



## Gemeinde Ustersbach

# Aufhebung des Bebauungsplans Nr.6 „Gewerbegebiet Ost“

Entwurf

## Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 16. Januar 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 .....

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	4
3.2	Bauleitplanung in Vorbereitung .....	4
<b>4.</b>	<b>Beurteilung.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
5.1	Bewertung der Umweltauswirkungen/ Eingriffsregelung .....	6
5.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen .....	6
	Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	6
	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	7

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, vom 22.10.1996, in Kraft seit dem 01.07.2005, liegt östlich vom Schul- und Kulturzentrum Forum Ustersbach. Der Bebauungsplan wurde noch nicht umgesetzt, es wurden weder die Erschließungsstraßen hergestellt geschweige denn eine Bebauung der Grundstücke vorgenommen.

Vielmehr plant die Gemeinde aktuell, im Osten des Hauptorts auf der unbebauten Fläche östlich des Forums Ustersbach auf den Grundstücken Fl.Nrn. 110, 111, 112 und 113 ein neues Baugebiet zu entwickeln. Dort sollen ein Kinderhaus entstehen, zusätzlich weitere Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden, außerdem eine kleine Fläche für gewerbliche Nutzung sowie Wohnbauflächen. Hierfür wurde bereits die 10. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Parallel wurden der Vorentwurf für den BP Nr. 16 „Ustersbach Ost-Neue Dorfmitte“ sowie eine Einbeziehungssatzung für das Kinderhaus erarbeitet, für die bereits die frühzeitigen Verfahren durchgeführt wurden. Diese Planungen sowie ein weiterer Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet im Süden der Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, für den der Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2023 vorliegt, sollen im Westen die jeweiligen Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 6 mit seinen Gewerbeflächen ersetzen. Somit können große Teilflächen des Bebauungsplans Ustersbach Nr. 6 nicht mehr umgesetzt werden.

Die restliche Gewerbefläche mit den Grundstücksnummern 3, 5, 6 sowie Teilflächen einer Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendeeinrichtung) liegen auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 114, Gmkg. Ustersbach. Hier sind seitens des Eigentümers keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen oder erwünscht, vielmehr lehnt der Eigentümer eine bauliche Nutzung seines Grundstücks ab. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist dort auch seitens der Gemeinde nicht mehr geplant, da dies zu Konflikten mit der vorgesehenen und erforderlichen Wohnnutzung führen würde. Daher wird parallel zu den oben genannten Bauleitplanverfahren eine Aufhebung des nicht mehr erforderlichen Bebauungsplans Nr. 6 durchgeführt. Die in der Planung ebenfalls festgesetzten Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht mehr benötigt, so dass der Plan in seiner Gesamtheit aufgehoben wird.

## 2. Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Orthofoto mit Flurkarte und Geltungsbereich in rot (Quelle Luftbild: BayernAtlas)

Der Bereich des aufzuhebenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 liegt südwestlich des Kreisverkehrs als Kreuzung der B300 durch die Kreisstraße A2. Die betroffenen Flächen 112 T, 113 und 114 werden nach wie vor landwirtschaftlich, vorwiegend als Ackerflächen

genutzt. Südlich grenzt die Eisbühlstraße mit der Fl.Nr. 99 als landwirtschaftlicher Weg an, der im Osten in die A2 mündet.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit 6 Teilflächen und einer Erschließungsstraße mit Wendehammer von der Eisbühlstraße her zur A2 fest sowie Parkplätze im Osten und umgebende öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzvorgaben.

#### 3.2 Bauleitplanung in Vorbereitung

Ein Großteil des Geltungsbereichs mit den Grundstücksnummern 1 und 2 wird im Zuge der neuen Bauleitplanung zum BP Nr. 16 „Ustersbach Ost-Neue Dorfmitte“ ersetzt werden, für die bereits das frühzeitige Verfahren durchgeführt wurde. Die Grundstücksnummer 4 wird ebenfalls ersetzt werden, hier liegt vom 07.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für ein Allgemeines Wohngebiet vor. Parallel wird auch der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.02.1996 zum 10. Mal geändert. Die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, werden die jeweiligen Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 6 ersetzen. Daher ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben.



Abb. 2: 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf vom 16.01.2024.

