Gemeinde Ustersbach

Einbeziehungssatzung Nr. 4
„Haus der Kinder östlich Forum“

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 16.01.2024

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 16.01.2024

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 ... 3

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets ... 3

2.1 Lage des Planungsgebiets ... 3

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand ... 4

2.3 Verkehrliche Anbindung ... 4

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5

3.1 Regional- und Landesplanung ... 5

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan ... 6

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan ... 6

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen ... 6

4. Städtebauliches Konzept ... 7

4.1 Städtebau ... 8

4.2 Grünordnung und Artenschutz ... 8

4.3 Verkehrliche Erschließung ... 9

4.4 Immissionsschutz ... 9

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr ... 10

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise ... 11

5.1 Bauliche Festsetzungen ... 11

5.2 Verkehrsflächen ... 12

5.3 Grünordnerische Festsetzungen ... 12

5.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise ... 13

5.5 Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahme ... 14

6. Wesentliche Auswirkungen ... 14

6.1 Bodenordnung ... 14

6.2 Umweltbelange und Klimaschutz ... 15

6.3 Eingriffsregelung ... 15

7. Literaturverzeichnis ... 19

Anlagen

- Anlage 1a: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300", Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 15.01.2021
- Anlage 1b: Geotechnischer Bericht zur Erschließung Baugebiet „Südlich B300" BAII, Ustersbach der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (GTA) vom 25.10.2022
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 31.05.2023, Bericht LA22-243-G01-T01-01
- Anlage 3: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte" der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 05.07.2022, ergänzt am 13.06.2023 und 16.01.2024.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ustersbach benötigt dringend einen neuen Kindergarten, da der bestehende Kindergarten im Wohngebiet an der „Eisbühlstraße" an den räumlich beengten Platzverhältnissen leidet und am Standort dem steigenden Bedarf für Kinderbetreuung in der Gemeinde nicht mehr gerecht werden kann. Daher plant die Gemeinde in Verbindung mit einer umfangreicheren baulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand als ersten Schritt den Neubau eines Kindergartens auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 110, 111 und 115 östlich der Grundschule. Der Neubau soll künftig neben ca. 4 Kindergartengruppen (Kinder im Alter von 3 bis 6) auch 2 Krippen- (Alter 0 bis 3) sowie 1 bis 2 Hortgruppen (Alter ab 6) beherbergen, so dass die Bezeichnung „Haus der Kinder" bzw. „Kinderhaus" treffender ist. Neben ausreichend nutzbarer Freiflächen soll das Baugrundstück auch Reserven für ggf. später zusätzlich erforderliche maßvolle Erweiterung sichern.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB soll daher zeitnah entsprechendes Baurecht für die Errichtung des Kinderhauses geschaffen werden. Im nördlichen Teil des Gebiets sollen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Damit soll die Betreuung der Kinder in Ustersbach künftig trotz steigendem Bedarf gesichert werden. Da das Planungsgebiet bereits im Westen und Süden an bebaute Flächen angrenzt, kann die Planung als Einbeziehungssatzung ermöglicht und gesichert werden. Hierfür wurde die Eingriffsregelung abgearbeitet (siehe Kap. 6.3).

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Neue Ortsmitte Ustersbach" beabsichtigt die Gemeinde in den nächsten Jahren im Umfeld des Planungsgebiets zudem die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Schützen- und Feuerwehrhauses sowie von Wohnbebauung. Für diese werden jedoch separate Bauleitplanverfahren durchgeführt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebiets

