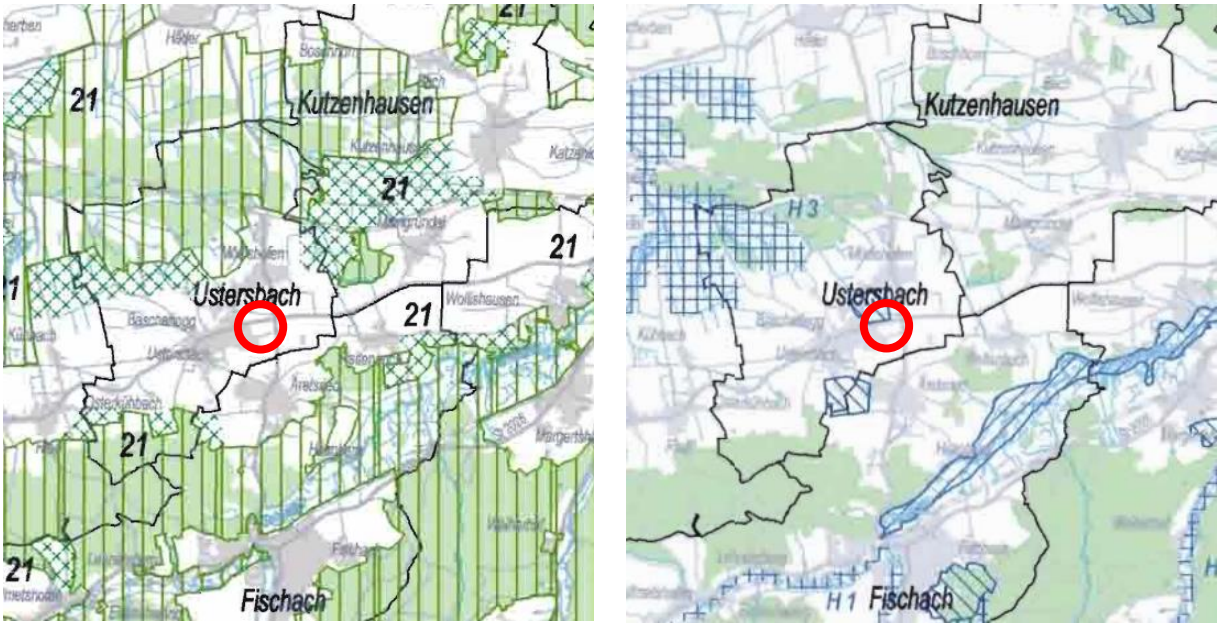

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan; Karte 3 Natur und Landschaft und Karte 2a Siedlung und Versorgung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2023) 2.2.5 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (3.1 (G)), zudem sollen laut 3.3 (Z) neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß 5.3.1 (Z) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig. Der geplante Lebensmittelmarkt hat dementsprechend eine maximale Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m².

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

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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

Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abb. 5: Entwurf 10. Änderung des Flächennutzungsplans (16.01.2024)

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht grundsätzlich den Planungszielen des Flächennutzungsplans. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter soll ein Sondergebiet dargestellt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in der ohnehin geplanten 10. Änderung außerdem für die Ansiedlung des Kindergartens sowie des Wohngebiets nördlich der „Eisbühlstraße" auf den Nordteilen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 112 und 113 entsprechend angepasst.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs existiert ein bisher nicht verwirklichter Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost" vom 01.07. 2005, der für die Grundstücke Fl.Nr. 113 und 114 sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 112 Gewerbeflächen, im Westen mit reduzierten Emissionskontingenten festsetzt. Dieser wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der seitdem geänderten Planungsziele wurde bereits das Aufhebungsverfahren eingeleitet.

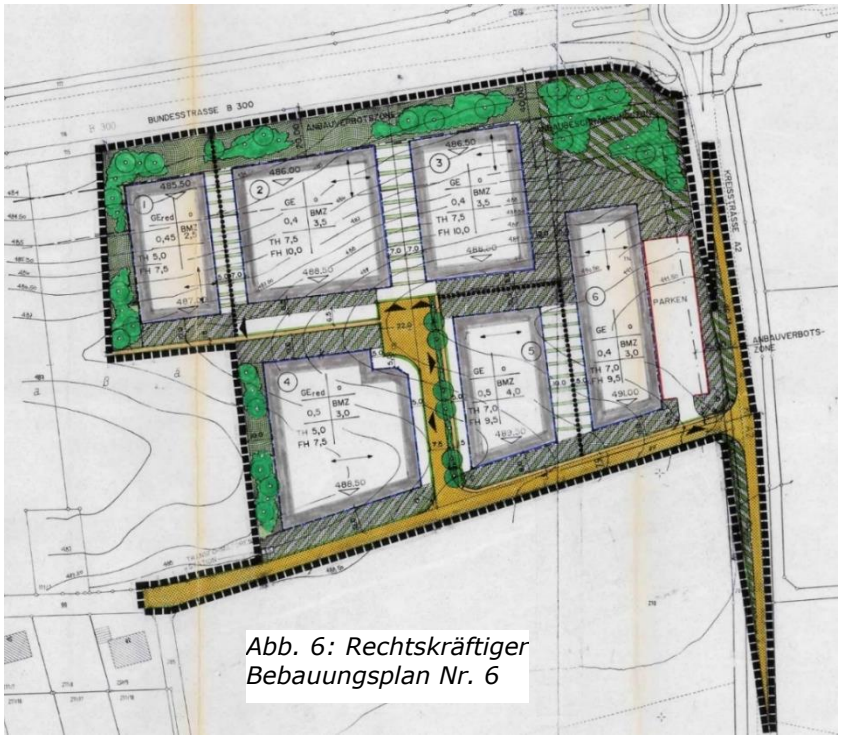

Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

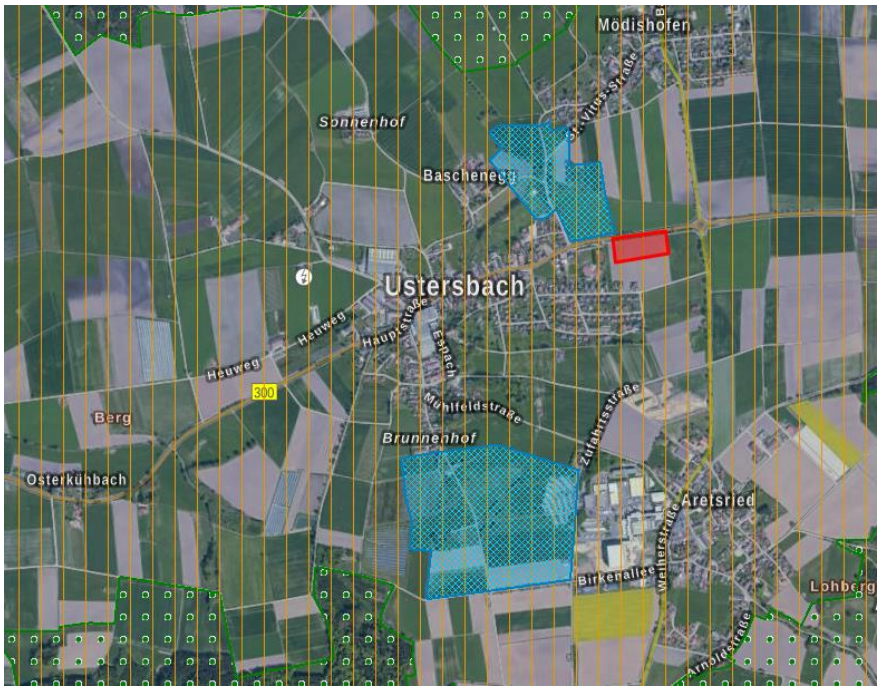

Abb. 7: Schutzgebiete im Bereich von Ustersbach mit Lage des Planungsgebietes (rot, hellblau = Trinkwasserschutzgebiet, orange-schraffiert = Naturpark, grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet)

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

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

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Infrastruktur am Ort gestärkt werden. Hierfür wird in Anbindung an das Forum Ustersbach mit Schule eine weitere Fläche für Gemeinbedarf für das neue Feuerwehrhaus in Verbindung mit einem Schützenhaus ausgewiesen sowie ein Lebensmittelvollsortimenter in einem Sondergebiet angesiedelt. Zusätzlich werden im Osten an der B300 Gewerbeflächen gesichert, im Vergleich zum bisherigen Baurecht aber deutlich verkleinert.