### 4. Beurteilung

Mit dem geplanten Aufhebungsverfahren wird das Grundstück Fl.Nr. 114 Gmkg. Ustersbach wieder unbeplant und ist nur landwirtschaftlich nutzbar, die Nutzung der angrenzenden Grundstücke 112 T und 113 werden im Rahmen der dortigen Bebauungsplanverfahren neu

geregelt. Für die Teilfläche vom Fl.Nr. 99 „Eisbühlstraße“ wird die Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße) aufgehoben. Es verbleibt die tatsächliche Nutzung als Feldweg. Ebenso muss die Festsetzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) auf der Kreisstraße A2 aufgehoben werden. Die hierauf entfallenden lärmrelevanten Vorbelastungen entfallen zukünftig. Die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche entstehenden Emissionen sind von den angrenzenden Planungsbegünstigten schadlos hinzunehmen.

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

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

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

Folglich ist die Aufhebung auch deshalb angezeigt, weil die ansonsten weiterhin geltende Teilfläche auf Fl.Nr. 114 Gmkg. UST aus immissionsrechtlichen Gründen unnötig die Bauleitplanung für den Lebensmittelmarkt und das Gewerbegrundstück beeinträchtigt sowie zukünftig auch die südliche Teilfläche der gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 112 und 113, welche als Allgemeines Wohngebiet überplant werden sollen.

## **5. Umweltbericht**

Infolge der überschaubaren Planungsinhalte der vorliegenden Aufhebungssatzung wird auch der Umweltbericht auf die wesentlichen Darstellungen verkürzt.

### Kurzdarstellung des Ziels der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6

Wie oben in den Kapitel 1, 3 und 4 dargelegt, will die Gemeinde Ustersbach den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 aufheben. Eine Umsetzung des Bebauungsplans ist auch vom Flächeneigentümer nicht mehr gewünscht. Bisher werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die westlichen Teile sollen zeitgleich durch die neu aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 18 ersetzt werden, für die separate Verfahren laufen. Damit trägt die Gemeinde den geänderten Planungszielen Rechnung, die sich zusammenhängend auch im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans zeigen. Anstelle der großen Gewerbeflächen ist nunmehr die Ansiedlung von Gemeinbedarfsflächen, eines Sondergebiets für Lebensmittel, kleinere Gewerbeflächen sowie die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geplant. Die übrigen Flächen verbleiben als Flächen für die Landwirtschaft.

### Festgelegte umweltrelevante Ziele

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung fällt naturschutzrechtlich in den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Außerdem sind u.a. infolge der Nähe zu übergeordneten Straßen andere gesetzliche Vorgaben, z. B. verkehrliche Belange sowie ggf. Vorgaben für Wasserrecht und Immissionsschutz zu beachten.

## **5.1 Bewertung der Umweltauswirkungen/ Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die derzeit unzulässig wären. Für eine Beschreibung der Schutzgüter im Geltungsbereich wird auf den Umweltbericht zur 10. FNP-Änderung verwiesen.

### Schutzgut Boden und Fläche

Durch den Verzicht auf eine gewerbliche Bebauung mit Ausbau der angrenzenden Verkehrsflächen wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen und die Neuversiegelung begrenzt. Diese ist für das Schutzgut als Entlastung zu bewerten, die natürlichen Bodenfunktionen können somit erhalten werden.

### Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Landschaftsbild entsteht ebenfalls eine Entlastung bzw. Verbesserung, da der neue Ortsrand weniger weit in die Landschaft rückt und im Osten keine Gebäude und befestigten Flächen entstehen. Im Rahmen der neuen Bebauungspläne werden zudem weniger große Gebäude entstehen und der Ortsrand durch Pflanzungen gestaltet.

### Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

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

### Weitere Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen

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

Daher sind insgesamt keine wesentlichen, abwägungsrelevanten Belange im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 gegeben. Somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

## **5.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen**

### **Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Besondere eingesetzte Techniken und Stoffe sowie die Nachhaltigkeit der Ressourcenverfügbarkeit sind nicht mit relevanten Umweltauswirkungen verbunden. Ebenfalls ergeben sich durch die Teilaufhebung keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf Schadstoffe, Abfallerzeugung, Licht, Strahlung und dergleichen.

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. Durch den Verzicht auf Bauflächen wirkt sich die Planung eher positiv aus.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

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

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