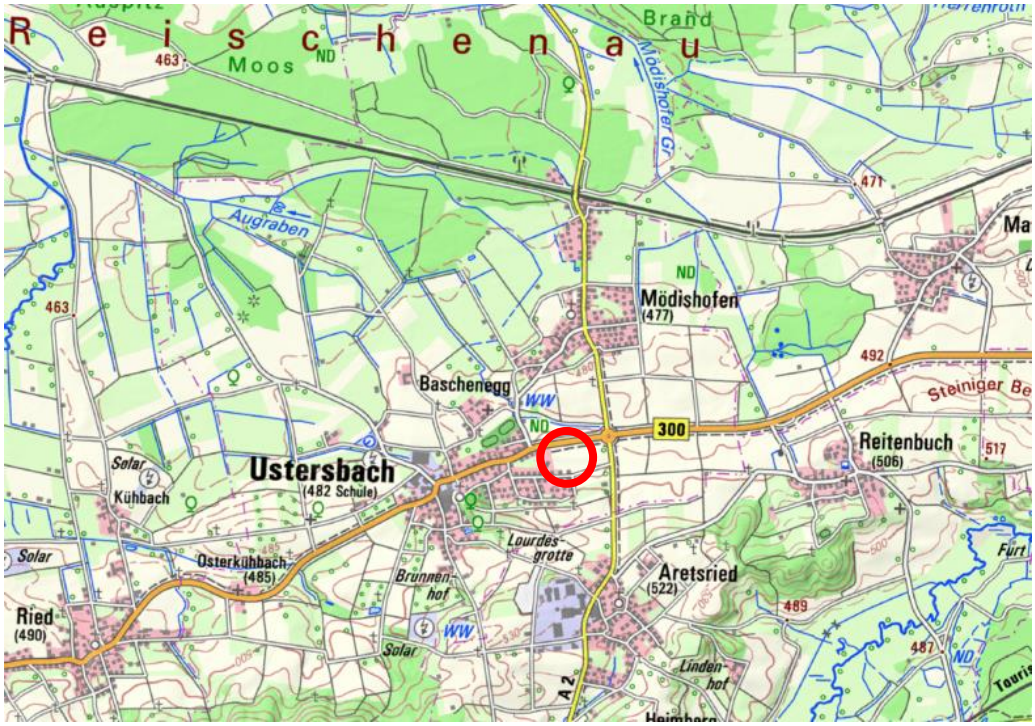

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Ausschnitt TK25)

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. 7.460 m² Fläche und befindet sich östlich des Orts angrenzend am „Schulweg" auf einer Ackerfläche. Westlich liegt die Grundschule mit Turnhalle und nördlich vorgelagerten Sportbereichen und randlichen Grünstrukturen mit Gehölzbestand. Als Forum Ustersbach werden die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt. Im Süden befinden sich Wohngebäude.
Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Norden nach Süden an. In der Mitte der Fläche befindet sich eine Erhöhung, welche mit 487 m ü. NN den höchsten Punkt der Fläche darstellt. Der niedrigste Punkt des Planungsgebiets liegt im Nordwesten auf einer Höhe von 483,5 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke 110, 111 und 115 („Schulweg"), Gemarkung Ustersbach mit einer Gesamtfläche von 0,84 ha.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

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 hierfür geeignete Braunerden aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) vor. Die Ackernutzung setzt sich auch östlich des Planungsgebiets fort. Im Planungsgebiet findet sich bislang keine Gebäude oder sonstige bauliche Nutzung.

Somit wird der Bereich baulich bereits eingefasst und durch die angrenzende Bebauung mit geprägt. Nördlich des Planungsgebiets und südlich der B300 verläuft der „Schulweg" als Rad- und Fußweg. Zwischen B300 und „Schulweg" findet sich eine heimische Hecke mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. Nördlich und auch im Osten des Planungsgebiets befinden sich Grünflächen, die ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Im Westen grenzt auf dem Schulgrundstück ebenfalls heimischer Baum- und Strauchbestand an. Nahe des Schulwegs finden sich hier auch einige Kfz-Stellplätze.