Die Gemeinde beabsichtigt in den nächsten Jahren westlich und südlich des Geltungsbereichs die städtebauliche Entwicklung als neue Ortsmitte mit Errichtung eines Kinderhauses und weiterer Wohnbebauung Richtung Süden fortzusetzen. Hierfür wurde vorab ein ortsräumliches Konzept durch das Büro Orte Gestalten GbR erstellt. Dieses sieht im Anschluss an das Forum Ustersbach mit dem Schulgebäude lange Baukörper mit i.d.R. II Vollgeschossen plus Dachgeschoss für die geplanten Nutzungen (Feuerwehr/Schützen, Kindergarten und Lebensmittelmarkt) vor, die so abgeschattet von der B300 einen neuen Dorfplatz bilden. Durch ein Café des Backshops am Lebensmittelmarkts soll der Dorfplatz zusätzlich belebt werden. Zum östlichen Ortsrand verkleinern sich die Baukörper für Gewerbe sowie nach Süden für Wohngebäude zunehmend. Wohnen soll hierbei im Übergang zur vorhandenen Einzelhausbebauung aus Nachhaltigkeitsgründen künftig verdichtet, vor allem als Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entwickelt werden. Auf dieser Basis wurde auch der vorliegende Bebauungsplan, der den nördlichen eher gewerblich genutzten Teil der geplanten Bauentwicklung umfasst, entwickelt. Im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mit den Behörden wurde die Erschließung der Bauflächen gegenüber dem ortsräumlichen Konzept angepasst und auch die Gebäudestellung der Gemeinbedarfsflächen verändert.

Im Einzelnen enthält der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die für die Bebauung sowie zur Erschließung erforderlichen Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf, Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen. Daher ist die B300 und auch ein Teil des „Schulwegs" in den Geltungsbereich einbezogen. Im Westen ist dabei ein öffentlicher Platz vorgesehen, der dem Grünzug des Flächennutzungsplans entspricht und später nach Osten als Grünanger fortgeführt werden soll.

4.1 Städtebau

Die Lage und Dimension der Baukörper folgen dem städtebaulichen Konzept von Orte Gestalten. Abweichungen und Verschiebungen waren zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Unterbringung von benötigten Stellplätzen erforderlich.

Schützen und Feuerwehrhaus sollen künftig gemeinsam in einem öffentlichen Gebäude untergebracht werden. Angedacht sind II Vollgeschosse, ggf. plus Dachgeschoss. Die genaue Lokalisierung ist der Baugenehmigungsplanung vorbehalten. Voraussichtlich erfolgt die Zufahrt für die Feuerwehr im Westen. Für das Feuerwehrhaus müssen die Fahrzeughalle für mind. 2 Fahrzeuge sowie 18 Alarmparker mit entsprechenden Sicherheitsanforderungen und der Übungshof berücksichtigt werden. Da noch kein Entwurf für das Gebäude vorliegt, wurde die Planung vorab mit den Brandschutzbeauftragten der Regierung von Schwaben abgestimmt. Zum Schützenhaus und ggf. weiterer Vereinsräume sind noch weniger Anforderungen bekannt, infolge der gegenläufigen Zeiten sind gemeinsame Stellplätze mit dem südlich gelegenen Kinderhaus aufgrund der alternierenden Nutzungszeiten des Kinderhauses tagsüber und des Schützenhauses abends und ggf. am Wochenende aus Flächenspargründen sinnvoll und möglich. Hierzu werden in der Einbeziehungssatzung Nr. 4 für das Kinderhaus bereits Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Der Lebensmittelmarkt wird bis zu 1.200 m² Verkaufsflächen sowie zusätzlich einen Backshop umfassen und zurückgesetzt errichtet. Er begrenzt den Bereich der öffentlichen Grünfläche mit angrenzenden Verkehrsflächen, der als Dorfplatz bezeichnet wird, nach Osten. Zum ruhigeren Dorfplatz hin ist so der Sitzbereich des Backshops möglich, während die Stellplätze Richtung B300 angeordnet sind und die Anlieferung im Westen über die Planstraße in Verbindung mit der Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt. Infolge der Topographie wird der Lebensmittelmarkt im Süden teilweise ins Gelände einbinden und der Dorfplatz im Westen insgesamt etwas abgesenkt. Somit kann ein zu hohes Aufragen der Stellplatzflächen zur B300 hin verhindert werden. Am südlichen Rand steigt dann das Gelände innerhalb des Grünzugs an und bildet den Übergang zur südlich geplanten Wohnbebauung.

Die Gewerbefläche wird infolge der südlich geplanten Wohnbebauung mit Emissionskontingenten belegt. Sie bildet den künftigen Ortsrand Richtung Osten, so dass die Wandhöhen maßvoll festgelegt werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Zentraler Bestandteil des Bebauungsplans ist die Sicherung der künftigen Erschließung durch eine neue Planstraße im östlichen Teil, die direkt an die B300 anbindet und künftig auch das im Süden geplante Wohngebiet erschließen soll. Diese wurde in Abstimmung mit dem Verkehrsingenieursbüro Sweco GmbH erarbeitet und im Januar sowie November 2023 mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg abgestimmt. Hierfür ist aufgrund der Lage an freier Strecke und den Verkehrszahlen auf der B300 außerhalb der Ortsdurchfahrt oder von Verknüpfungsbereichen eine Linksabbiegerspur von der B300 von Osten (vom Kreisverkehr) kommend erforderlich. Außerdem ist die Geschwindigkeit auf Tempo 70 km/h zu beschränken. Infolge des zu erwartenden Lkw-Verkehrs zur Anlieferung des Lebensmittelmarkts und der Gewerbeflächen ist eine Straßenbreite von mind. 6,5 m vorgesehen. Für einen optionalen Fußweg oder Grünstreifen werden weitere 2,0 m gesichert.

Die Alarmfahrzeuge der Feuerwehr werden über den im Rahmen der Einbeziehungssatzung Nr. 4 für das Kinderhaus geplanten Erschließungsstich östlich des Schulgeländes nach Nordwesten ausfahren und den Schulweg nunmehr lediglich queren. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulgelände, wo morgens und zum Schulschlussmit vielen Fahrzeugen und fußläufigen Kindern zu rechnen ist, wurde besonders auf ausreichende Querschnitte der neuen Straße geachtet

Der sich fortsetzende Schulweg wird östlich der vorhandenen östlichen Einmündung in die B300 auch künftig nur als Geh- und Radweg vorgesehen. Landwirtschaftlicher Verkehr ist hier nicht mehr erforderlich und kann für östlich liegende Flächen von dort über den Schulweg (nahe des Kreisverkehrs) zufahren. Ansonsten erfolgt die Erschließung für Fußgehende und Radfahrende abseits des Straßenverkehrs v.a. über die im Westen geplante Zufahrt zum Kindergarten und entlang der öffentlich geplanten Grünfläche (Dorfplatz). Ein Stich zum Schulweg zwischen Feuerwehrhaus und Lebensmittelmarkt wird hierfür ebenfalls gesichert. Dieses Wegenetz soll künftig ins südlich geplante Wohngebiet fortgesetzt werden.

4.3 Grünordnung und Artenschutz

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Entwicklung des Dorfplatzes und Forstsetzung des neuen Grünangers als öffentliche Grünfläche. Diese soll als Wiese gestaltet und mit Bäumen bepflanzt werden, so dass sie sich ggf. temporär für Veranstaltungen nutzen lässt. Darüber hinaus ist im Osten ein neuer Ortsrand zu entwickeln, im Süden die Übergänge zum künftigen Wohngebiet zu gestalten sowie die entlang der B300 im Norden vorhandene Gehölzreihe weitestmöglich zu sichern. Diese wird nur zur Anlage der neuen Planstraße unterbrochen. Weitere Grünstrukturen sind zwischen den Baugebieten, am Rand der Bauflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Der Ortsrand wird als private Grünfläche festgesetzt, weitere Vorgaben zur Begrünung werden als private Grundstücksflächen „zu begrünen" innerhalb der Bauflächen oder im Satzungstext geregelt.

Die geplante Bebauung muss sich in die vorhandene Topographie einfügen. Gebäude und Außenanlagen werden daher so festgesetzt, dass eine möglichst naturnahe Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Verzicht auf allzu große Geländeveränderungen möglich ist. Das vorhandene Gelände wird mit der Bebauungsplanung aufgegriffen, der Lebensmittelmarkt soll im Süden weitgehend ins vorhandene Gelände nahe der Kuppe einbinden und bei der Erschließungsplanung wurde das spätere Wohngebiet im Süden berücksichtigt.

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

4.4 Immissionsschutz

<u>Verkehrsgeräusche</u>

Im Gebiet bestehen erhebliche Immissionen durch die stark befahrene B300. Festgesetzt werden Gewerbeflächen, ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt sowie Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr, Schützen und Vereine.

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.

Im SO wäre ein Büro möglich, im GE auch eine Betriebsleiterwohnung. Gemäß BauNVO ist beim Bau entsprechender Nutzungen zur Genehmigung ohnehin ein Schallschutznachweis zu erstellen. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine derartigen Nutzungen konkretisiert. Die verkehrlichen Immissionen müssen bei der Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 berücksichtigt werden. Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln und die Mindestanforderungen und die sich ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" zu beachten. Somit erfolgt hierzu keine Festsetzung im Bebauungsplan, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude infolge von Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen, so dass im Bebauungsplan nur ein Hinweis erfolgt.

Die Erschließung des SO und des GE erfolgt durch die Anbindung an die Bundesstraße B 300. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr. Somit sind keine Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Gewerbegeräusche

Durch die geplante gewerbliche Nutzung des Lebensmittelmarkts mit Anlieferung, den Gewerbeflächen sowie der Gemeinbedarfseinrichtungen mit Feuerwehrhaus sind neue Immissionen zu erwarten, die hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untereinander und zum südlich vorhandenen und zusätzlich geplanten Wohngebiet zu prüfen und ggf. Vorkehrungen zu treffen sind. Hierfür wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass als Anlage beigefügt ist.

Gemäß Gutachten kommt es durch die Feuerwehrübungen und Parkbewegungen (auch für die Schützen und mögliche andere Nutzungen im Gebäude) nördlich des geplanten Gebäudes infolge der Abstände zur geplanten und bestehenden Wohnbebauung nicht zu relevanten Überschreitungen von Grenzwerten der TA Lärm, zumal die Wohnbebauung teilweise durch die geplanten Gebäude abgeschirmt ist. Einsatzfahrten mit Martinshorn sind als sporadisch entstehende Lärmimmissionen zum Schutz der Allgemeinheit als zumutbar anzusehen und zu dulden. Somit ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche keine relevanten Lärmimmissionen an den umliegenden Immissionsorten hervorruft.

Für den Lebensmittelmarkt sowie das geplante Gewerbegebiet sind Vorkehrungen erforderlich, um das geplante Wohngebiet im Süden zu ermöglichen. Für das Sondergebiet sowie das Gewerbegebiet werden wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 auch Emissionskontingente vorgesehen. Diese wurden im schalltechnischen Gutachten ermittelt. Durch dieses Vorgehen wird eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen verhindert und diese somit vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Sonstiges

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

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

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

Eine erforderliche Trafostation kann bei Bedarf z.B. im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf untergebracht werden.

Erforderliche Nebenanlagen wie Haustechnik, Müll- und Abstellräume, etc. werden außerhalb des GEs im Bereich der Hauptgebäude untergebracht, so dass außer den üblichen Nebengebäuden des Lebensmittelmarkts (Unterbringung der Einkaufswägen sowie ein Häuschen für Außenverkauf z.B. von Grillkohle) keine weiteren Gebäude erforderlich sind und das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der Bauanträge geregelt. Gemäß Bodengutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieursgesellschaft mbH vom 15.01.2021 ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in den tieferen Bodenschichten möglich ist. Infolge der Topographie ist eine besondere Gefährdung durch Überflutungsereignisse infolge von Starkregen aus angrenzenden Gebieten zwar für die südlich gelegene Mulde zu befürchten, nicht aber für den vorliegenden Geltungsbereich.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Bauflächen werden im Westen als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Auf die Zuordnung von Zweckbestimmungen wird bewusst verzichtet, da diese in Lage und Umfang noch nicht zugeordnet werden können. Geplant bzw. angedacht sind ein Feuerwehrhaus sowie Gebäude für kommunale, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die konkrete Planung hierfür hat noch nicht begonnen. Östlich grenzen daran das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt" und zum Ortsrand hin ein Gewerbegebiet an, das Flächen für ein bis zwei Betriebe schaffen soll.

Für das Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen definiert. Hier sind bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter inkl. Eingangsbereich/Windfang, zuzüglich 100 m² Verkaufsfläche für einen betrieblich eigenständigen Backshop sowie erforderliche Nebenräume und Anlieferung zugelassen. Dadurch soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts ermöglicht werden. Im Westen des Gebäudes ist zusätzlich zum Dorfplatz hin eine Terrasse als Freischankfläche des/für den Backshop mit maximal 150 m² zulässig, die den inneren Cafébereich des Backshops im Außenraum ergänzt.

Im Gewerbegebiet (GE) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 ausgeschlossen. Das betrifft Vergnügungsstätten, die städtebaulich am Ortseingang nicht erwünscht sind und zusätzliches hohes Besucheraufkommen generieren würden, die immissionsschutzfachlich ggf. Nutzungskonflikte hervorrufen können. Außerdem werden ausnahmsweise zulässige untergeordnete Wohnungen für Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter auf max. 100 m² Wohnfläche begrenzt, um den Charakter des Gewerbegebiets zu wahren.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Es wurde das Plangebiet in zwei Bereiche mit

unterschiedlicher Höhe der zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Es werden die Einschränkungen so geregelt, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt (s. Kap. 5.3).

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA/m² = 60 dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die nördliche, bundesstraßennahe Teilfläche GE2 wird nurmehr ein Emissionskontingent von LEK = 66 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht. Für die südliche Teilfläche GE1 gilt ein wegen Heranrücken an die geplante südliche Wohnbebauung geringeres Emissionskontingent von LEK = 63 db(a) tags und 49 db(A) nachts.

Das geplante Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf soll neben der Feuerwehr auch Räume für den Schützenverein ggf. auch Räume für andere Vereine sowie ggf. kommunale Nutzung als Bürgersaal etc. beherbergen.

Da im SO sowie den Flächen für Gemeinbedarf Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m geplant und städtebaulich erwünscht sind, wird diesbezüglich eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) werden so gewählt, dass die geplanten Baukörper enthalten sind und noch etwas Luft für untergeordnete Bauteile, z.B. Vordächer, Lichtschächte etc. besteht.

Die Baugrenzen umfassen dort, wo es sinnvoll ist, auch etwas mehr Spielraum, um künftigen Gebäudeplanungen bei Bedarf Raum zu lassen. Dies können im Bereich des GE oder auch der Flächen für Gemeinbedarf ggf. auch zwei bzw. mehrere Gebäude sein. Zusätzlich wird beim Lebensmittelmarkt, wo die Lage des Gebäudes konkret geplant ist und die Baugrenzen daher enger gefasst wurden, eine Anbauzone für Vordächer definiert, die somit lediglich überbaut werden darf.

Die Wandhöhe beträgt einheitlich 8,0 m. Für untergeordnete Flachdach-Bauteile des Lebensmarkts wird eine zusätzliche geringe Wandhöhe abgegrenzt. Als untere Bezugsebene gilt der jeweils an der talseitigen Baugrenze festgesetzte Höhenbezugspunkt. Zusätzlich wird für geneigte Dächer im GE eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,0 m festgelegt, um bei großen Gebäudebreiten mit Satteldach ein zu hohes und somit Ortsbild-störendes Aufragen auch bei niedriger möglicher Dachneigung zu verhindern. Im SO entspricht die festgesetzte WH von 8,0 m durch die zusätzliche Festsetzung des Pultdach als ausschließlich zulässige Dachform auch der Firsthöhe. Für die südliche Seite entsteht somit eine Wandhöhe von max. 6 m.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO, der Bebauungsplan macht keine abweichenden Regelungen erforderlich.

Die maximale Grundflächen-Überschreitung durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 (bezogen auf das Bauland) beschränkt. Diese gilt für alle Bauflächen im Geltungsbereich unabhängig von der Art der festgesetzten Nutzungen, da diese sich im städtebaulichen Erscheinungsbild ähneln.