Abbildung 2: Orthofoto mit Flurkarte mit Geltungsbereich

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 im Norden

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, der auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist, bis nach Gessertshausen fort. Für die Erschließung des Kinderhauses mit Stellplätzen im Planungsgebiet soll der „Schulweg" im Westen genutzt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

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

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

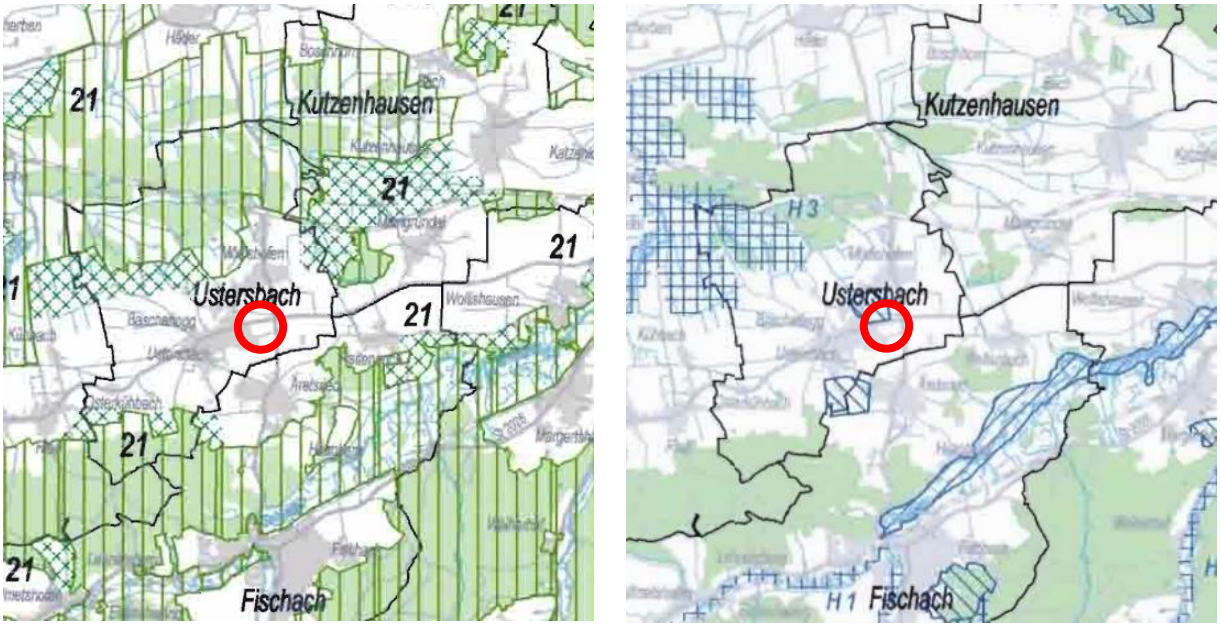

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan; Karte 3 Natur und Landschaft und Karte 2a Siedlung und Versorgung

Folgende Ziele werden im Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Bayern 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). Gemäß B III, G 3.2 soll der Erhalt des bestehenden Netzes an Kindergärten und deren bedarfsgerechte Erweiterung in allen Teilen der Region angestrebt werden.

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. Gemäß LEP 2020 8.3.1 (Z) sind Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

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

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abbildung 4: 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.

Die Einbeziehungssatzung entspricht grundsätzlich den Planungszielen des Flächennutzungsplans (Entwicklungsgebot: Gemeinbedarf bzw. Wohnnutzung, in der das Kinderhaus ebenfalls zulässig ist, und Zäsur). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in der ohnehin geplanten Änderung für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters sowie des Wohngebiets nördlich der „Eisbühlstraße" auf den Südteilen der Grundstücke Fl.Nr. 110 und 112 angepasst.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich wurden bisher keine Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Weiter östlich existiert ein bisher nicht verwirklichter Bebauungsplan 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.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