Bauliche Gestaltung

Für die vergleichsweise großen Gebäude werden flache Satteldächer und Pultdächer mit max. 20° Dachneigung sowie Flachdächer zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind dabei aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sowie des Wasserhaushalts i.d.R. mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Lediglich für den Lebensmittelmarkt wird die Vorgabe auf den Bereich des Backshops begrenzt, da für das südexponierte Pultdach eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Durch Ausschluss von Gauben und Quergiebeln sowie Begrenzung von haustechnischen Anlagen werden möglichst einheitliche Dachflächen im Ortsbild gefördert. Aus denselben Gründen werden Solaranlagen zugelassen, jedoch Vorgaben zur gestalterisch gelungenen Anbringung gemacht. Zur Einbindung auf einem Flachdach wird so die Höhe auf max. 1 m begrenzt und zugunsten einer umlaufenden Attika eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von 1,0 m erlaubt.

Aus Gründen des Ortsbilds am Ortseingang sowie um den künftigen Dorfanger werden Vorgaben zu den Fassaden und dort zulässigen Werbeanlagen gemacht, z.B. hinsichtlich Größe, Beleuchtung und Beschränkung freistehender Anlagen. Im Sondergebiet werden hier infolge der Einzelhandelsnutzung mehr Möglichkeiten eingeräumt als im Gewerbegebiet.

Größere Glasflächen (> 1,5 m²) müssen darüber hinaus durch Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag erfüllen. Gestalterische Vorgaben für Nebenanlagen werden weiter unten erläutert. Auch die Beschränkung der nächtlichen Außenbeleuchten dient dem Artenschutz (siehe saP in der Anlage).

Geländeveränderungen

Zur Reduzierung von Geländeveränderungen werden an erforderlichen Stellen geplante Geländehöhen festgesetzt, die sich aus den Anforderungen an Gebäude und Freiflächen mit Berücksichtigung von Niederschlagswasserentwässerung und Nutzungserfordernissen ergeben. Dies ist u.a. zur Einbindung in Richtung der südlichen Geländekuppe sowie zur passenden Einbindung Richtung Schulweg im SO erforderlich. Um auf Erfordernisse der konkreten Freiflächenplanung reagieren zu können, werden jedoch Abweichungen von ± 50 cm zugelassen. Auch das Gelände am Höhenbezugspunkt darf ± 20 cm abweichen, da die festgesetzte Wandhöhe mit fixem Höhenbezugspunkt letztendlich entscheidend für das Ortsbild ist. Abgrabungen und Stützmauern sind im SO auf der Ost- sowie der östlichen Hälfte der Südseite des Gebäudes bis zu 2,5 m Höhe zzgl. Absturzsicherung zulässig, um Zugang zu rückwärtigen Technikräumen zu gewährleisten. Im GE und den Flächen für Gemeinbedarf werden Abgrabungen und Aufschüttungen auf 1,0 m sowie max. 1,5 m Höhe für Stützmauern (ebenfalls zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung) begrenzt. Somit dürfen Stützmauern, wo gestalterisch gewünscht, über das Gelände hinausragen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze sind im SO und der Flächen für Gemeinbedarf ausschließlich innerhalb der Bauräume und den hierfür festgesetzten Flächen (für Stellplätze) zulässig, um den Versiegelungsgrad auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Aus denselben Gründen werden Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung mit Bäumen gemacht.

Da es sich beim geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem Feuerwehrhaus um Nutzungen mit besonderem Stellplatzbedarf handelt, wird deren Zahl im Bebauungsplan festgesetzt. Für das GE gelten die allgemeinen Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung.

Die Zahl der Alarm-Stellplätze der Feuerwehr ergibt sich aus der Zahl der Fahrzeuge mit maximaler Personenbesetzung. Demnach sind 18 Alarm-Stellplätze festgesetzt. Diese müssen möglichst ohne Kreuzung des bereits ausrückenden Fahrzeugs anfahrbar sein. Schützen und ggf. weitere Vereinsnutzungen können die bereits mit der Einbeziehungssatzung Nr. 4 dem geplanten Kinderhaus zugeordneten Stellplätze nördlich des Gebäudes nutzen. Infolge der alternierenden Nutzungszeiten (Kinderbetreuung mit morgendlichem Bring- und mittäglichem bzw. nachmittäglichem Abholverkehr, Vereinsnutzung i.d.R. abends und am Wochenende) ist

kein Bedarf für zusätzliche Stellplätze erkennbar. Die Zahl der für den Lebensmittelmarkt festgesetzten Stellplätze überschreitet infolge der Lage im ländlichen Raum die gemäß Anlage der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung für Verkaufsstätten erforderlichen Zahlen von 1 je 40 m² Verkaufsfläche, entspricht jedoch den Anforderungen der Betreiber. Hierzu zählen auch Breiten von 2,70 m je Stellplatz sowie ausreichende Fahrgassenbreite, um den regen Parkverkehr einfach abwickeln zu können.

Innerhalb der Stellplatzflächen sind im SO auch bis zu 3 Nebengebäude als Einhausung der Einkaufswagensammelstelle, Aktionsbox oder Überdachungen für Fahrradabstellplätze zulässig. In den Flächen für Gemeinbedarf ist aus gestalterischen Gründen auf Nebengebäude zu verzichten.

Im SO werden Einfriedungen als Zäune nur für die technischen Anlagen im Osten zugelassen, um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten. In den anderen Baugebieten sind diese aber für die Nutzung womöglich erforderlich und daher zulässig. Dabei sind diese mind. 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen, um erlebbare Grünstrukturen entlang der Straßen und Wege zu schaffen. Auch am Ortsrand (GE) ist die Einzäunung aus Gründen des Ortsbilds innerhalb der Strauchpflanzung einzurücken.

Freistehende Werbeanlagen werden im Gewerbe- und im Sondergebiet aus gestalterischen Gründen ebenso wie deren Beleuchtung eingeschränkt. Insgesamt muss die Beleuchtung aus artenschutzrechtlichen Gründen den festgesetzten Maßgaben zum Schutz von Insekten genügen.

Eine ggf. erforderliche Trafostation ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, wobei der Standort variabel ist, um hier auf spätere Planungserfordernisse reagieren zu können.

5.2 Verkehrsflächen

Die bestehende B300, der Schulweg sowie die Planstraße und geplante öffentliche Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen mit den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dabei erhalten der Schulweg sowie der Verbindungsweg zwischen Feuerwehr und geplantem Lebensmittelmarkt zum Dorfplatz die Zweckbestimmung „Geh- und Radweg". Die vorhandene Gehölzreihe südlich der B300 wird als Verkehrsbegleitgrün dargestellt (lediglich Hinweischarakter), ebenso wie angedachte begleitende Grünflächen im Zusammenhang mit dem geplanten Geh- und Radwegen zur geplanten öffentlichen Grünfläche (Dorfplatz).

Für die Einmündung der Planstraße in die B300 werden die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt, die freizuhalten sind. Ggf. müssen hierfür weitere Bäume der Gehölzreihe aufgeastet oder gar gefällt werden.

Ein- und Ausfahrtsbereiche werden festgesetzt, sofern es für die Verkehrsabwicklung und städtebaulich erforderlich ist. Aufgrund des vorrangigen Abbiegeverkehrs von der B300 in die Planstraße und umgekehrten Ausfahrtsmöglichkeit wurden im Norden der Planstraße beidseitig Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.3 Immissionsschutz

<u>Verkehrslärmimmissionen im Gewerbegebiet</u>

Nördlich des Plangebiets verläuft die stark befahrene Bundesstraße B 300. Es werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht. Die Verkehrslärmimmissionen im Gewerbegebiet wurden 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.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm 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, so dass auch schutzbedürftige Betriebsleiterwohnungen und Büronutzungen auf dem Gesamtgrundstück situiert werden können. Näheres ist im Rahmen der Bauanträge zu prüfen, da der Gewerbetreibende ohnehin auch auf den Schutz vor dem Gewebelärm auf dem eigenen Grundstück zu achten hat.

Somit können die sich im Teilbereich GE des Plangebiets ergebenden Lärmimmissionen durch Verkehrslärm als zumutbar angesehen werden, so dass auf Ebene des Bebauungsplans diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich werden.

Lärmkontingentierung

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.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgt wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 eine Emissionskontingentierung, die in der Planzeichnung zusammen mit den textlichen Festsetzungen festgesetzt wird. Für die südliche Teilfläche des GE1 in direkter Nachbarschaft zum südlich geplanten Wohngebiet wird als GE1 ein Emissionskontingent von LEK = 63 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vorgegeben. Für die näher zur B300 gelegene Teilfläche GE2 wird ein Emissionskontingent von LEK = 66 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht. Für das Sondergebiet wird ein Emissionskontingent von 61 dB(A) tags und 40 db(A) nachts festgesetzt. Diese wurden im schalltechnischen Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ermittelt (siehe Anlage).

Die Lärmkontingentierung dient dem Schutz der angrenzend vorhandenen und geplanten Wohngebiete und wurde gemäß aktueller Gesetzesgrundlagen ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 an den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Textlich werden zahlreiche Maßgaben für die Lärmkontingentierung mit festgesetzt:

- Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.
- Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet (jeweils ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen. Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat. Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen. Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden. Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Wenn nun das Gewerbegebiet nicht kontingentiert würde und im Gewerbegebiet ein Bauantrag eingereicht werden würde, dann dürfte 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 die Kontingentierung festzusetzen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Planzeichnung werden verschiedene Grünflächen oder von Bebauung freizuhaltende Bereiche festgelegt, zu denen die textlichen Festsetzungen weitere Vorgaben u.a. für die Bepflanzung enthalten. Die Neupflanzung von Gehölzen ist neben der Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes und Klimaschutzaspekten auch aus Gründen des Artenschutzrechts geboten (s. Anlage saP, Vermeidungsmaßnahmen), da zur Anlage der Planstraße einige Bäume der Gehölzreihe südlich der B300 gefällt werden müssen.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten ist als Parkanlage zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Da diese mit umgebenden Wegen zwischen den Gebäuden von Kinderhaus, Feuerwehrhaus und Lebensmittelmarkt zum neuen Dorfplatz entwickelt werden soll, sind dem Nutzungszweck dienende Gestaltungselemente, Ausstattung, Wege und Plätze zulässig. Somit ist auch eine Bespielung durch öffentliche Veranstaltungen und hierfür ggf. erforderliche technische Einrichtungen etc. grundsätzlich möglich.

Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Im Osten wird ein neuer Ortsrand entstehen. Daher wird am Rand des dortigen GE eine private Grünfläche festgesetzt, die zur Eingrünung mit Gehölzen zu bepflanzen ist und als Grünfläche nicht bebaut werden darf. Vorgesehen ist, zum Schulweg mindestens 5 Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen sowie die Fläche als artenreiche Blühwiese anzusäen, um hier einen attraktiven Ortseingang entlang des als Geh- und Radweg genutzten Schulwegs zu schaffen. In Richtung freies Feld im Osten ist 1 heimischer Strauch je 10 m² (siehe Pflanzliste in Begründung) zu pflanzen, so dass eine heimische Hecke zur Eingrünung der gewerblich geprägten Bauflächen entsteht. Vorgeschlagen wird die gruppenweise Situierung und Verdichtung der Sträucher insbesondere auf Höhe der geplanten Gebäude.

Private Grundstücksfläche „zu begrünen"

Die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen" sind als Grünflächen einzusäen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je (vollendete) 50 m² dieser Flächen sowie 1 Strauch je 30 m² zu pflanzen. Für das SO wird die Pflanzpflicht auf 1 Strauch je 20 m² dieser Flächen erhöht, zudem sind mind. 30 % der Bäume als Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen, da weniger Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen erfolgen können und im Gegenzug die Pflanzungen am Rand verstärkt werden. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird die Pflanzung in Relation zur Länge der Grundstücksgrenze zunehmend dichter, da die Flächen häufig breiter festgesetzt sind.

Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen ebenfalls nicht zulässig, ausgenommen sind Wegeverbindungen sowie freistehende Werbeanlagen, außerdem Grundstückszufahrten im GE mit einer maximalen Breite von 8 m, deren Lage zum Planungszeitpunkt noch nicht konkretisiert werden kann. Somit sind Stützmauer etc. zum Abfangen von Geländeversprüngen dort nicht zulässig und Böschungen gleichmäßig zu verziehen.

Weitere Bepflanzungsfestsetzungen

Im GE werden für Baugrundstücke weitere Pflanzpflichten von 1 Laubbaum und 3 Sträucher je 1.000 m² definiert. Bei Teilung der Bauflächen in mehrere Baugrundstücke ist somit gesichert, dass weitere Grünstrukturen entstehen, es wird empfohlen, diese dann an den Teilungsgrenzen zu situieren. Zudem ist die Pflanzung von Laubbäumen in Nähe zur östlichen Grundstücksgrenze festgelegt, da im Rahmen der festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung infolge der einzuhaltenden Mindestabstände zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche keine Bäume gepflanzt werden können. Somit sind diese noch im Bereich des Baulandes zu errichten, können aber beispielsweise von befestigten Flächen flankiert werden.

Da die öffentliche Grünfläche, die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Gemeinbedarf im Eigentum der Gemeinde bleiben, wird hier auf nähere Vorgaben zur Bepflanzung verzichtet und Grünanteile und Neupflanzungen lediglich als Hinweise dargestellt. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Gemeinde die Überlegungen hierzu in Abhängigkeit von den sonstigen Erfordernissen konkretisieren und ihrer Verantwortung für eine lebenswerte Grüngestaltung und für den Klimaschutz gerecht werden.

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

Vorschlagliste heimischer Laubbäume und Sträucher:

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

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

<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)</u>

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist auf 1.202 m² eine Feuchtwiese zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Diese ist max. 2-schürig (1. Schnitt ab 15.7.) zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen und wieder zu verwerten. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Details zur Eingriffsermittlung sind dem Umweltbericht, Kap. 7.4 zu entnehmen.

<u>Artenschutzrecht</u>

Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen Baumfällungen für die neue Zufahrt im Bereich der Gehölzreihe südlich der B300 außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

Zum Schutz von Insekten wird die Außenbeleuchtung von Kundenparkplätzen und Gebäuden im Außenbereich auf die Öffnungszeiten zzgl. max. 60 Minuten und nicht nach 22 Uhr beschränkt. Außerhalb dieser Zeiten ist die Beleuchtung auf sicherheitsrelevante Wegflächen zu reduzieren. Zudem sind Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass Lichtkegel nur nach unten strahlen und die Lampen nicht zu Insektenfallen werden. Wo immer möglich ist auf Außenbeleuchtung zu verzichten. Empfohlen sind zudem „insektenfreundliche" LEDs mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin (gelbes oder UV-freies warm-weißes Licht). Letzteres wird aber nicht festgesetzt, da u.a. die Feuerwehrhofflächen sowie die winterliche Parkplatznutzung des Supermarkts ggf. eine hellere Ausleuchtung erfordern.

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

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

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die Planzeichnung erfolgt im UTM-Koordinatensystem. Die zeichnerischen Hinweise umfassen Daten der Flurkarte mit Grundstücken und Gebäuden. Außerdem sind die Höhenlinien im Bestand im 0,5 m Abstand zueinander dargestellt sowie Hinweise auf vorhandene und geplante Geländehöhen im Bereich der Bauflächen und geplanten Erschließung. Entlang der B300 sind zudem die Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 20 m bzw. 40 m dargestellt. Außerdem wird der Platz mit angrenzender öffentlicher Grünfläche südlich des öffentlichen Gebäudes als geplanter Dorfplatz verzeichnet. Dieser könnte ggf. für Feste oder ähnliches im Dorfleben genutzt werden. 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.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die vorgeschlagene Anordnung zur Erläuterung der Gesamtabgrenzung als Hinweis dargestellt. Auch der Gehölzbestand der umliegenden Flächen ist dargestellt, ebenso wie die mögliche Lage von gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen, die somit nicht verpflichtend ist, da sich im Zuge der Planung häufig noch zu berücksichtigende Erfordernisse ergeben.

Textlich wird auf Belange des Bodenschutzes, der Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung und weiteres hingewiesen. Bezüglich Verkehr wird auf die geplante Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h auf der B300 zwischen Ortseingang und Kreisverkehr hingewiesen, die verkehrsrechtlich anzuordnen ist.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten. Dies gilt sowohl hinsichtlich Verkehrsimmissionen aufgrund der nahen B300 als auch für gewerblich bedingte Immissionen. Insgesamt ist bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber 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.

Vorsorglich wurden in der Satzung weitere Hinweise aufgenommen:

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

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich mit Ausnahme des Grundstücks der B300 mit Fl.Nr. 117 im Gemeindeeigentum. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die in folgender Tabelle wiedergegebene Flächenverteilung.