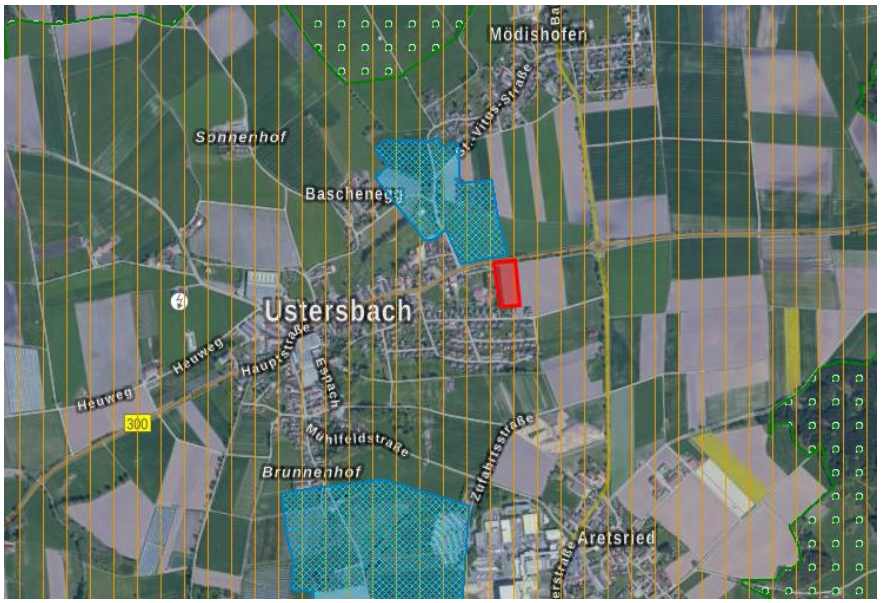

Abbildung 5: Gemeinde Ustersbach und Lage des Planungsgebiets (rot) mit Schutzgebieten (hellblau = Trinkwasserschutzgebiet, orange-schraffiert = Naturpark, grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet)

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 der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll, der für die Kinderbetreuung dringend benötigte Neubau eines Kinderhauses angesiedelt werden. Derzeit ist der Bedarf für 4 Kindergarten-, 2 Krippen- sowie 1- bis 2-Hortgruppen absehbar.

Das Planungsgebiet des Kinderhauses wird durch die bereits bestehende und direkt angrenzende Grundschule im Westen geprägt. Da zusätzliche Erweiterungen für die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, auch in Verbindung mit möglichen Erweiterungen auf dem sich ebenfalls in Gemeindebesitz befindlichen Schulgrundstück auch für die dort angeschlossenen Nutzungen mittelfristig nicht ausgeschlossen sind, wird der Bauraum im Westen bis direkt an die Grundstücksgrenze gelegt. Vorhandene Gehölze und Einzelbäume, die derzeit den Ortsrand auf der Fl.Nr. 109 bilden, müssten ggf. weichen. Da diese hier dünner und lückig ausgebildet sind, sowie im Süden ebenfalls mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke angrenzen, ist der Geltungsbereich insbesondere im südlichen Teil, in dem der Neubau geplant ist, bereits baulich geprägt. Zum „Schulweg" hin verdichten und verbreitern sich die Gehölzstrukturen und Grünflächenanteile. In diesem Bereich ist künftig die Zufahrt zu den Stellplätzen sowie die überwiegend fußläufige Erschließung vorgesehen. Hierfür müssen ebenfalls einige wenige Gehölze entfernt werden.

Abbildung 6: Blick auf baulich geprägten Geltungsbereich am östlichen Ortsrand.

Die Gemeinde beabsichtigt in den nächsten Jahren östlich und nordöstlich des Kinderhauses die städtebauliche Entwicklung als neue Ortsmitte mit Errichtung eines Schützen- und Feuerwehrhauses, eines Lebensmittel-Vollsortimenters, ergänzender Gewerbeflächen an der B300 und weiterer Wohnbebauung Richtung Süden fortzusetzen. Hierfür wurde vorab ein ortsräumliches Konzept durch das Büro Ortegestalten erstellt. Auf dieser Basis wurde auch die vorliegende Satzung entwickelt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die für das Kinderhaus sowie zur Erschließung erforderlichen Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsflächen. Daher ist auch ein Teil des „Schulwegs" in den Geltungsbereich einbezogen. Im Mittelteil ist dabei ein öffentlicher Platz vorgesehen, der dem Grünzug des Flächennutzungsplans entspricht und später nach Osten als Grünanger fortgeführt werden soll.