Tab. 1: Flächenverteilung nach Art der Nutzung im Geltungsbereich

Art der Nutzung	**Fläche in m² (gerundet)**	**Verteilung in % Geltungsbereich BP**
Fläche für Gemeinbedarf FW/Schützen	2.350	10,7
Bauland SO Lebensmittelmarkt	6.149	28,0
dar. private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	896	(dar. 14,6)
Bauland GE	3.680	16,8
dar. private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	340	(dar. 9,2)
dar. private Grünfläche (zählt rechtlich nicht zum Bauland)	365	(dar. 9,9)
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. B300	8.970	40,9
- B300	6.470	29,5
- Schulweg	862	4,0
- Geh+Radweg	873	4,0
- Planstraße	767	3,5
Öffentliche Grünflächen	802	3,7
Gesamt-Geltungsbereich	**21.951**	**100**

6.2 Umweltbelange und Klimaschutz

Für die geplante Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter in dieser Größenordnung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVP durchgeführt. Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Ustersbach und ihre Nachbarorte erkennbar. Durch die Lage direkt am Hauptort sind wesentliche Bevölkerungsanteile in fußläufiger und Rad fahrender Entfernung gegeben, so dass die wohnortnahe Grundversorgung eindeutig gestärkt wird. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

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

Im örtlichen Straßennetz insgesamt bewirkt eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine Verringerung des Verkehrs, weil ein Teil der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Rad getätigt wird, bzw. selbst bei Benutzung des Pkw kürzere Wege entstehen. Der durch den Kaufkraftabfluss in andere Gemeinden verursachte Verkehr kann durch die teilweise Bindung am Ort reduziert werden.

Klimaausgleichende Wirkungen werden im Rahmen der Grünordnung durch Pflanzungen von Bäumen sowie Straßenbegleitgrün und insbesondere durch die Ausgleichsfläche erreicht. Zudem soll durch ein attraktives Angebot an fußläufiger Anbindung auch an die „Eisbühlstraße" sowie umfangreiche Fahrradstellplätze nahe am Gebäude, z.B. des Lebensmittelmarkts der nicht-motorisierte Individualverkehr gefördert werden.

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

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ustersbach (Landkreis Augsburg) plant die Entstehung einer neuen Dorfmitte am östlichen Ortsrand neben der bereits bestehenden Grundschule. Dafür werden verschiedene Gebäude und ein neuer Dorfplatz auf einer Fläche von insgesamt ca. 40.000 m² geplant. Neben einem Schützen- und Feuerwehrhaus soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Gewerbegebiet, ein Kindergarten und Wohngebäude errichtet werden. Die Fläche wird zurzeit als Acker genutzt. Am nördlichen Rand des Gebiets entlang der B300 befindet sich Straßenbegleitgrün mit heimischen Gehölzen mittlerer bis alter Ausprägung (vgl. Abb. 2).

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

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

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

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

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

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

Baubedingt

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

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche

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

Betriebsbedingt

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

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

Schutzgut Boden und Fläche

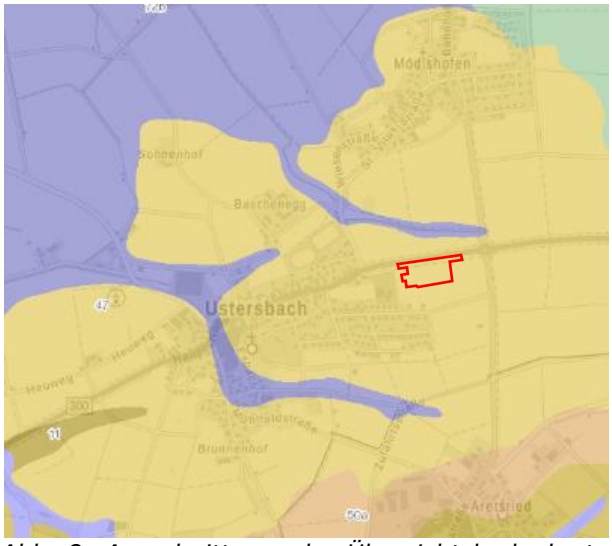

Abb. 8: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Planungsgebietes

Beschreibung

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

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha und wird außerhalb der Verkehrsflächen (B300 mit begleitender Baumreihe und Schulweg) aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich somit um ca. 0,68 ha Fläche, die zwar intensiv genutzt, aber unversiegelt ist. Auch der Gehölzbereich entlang der B300 mit ca. 0,25 ha Fläche ist unversiegelt und unter Dauerbewuchs. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt erst von Norden nach Süden von ca. 483 m auf ca. 488 m an, fällt dann wieder leicht um ca. 1,5 m ab und steigt dann wiederum in Richtung Süden an. Die B300 bildet den nördlichen Rand des Planungsgebiets und die Grundschule den westlichen Rand. Im Südwesten außerhalb befinden sich mit mindestens 70 m Abstand Wohngrundstücke. Im Osten befindet sich eine Weidefläche/Ackerfläche.

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

Das vorhandene Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 als Gewerbegebiet stellt eine theoretische Vorbelastung dar, die mit zu berücksichtigen ist.

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

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind infolge der geplanten Nutzungen mit vergleichsweise hoher zulässigen Gesamt-GRZ von max. 0,8 Neuversiegelungen von bis zu 11.500 m² für die Gebäude (GR ca. 4.000 m²), Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Allerdings werden nur

0,57 ha neu als Bauflächen überplant, die östlichen 0,92 ha sind bereits als Gewerbebauland ausgewiesen.

Durch das Vorhaben wird der Boden aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und teilweise versiegelt bzw. umgelagert und befestigt. Dadurch gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die unversiegelt bleibende Fläche wird teilweise bauzeitlich befahren und das Relief verändert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen auf den unversiegelten Grünflächen eine bedingt naturnahe Entwicklung erfolgen und entlang der Verkehrsflächen und auf den Grünflächen zusätzlich Gehölze gepflanzt werden. Die bestehenden Versiegelungen werden weiterhin als Verkehrsflächen benötigt. Für Stellplätze wird zur Verminderung erheblicherer Beeinträchtigungen festgesetzt, dass der Belag wasser- und luftdurchlässig sein muss.

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

Der Eingriff ist von (geringer bis) mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Allerdings befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets auf der anderen Seite der B300 ein Trinkwasserschutzgebiet in weniger als 100 m Entfernung. Für das Planungsgebiet selbst sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Der Grundwasserstand wird ab ca. 10 m unter GOK angenommen. Der geringe Versiegelungsgrad bedingt grundsätzlich eine eher hohe Niederschlagswasserversickerung, wobei der Boden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist. Infolge der Topographie, die in etwa mit der leichten Kuppe im Süden abschließt und leicht nach Norden geneigt ist, sind innerhalb des Geltungsbereichs keine bei Starkregenereignissen möglicherweise auftretenden Überflutungen zu befürchten.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

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

Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Bebauung i. d. R. nicht zu erwarten, da es keine Hinweise auf niedrige Flurabstände gibt, bis in 6 m unter GOK wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die Auswirkungen sind unter Berücksichtigung des bestehenden gewerblichen Baurechts auf der östlichen Teilfläche noch von geringer Erheblichkeit. Es werden weder Beeinträchtigungen von Gewässern noch Eingriffe in das Grundwasser ausgelöst.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

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

Da das Gebiet am Ortsrand liegt und somit im Norden, Osten und teilweise auch noch im Süden von Freiflächen umgeben ist, ist das Gebiet gut durchlüftet. Waldflächen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung finden sich in direkter Umgebung nicht. Entlang der B300 im Norden der Fläche stockt eine markante Baum- und Gehölzreihe. Da das Gebiet mit Ausnahme des Schulwegs bisher unversiegelt ist, sind im Bestand keine Beeinträchtigungen, wie nennenswerte Aufheizungen im Mikroklima, zu erwarten. Das sich in der Umgebung fortsetzende Offenland ist zudem aufgrund seiner nächtlichen Abkühlung wichtig für die Kaltluftentstehung.

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

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung der Fläche wird das Mikroklima zunächst verschlechtert, da Freiflächen mit temporärer Vegetation verloren gehen und sich die bebauten und versiegelten Flächen aufheizen. Allerdings kann diese Verschlechterung des Mikroklimas durch geeignete grünordnerische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Hierzu zählen Neupflanzungen von Gehölzen und Anlage dauerhafter Begrünung. Auch die Kaltluftentstehung geht auf diesen Flächen verloren. Da jedoch viele grüne Freiflächen im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen bleiben, kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Der Verkehr wird sich als Zielverkehr zu den neuen Einrichtungen und Betrieben etwas erhöhen, dadurch können Abgasemissionen der bereits mit gut 7.000 Fahrzeugen täglich befahrenen B300 zunehmen.

Während der Baumaßnahmen ist temporär ebenfalls mit geringer Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Vegetation

Beschreibung

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

Im Norden befinden sich am Rand zwischen Planungsgebiet und der B300 standortgerechte Gehölzbestände (Biotoptyp V52 BayKompV) mit Bäumen mittlerer bis alter Ausprägung und Sträuchern. Diese sind heimische Baumarten wie Hainbuche, Stiel-Eiche, Rotbuche, Spitz- und Bergahorn. Bei den Sträuchern handelt es sich um heimische Arten wie Liguster, Gemeine Hasel, Feld- und Spitzahorn (vgl. Abb. 9). Auch auf dem westlich gelegenen Grundstück der Grundschule befinden sich heimische Bäume, wie Stiel-Eiche, Hainbuche und Ahorn, mittlerer bis alter Ausprägung und heimische Sträucher.

Abb. 9: Blick über Ackerflächen mit nördlichem *Gehölz zwischen B300 und „Schulweg*" (Mai 2022)

Abb. 10: Blick entlang Schulweg Richtung Osten (Feb. 2022)

Für die Ackerfläche und auch baurechtlich vorbelastete Flächenerfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Für die Gehölzbestände im Norden des Planungsgebiets erfolgt die Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Für das Vorhaben werden landwirtschaftliche Ackerflächen mit insgesamt ca. 0,68 ha in Anspruch genommen. Die Gehölze entlang der B300 können im Zuge der vorliegenden Planung weitgehend erhalten werden, nur für die Anlage der Planstraße als Zufahrt ist die Fällung einiger Bäume erforderlich.

Mit Verwirklichung der Planung werden auf dem Baugrundstück auch Grünflächen und die Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern geschaffen. Hierfür werden im Bebauungsplan heimische Arten, Mindestanzahlen, Pflanzqualitäten und Größen festgesetzt, was die Vegetation in diesem Gebiet aufwertet.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit. Darüber hinaus wird der Eingriff, sofern er über das bisher rechtskräftige Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 6 hinausreicht, baurechtlich bzw. naturschutzfachlich ausgeglichen.

Schutzgut Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Ackerfläche besitzt für die Tierwelt eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings hätten auf den Flächen Wiesenbrüter und auch andere relevante Vögel vorkommen können, welche das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Diese wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Bei den Kartierungen im März/April/Mai 2022 konnten weder Feldlerche noch Schafstelze als relevante Bodenbrüterarten nachgewiesen werden. Dagegen wurden auf der Ackerfläche bzw. den angrenzenden Gehölzen folgende artenschutzfachlich relevante Vogelarten nachgewiesen: Feldsperling, Haussperling, Goldammer, Rauchschwalbe, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke und Weißstorch. Letztere drei Arten und die Rauchschwalbe waren lediglich als Nahrungsgäste auf den Flächen, Rotmilane als Überflieger. Daneben wurden einige nicht planungsrelevante, häufige Vogelarten nachgewiesen (s. Anlage saP).

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

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

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

Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Bebauung von Ackerflächen mit ca. 1,5 ha zugelassen, allerdings nur 0,6 ha als neues Baurecht geschaffen. Die Gehölze entlang der Straße können zum Großteil erhalten werden, sodass es dort zu keinem schwerwiegenden Habitatverlust kommt. Die Auswirkungen der Beseitigung für die geplante Zufahrt auf ca. 500 m² können durch geplante Neupflanzungen am Ortsrand sowie als Gliederung zwischen den Baugebieten und auf den Grünflächen deutlich verringert werden, wenngleich der Entwicklungszeitraum zu berücksichtigen ist. In der näheren Umgebung bleiben Wiesen und andere landwirtschaftliche Flächen erhalten, sodass es weitere Rückzugsmöglichkeiten, Wanderkorridore und Nahrungsplätze für Tiere gibt.

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

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

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

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

Die B300 durchquert den gesamten Ort und verläuft im Norden entlang des Planungsgebiets, welche das Landschaftsbild prägt. Des Weiteren wird dieses im Planungsgebiet vom Ortsrand und den großen Freiflächen im Norden und Osten dominiert. Im Süden steigt das Gebiet zudem weiter an. Im Südwesten befinden sich bereits Wohngebiete. Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es sind auch keine landschaftsprägenden Denkmäler in der Nähe. Allerdings wäre der faktische Ortsrand infolge der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 6 bereits weiter östlich gelegen.

Abb. 11: Östliches Planungsgebiet mit leichter Kuppe der Ackerflächen (Februar 2022)

Abb. 12: Westliches Planungsgebiet (Februar 2022)

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird der tatsächliche Ortsrand weiter nach Osten verlagert, der faktische künftig jedoch in Verbindung mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 stärker begrenzt. Da Ustersbach von zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen umgeben ist, wird das Landschaftsbild nicht gravierend verändert. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird lediglich eine Freifläche zwischen rechtlich gesicherten Baugebieten gefüllt, der früher geplante Ortsrand im Osten aber eingekürzt. Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sichern ein ansprechendes Ortsbild und eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung. Im Süden wird das Gebiet durch Wohngebäude weiterentwickelt werden.

Der Eingriff ist unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts nur von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist über die B300 gut zu erreichen. Es besteht bereits eine Einmündung von der B300 in den Schulweg, welcher zum Schulparkplatz führt. Das Verkehrsaufkommen der B300 ist vor allem zu Hauptverkehrszeiten erhöht, was zu Lärmimmissionen im Geltungsbereich führt. Die DTV auf der B300 liegt bei 7.560 Kraftfahrzeugen pro Tag was aufgrund der nach Osten zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 100 km/h durchaus erhebliche Emissionen auslöst.

Vom Planungsgebiet selbst gehen im Bestand derzeit abgesehen von den mit der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen keine relevanten Emissionen aus. Schützenswerte allgemeine Wohngebiete befinden sich südwestlich des Gebiets. Die Grundschule der Gemeinde Ustersbach grenzt direkt im Westen an das Planungsgebiet. Allerdings wären die infolge der rechtskräftigen Bauleitplanung Nr. 6 in überwiegend Teilen bereits zulässigen Gewerbenutzungen bereits mit Immissionen verbunden.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird der Verkehr geringfügig zunehmen, jedoch innerhalb der üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens liegen. Da sich die Stellplätze jedoch im Norden entlang der B300 befinden und nicht in Richtung der schutzbedürftigen Bereiche, wie die bereits bestehenden Wohngebäude, ist von keinen erhöhten Verkehrsimmissionen schutzbedürftiger Bereiche auszugehen (vgl. Schalltechnisches Gutachten BEKON in der Anlage). Verkehrsaufkommen und betriebsbedingte Immissionen waren auch bei Verwirklichung des bestehenden Baurechts als Gewerbegebiet zu erwarten.

Allerdings kann die B300 Immissionen auf die angrenzend geplanten Nutzungen auslösen und es wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander und mit der Nachbarschaft im Schalltechnischen Gutachten geprüft. In diesem Zuge wurde für die Gewerbeflächen und das SO eine Lärmkontingentierung festgesetzt, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den südlich angrenzenden und geplanten Wohngebieten zu gewährleisten.

Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten im Bereich der bestehenden Bebauung sind infolge der Lärmkontingentierung und Orientierung der geplanten Gebäude und Außenanlagen daher nicht zu erwarten.

Der Eingriff ist voraussichtlich von mittlerer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

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

Auswirkungen

Bestehende Rad- und Wanderwege zur Erholungsmöglichkeit werden im Rahmen der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für benachbarte und neue Bewohner des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar. Durch das großzügige ländliche Umfeld des Planungsgebiets bleibt die Erholungsfunktion in der Natur möglich.

Durch die Planung mittelfristige mögliche Wegeverbindungen zwischen „Schulweg" und „Eisbühlstraße" verbessern sogar noch die Zugänglichkeit und das Wegenetz.