4.1 Städtebau

Das Kinderhausgebäude soll und darf im südlichen Teil des Geltungsbereichs errichtet werden. Der Bauraum wird dabei großzügig gefasst, um die Planung für das Gebäude, die noch nicht vorliegt, nicht unnötig einzuschränken. Aufgrund der bereits angesprochenen Erweiterungsoptionen in Verbindung mit dem angrenzenden Schulgrundstück wir die Baugrenze im Westen direkt an die Grundstücksgrenze gelegt. Da die Gemeinde jeweils Grundstückseigentümerin und Bauherrin ist bzw. wäre, werden hierdurch keine abstandsrechtlichen Konflikte entstehen.

Gestaltungsvorgaben werden nur gemacht, sofern diese für die städtebauliche Ordnung erforderlich sind, z.B. wird die Wandhöhe geregelt, um ein zu hohes Aufragen am (zumindest temporären) Ortsrand sowie gegenüber der ländlich geprägten Umgebung zu vermeiden. Wesentliche Parameter bestimmen sich aufgrund der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB im Innenbereich anhand der Umgebungsbebauung.

Der Stellplatzbedarf und die Lage wurden intensiv diskutiert. Es müssen sowohl die Beschäftigten als auch der Bring- und Holverkehr der Eltern berücksichtigt werden. Die Stellplätze sollen nun im Norden entlang des bestehenden „Schulwegs" angesiedelt werden, damit der Bereich am Kinderhaus und dazu neuen Dorfplatz verkehrsfrei bleibt und als Rad- und Gehweg festgesetzt werden kann. Daraus ergab sich gegenüber dem ortsräumlichen Konzept für die Gesamtentwicklung „Neue Ortsmitte" eine Verschiebung der Gebäude und des geplanten Dorfplatzes nach Süden um wenige Meter. Die genaue Anordnung der Stellplätze wird nicht geregelt, um hier spätere Planungen nicht vorzugreifen.

Insgesamt wird besonderes Augenmerk auf eine städtebaulich ansprechende Positionierung des Gebäudes und Gestaltung der Freiflächen gelegt, was die Gemeinde im Zuge des kommunalen Bauvorhabens konkretisieren wird.

4.2 Grünordnung und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist im Bestand als Ackerfläche unversiegelt und unbebaut. Auf der Fläche selbst befinden sich keine Gehölze, jedoch randlich auf dem benachbarten Schulgrundstück.

Durch die Lage am Ortsrand werden auch in der Einbeziehungssatzung wesentliche grünordnerische Belange festgelegt und eine Mindestbepflanzung vorgegeben. Im Bereich der Stellplätze und der Kinderhausfreiflächen sind zur Gliederung, Durch- und Eingrünung sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenbegleitgrün weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Weitergehende Festlegungen wie z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen werden nicht über die Einbeziehungssatzung bestimmt, sondern im Bauantragsverfahren.

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (saP, siehe Anlage), der auch die Flächen östlich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst, die durch andere Bauleitpläne entwickelt werden sollen. Als Grundlage wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Hierbei wurden 8 prüfrelevante sowie weitere häufige Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Während 5 davon als Durchzügler oder Nahrungsgäste zu werten sind, wurden Feldsperling, Goldammer und Haussperling mit (möglichen) Brutvorkommen nachgewiesen. Ackerbrütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze konnten dagegen als Ergebnis der Kartierungen ausgeschlossen werden.

Bei Beseitigung von Gehölzen im Baufeld sowie für die Zufahrt zu den Stellplätzen können noch Gehölze mit Brutplätzen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 109 betroffen sein, das jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Fällzeitraum, Berücksichtigung von Vogelschutzmaßnahmen an Glasflächen, insektenfreundliche Beleuchtung und Neupflanzung von Gehölzen etc.) ergeben sich jedoch gemäß saP keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kinderhausstellplätze erfolgt über die vorhandene östliche Zufahrt zum „Schulweg", der südlich parallel zur Bundesstraße 300 verläuft. Dieser verfügt über zwei Einmündungen in die B300: die westliche und östliche Schulzufahrt. Die B300 weist rund 5.739 Kfz/Tag (2021) auf. In schräger Verlängerung der östlichen Zufahrt zur B300 wird die Erschließung des Kinderhauses mit seinen vorgelagerten Stellplätzen als öffentliche Verkehrsfläche angelegt. Hierfür ist ggf. ein Versetzen des Fuß- und Radwegeschildes um einige Meter nach Osten erforderlich.

Die geplante Stichstraße führt nach wenigen Metern zu den Stellplätzen. Der weitere Weg zum Kinderhaus soll nach der Einfahrt zu den Stellplätzen als öffentlicher Verkehrsweg mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg" festgesetzt werden, um einen verkehrsfreien Bereich zu ermöglichen. Die direkte Zufahrt für die Materialanlieferung und Rettungsfahrzeuge sowie Müllabfuhr wird möglich sein. Nicht zwingend benötigte Flächen sollen unversiegelt bzw. nur teilbefestigt als Straßenbegleitgrün gestaltet werden. Dieser weitet sich vor dem Kinderhaus zum geplanten, befestigten Dorfplatz auf, auf dem (ggf. in Verbindung mit angrenzend geplanten Wegen und Dorfanger) auch Veranstaltungen stattfinden können.

Somit ist eine gute Erreichbarkeit ohne Erfordernis einer wesentlichen Änderung oder Ergänzung der Verkehrsführung im Ort gegeben.

Angedacht ist auch die Fortsetzung des Fußwegs bzw. Freihaltung eines Durchgangs zur „Eisbühlstraße", um das umweltfreundliche Bringen und Holen der Kinder ohne Kfz aus dem angrenzenden Wohngebiet mit kurzen Wegen zu fördern. Da die genaue Lage und Ausgestaltung von der Gebäudeplanung und Spielräumen künftiger ggf. erforderlicher Erweiterungen abhängt, ist eine Festlegung jedoch nicht sinnvoll. Die Umsetzung obliegt ohnehin der Gemeinde. Empfohlen werden auch die begleitende Ergänzung von Grünstrukturen und Baum- und Strauchpflanzungen auf dem südlichen Teil der Fl.Nr. 110. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs im Wohngebiet, da hierfür kein baurechtlicher Regelungsbedarf besteht.

4.4 Immissionsschutz

Durch den Verkehr auf der B300 können beeinträchtigende Schallimmissionen der ca. 80 m entfernt geplanten Gebäudenutzung als Kinderhaus auftreten. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die vom Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit Datum vom 31.05.2023 vorliegt. Die Schallimmissionen werden voraussichtlich später, mit Bau eines zwischen Stellplätzen und Kinderhaus geplanten Feuerwehr- & Schützenhauses entschärft, können aber dennoch zu Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerten führen. Da dies jedoch geplant, der Zeitpunkt und die Inbetriebnahme des Kinderhauses aber nicht baurechtlich aneinander gekoppelt werden, kann dies bei der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden (Worst-Case-Ansatz).

Die für das Kinderhaus geplanten Stellplätze werden im Norden des Gebiets parallel zur B300 und neben den bereits bestehenden Parkplätzen der Grundschule errichtet. Dadurch werden mögliche Lärm- und Feinstaubbelastung durch Verkehr im Bereich des Kinderhauses, der Grundschule und der angrenzenden Wohngebiete reduziert. Gemäß Gutachten bleiben die berechneten Immissionen im südlich angrenzenden Wohngebiet (durch die geplante Nutzung) auch bei Überlagerung von Parkplatznutzung mit dem Außenbereich der Kindertageseinrichtung unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A), die Parkplatznutzung allein unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die durch den Betrieb der Kindertageseinrichtung hervorgerufenen Lärmimmissionen in der Umgebung werden daher als sozial angemessen und zumutbar angesehen.

Hinsichtlich des Verkehrs der B300 ergibt die Untersuchung, dass im Norden der Gemeinbedarfsfläche für das Kinderhaus die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet

werden aber überall eingehalten, so dass von einer hohen Aufenthaltsqualität in den Freibereichen südlich des Gebäudes ausgegangen werden kann. Am geplanten Gebäude werden die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der angestrebten Nutzung als Kindertageseinrichtung als zumutbar angesehen, allerdings werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, die in Kap. 5.4 näher erläutert werden.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche sind die Anschlüsse an das Ortsnetz weitgehend vorhanden bzw. im Rahmen der Planung ergänzbar.