Durch grünordnerische Maßnahmen, wie Baumpflanzungen und freie Grünflächen werden die Veränderungen im Planungsgebiet optisch gut abgepuffert und neue Erholungsmöglichkeiten, wie ein neuer Dorfplatz, ermöglicht.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

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

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

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

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, mit Blick auf das bestehende Baurecht allerdings nicht in allzu großem Umfang.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

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

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

<u>Schutzgut Boden und Wasser</u>

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche
- Entwicklung von Grünflächen mit Dauerbewuchs

<u>Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild</u>

- Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen im Osten
- Pflanzpflichten auf den privaten Grünflächen, den Baugrundstücken sowie zwischen den Stellplätzen
- Einbindung der Gebäude in das Gelände durch naturnahe Böschungsgestaltung
- Festlegungen zur extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern

<u>Schutzgut Tiere</u>

- Neupflanzung von Gehölzen sowie Entwicklung artenreicher Blühwiesen als Grünflächen
- Gehölzentfernung nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
- Verwendung von „insektenfreundlichen" Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs

- Größere Glasflächen (<1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich für die Ackerfläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das straßenbegleitende Gehölz mit Bäumen mittleren Alters entlang der B300 wird als V51 mit 3 Wertpunkten zugeordnet.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Eingriffsschwere. I.d.R. ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ. Da mit vorliegender Planung jedoch die Hauptgebäude mit einer durch die GR ermittelten GRZ von etwa 0,4 nur einen Teil der Nutzungsintensität ausmachen, die durch umfangreiche Parkplätze und befestigte Flächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 ergänzt werden dürfen, muss der Beeinträchtigungsfaktor auf 0,5 erhöht werden. Hierbei ist auch die Für öffentliche Grünfläche berücksichtigt. Ein im Rahmen eines Planungsfaktors besonderer Umfang von Vermeidungsmaßnahmen, der einen Abzug rechtfertigt, ist nicht erkennbar, beispielsweise kann im SO keine Dachbegrünung festgesetzt werden. Anteilige Grünflächen sind bereits im Rahmen der GRZ-Überlegungen berücksichtigt.

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

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

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
A11: Ackerflächen	2	5.740	0,5	5.740
A11: Ackerflächen, aber Baurecht als GE		9.200	0,0	0
V51: Straßenbegleitgrün, heim. Baumbestand mittl. Alters	3	490	1,0	1.470
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				**7.210**

Ausgleichsmaßnahmen

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

Geplant ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (G221). Dies soll durch streifenweise Neuansaat, sofern geeignete Spenderflächen verfügbar sind auch durch Mähgutübertragung, erfolgen. Einbezogen werden soll auch die nördlich angrenzende Fläche 1377/2 mit Ausnahme bestehender Gehölze und eines bereits hochwertigeren eutrophen naturnahen Stillgewässers. Auch der Grabenlauf der Fl.Nr. 1334 soll in das Ausgleichskonzept einbezogen werden. Die Ufer sollen zur naturnahen Entwicklung partiell aufgeweitet werden sowie standorttypische Vegetation und ein begleitender mäßig artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte (K123) entstehen. Dem vorliegenden

Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 1.202 m² der Fl.Nr. 1377 zugeordnet, die übrigen Teilflächen können als Ökokonto entwickelt und später weiteren Eingriffen zugeordnet werden.

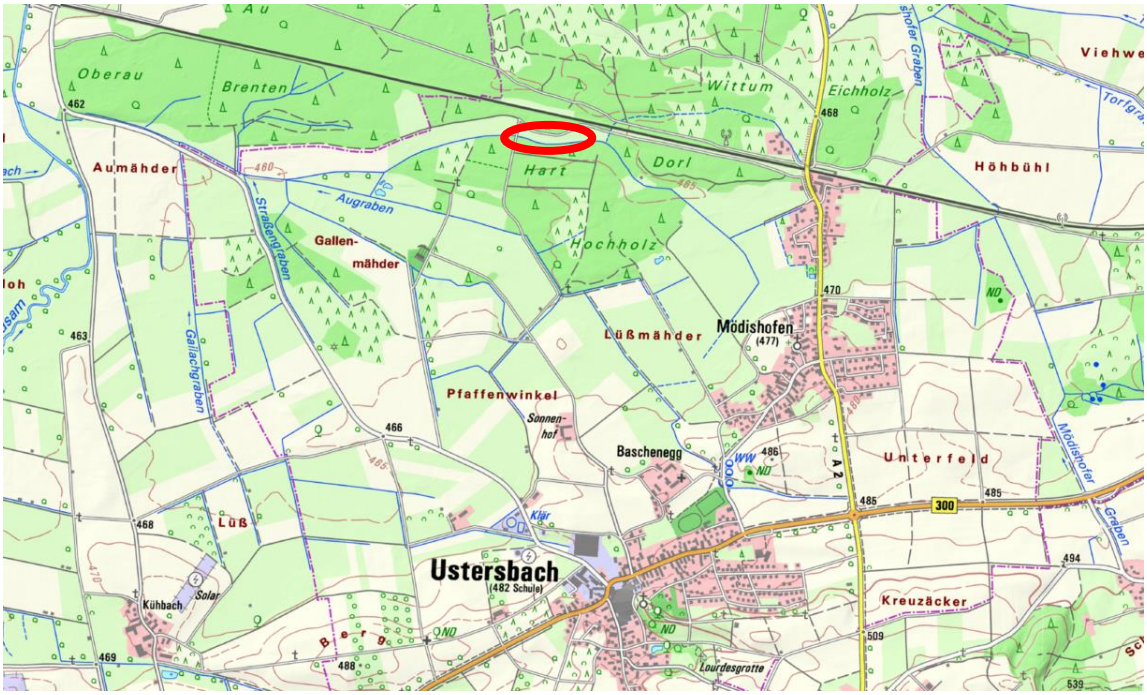

Abb. 13: Lage der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1377

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

Die Entwicklung wird wie folgt als Ausgleichsumfang angerechnet.

Lage Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung in WP[2)]	Kompensationsumfang in WP
Fl. Nr. 1377	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	0	4.500	6	27.000
	G11	Intensivgrünland	3	K123	Mäßig Artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte	7	0	440	4	1.760
	S132	Eutrophes Stillgewässer, naturnah	9		keine Aufwertung möglich			35	0	0
1377/2	G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	0	260	6	1.560
1334	F211/ F12	Stark verändertes Fließgewässer/naturferner Graben	5	F212	Graben mit naturnaher Entwicklung	10	0	440	5	2.200
Summe Flächenveränderung								**5.675**		

Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten				**32.520**
Abbuchung BP Nr. 16	G221	**1.202**	6	**7.210**
Reserviert für EBZ Nr. 4	G221	**1.296**	6	**8.983**
Guthaben Ökokonto				**16.327**

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

In der Gemeinde gibt es bislang mit Ausnahme eines Bäckers und Bioladens sowie von Getränken keine Versorgungsmöglichkeit. Erst in Fischach (ca. 3 km Entfernung) und Dinkelscherben (ca. 5 km Entfernung) gibt es mehrere Lebensmittelmärkte, die allerdings nur mit Pkws zufriedenstellend zu erreichen sind, so dass sich die Versorgung für Menschen ohne Pkw bislang schwierig gestaltet.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde ihre im Entwicklungskonzept mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitete Zielvorstellung zur Entwicklung einer neuen Ortsmitte nicht realisieren. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie die dörflichen Einrichtungen und das soziale Miteinander könnten nicht gefördert werden. Dadurch würde die Attraktivität der Gemeinde Ustersbach nicht gesteigert werden und weiterhin zahlreiche weitere Fahrten in die umliegenden Orte erforderlich sein.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Im Rahmen desstädtebaulichen Konzepts wurde zwischen mehreren Varianten das dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzept durch den Gemeinderat als die sinnvollste ausgewählt. Die anderen hätten durch nach Osten an den Ortsrand abgerückte Lage des Lebensmittelmarkts oder die Situierung der Anlieferung im Westen nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Synergieeffekten mit dem Café am geplanten Kfz-freien Dorfplatz.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden weitere Alternativen hinsichtlich Erschließungsmöglichkeiten und Flächenanordnung geprüft, bei denen jedoch die funktionalen Nachteile überwogen und der Flächenverbrauch höher war.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

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

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 wird die Entwicklung der Neuen Ortsmitte mit Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts, neuen öffentlichen Gebäuden (u.a. für Feuerwehr und Schützen) sowie ergänzender Gewerbeflächen mit der erforderlichen Erschließung inklusive Stellplätze sowie auch öffentlicher Freiflächen am Dorfanger ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich mit Blick auf das vorhandene, jedoch nicht verwirklichte, Baurecht nur noch eine geringe Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter.

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

8. Literaturverzeichnis

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

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.01.2020.

Gemeinde Ustersbach 1996: Flächennutzungsplan vom 27.02.1996.

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

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

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

Herb und Partner Planungsbüro 2022: Gemeinde Entwicklung Ustersbach. Gemeindeentwicklungskonzept. Vorabzug vom 27.10.2022.