Die Erschließung für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge ist die geplante Stichstraße und hierfür befahrbare anschließende Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" gesichert. Die Verkehrsflächen wurden insgesamt in ausreichender Breite geplant. Dies gilt auch für Wasser und Abwasser, wo an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden kann. Die Abfall- oder Wertstoffbehälter müssen am Tag der Abholung am „Schulweg" bereitgestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenart Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich, ggf. jedoch durch die lehmigen Anteile unterschiedlich eingeschränkt ist. Die vorliegenden geotechnischen Gutachten (Anlagen 1a und 1b) der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2021 und 25.10.2022 ergeben eine Deckschicht von ca. 1,7 bis 2,8 m aus Sanden und untergeordnet Schluffe und Schluffe bis Sande mit wechselnden Nebenbestandteilen. Darunter finden sich tertiäre Sande von mehreren Metern Mächtigkeit, ebenfalls mit schwach schluffigen, schwach schluffigen bis schluffigen oder schluffigen Nebenbestandteilen. Die erkundeten tertiären Sande sind nach DIN 18130 je nach Feinkornanteil überwiegend als schwach durchlässig bis durchlässig zu bewerten. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist daher in Abhängigkeit von der örtlichen Lagerungsdichte und ggf. mit zusätzlichen technischen Maßnahmen noch möglich.

Grundwasser wurde im Rahmen der Bohrungen nicht aufgedeckt. Es ist im Untersuchungsgebiet auf einem Höhenniveau von ca. 474 – 475 m ü. NN zu erwarten, somit ab ca. 10 m unter GOK. Aufgrund der im Untersuchungsbereich angetroffenen Wechselfolge von bindigen und nicht bindigen Böden, kann im Zuge von langanhaltenden Starkniederschlagsereignissen, das Auftreten von Hang- und Schichtenwasser allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Bzgl. Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen gibt es im Südwesten eine leichte Muldenlage, diese setzt sich im Bereich der Schule im Westen fort. Die wesentliche leichte Hanglage, die von Süden nach Norden leicht fällt, wird von der Eisbühlstraße mit angrenzenden Wohngrundstücken unterbrochen, allerdings sammelt die Mulde ggf. nach Starkregen abfließendes Oberflächenwasser aus einem Segment, dass ungefähr den Bereich des im Südosten geplanten Wohngebiets umfasst. Daher wird spätestens zum Bauantrag einen Überflutungsnachweis mit Fließweganalyse erstellt. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung deutet die geplante Baukörperstellung aber bereits an, dass die Freihaltung eines Fließbereichs im Außenbereich durch geeignete Gebäudestellung und Geländegestaltung des Außenbereichs möglich ist.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zur Klarstellung per Planzeichen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung „Kinderhaus" bestimmt. Im Bauland sollen Gebäude für die Nutzung als Kindergarten, Krippe und Hort untergebracht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 1.520 m² und darf durch Terrassen um bis zu 150 m² und Überdachungen um bis zu 160 m² überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hierfür jedoch nicht zulässig. Somit wurden der geplanten Nutzung entsprechende ausreichende Grundflächen bestimmt und auch die damit verbundenen Nutzungsanforderungen hinsichtlich des Außenraums klar berücksichtigt, die relevant für die GR sind. Die Baugrenzen wurden weiträumig festgesetzt, um eine hohe Gestaltungsfreiheit des Hauptgebäudes sowie eines ggf. späteren zusätzlichen Erweiterungsbaus im Süden zu ermöglichen. Die Gesamt-GRZ darf zusätzlich zu den Terrassen-, und Überdachungsflächen sowie Stellplätzen um max. 700 m² überschritten werden. Diese werden u.a. für zusätzliche Wege und Befestigungen in den Freiflächen oder Nebengebäude benötigt. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine rechnerische GRZ von 0,28 begrenzt, die Gesamt-GRZ ebenfalls begrenzt und es werden ausreichend unbefestigte Freiflächen, v.a. zur Nutzung durch die Kinder, gesichert.

Die Wandhöhe wird mit 10,0 m festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Gestaltung des Kinderhausgebäudes mit 2 oder 3 Stockwerken ermöglicht. Das Gelände fällt von der leichten Kuppe im Bereich nördlich des Gebäudes geplanten Dorfplatz zum zentralen Bauraum um ca. 1,5 m ab, bevor es wieder etwas ansteigt, was eine rücksichtsvolle Einbindung des geplanten Gebäudes ins Gelände bei der Planung bedingt. Als unterer Bezugspunkt wird daher die geplante Geländehöhe am Baukörper festgesetzt, da die Wandhöhe allseits eingehalten werden muss. Diese beträgt 486,3 m ü. NN und ergibt sich aus der Höhenlage des vorgelagerten Dorfplatzes. Zusätzlich wird eine Höhe von max. 486,5 m ü. NN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss definiert. Hierdurch wird ein zu hohes Aufragen im Ortsbild vermieden.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung obliegt der Gemeinde als Bauherrin. Ein baulicher Entwurf liegt bislang nicht vor. Die zulässigen Dachformen und -neigungen bestimmen sich gemäß §34 BauGB aus der Umgebungsbebauung. Zu finden sind hier bisher vor allem geneigte Dächer als Sattel-, Pult- oder Walmdächer.

Stellplätze und Nebenanlagen

Da die Gemeinde über keine eigene Stellplatzsatzung verfügt, wurde zunächst der Stellplatzbedarf gemäß bayerischer GaStVO geprüft. Dieser ist gemäß Anlage mit 1 Stellplatz je 30 Kinder angegeben. Bei den genannten Gruppenzahlen ist zunächst (ohne spätere Erweiterung) von ca. 150 Kinder auszugehen, was nur 5 Stellplätzen entspräche. Dies erscheint bei prognostizierten ca. 18 bis 20 Beschäftigten als pädagogisches Personal und dem zusätzlichen Elternverkehr im ländlichen Raum mit verstärkter Pkw-Nutzung deutlich zu wenig.

Folgende weiter Aspekte wurden daher berücksichtigt:

- Zu den pädagogischen Beschäftigten kommt weiteres Personal, z.B. für Verpflegung, Verwaltung etc..

- Das Personal arbeitet heute verstärkt in Teilzeit, so dass mehr Beschäftigte erforderlich sind. Arbeitszeiten und damit auch Stellplatzbelegung überschneiden sich aber geringfügig.
- Viele Beschäftigte kommen nicht aus der direkten Nachbarschaft und sind daher auf Pkws angewiesen.
- Der Bedarf für Kurzzeitstellplätze für Eltern besteht vor allem morgens in einem durch das Kinderhaus definierten Zeitrahmen von ca. ½ bis 1 h sowie versetzt zu den Abholzeiten mittags/nachmittags. Hier können Stellplätze zwar mehrfach hintereinander belegt werden, es sind jedoch mehrere Anfahrten parallel zu berücksichtigen.
- Die Kinderhausbetreuungszeiten und somit Personalanwesenheit und Abholverkehr verlängern sich zunehmend in die Nachmittagsstunden.
- Die Betreuungszeiten der Hortgruppen starten ab mittags auch für die Nachmittagsstunden.
- Mit der weiteren baulichen Entwicklung ist aber eine gemeinsame bzw. zeitversetzte Nutzung der Stellplätze mit Schützen und Feuerwehr (ohne Alarmparker) abends und für Wochenendveranstaltungen hier bzw. im Forum und dem späteren Dorfplatz realistisch.

Aus diesen Gründen werden für das Kinderhaus 20 Stellplätze als ausreichend und sinnvoll erachtet, 2 davon sollen rollstuhlgerecht (Breite mind. 3,5 m) zu errichtet werden. Die übrigen sind mit 2,7 m Breite ausreichend. Zusätzlich sind die für die Erschließung im Bereich der Schule entfallenden 4 Stellplätze zu ersetzen. Die Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen nahe des „Schulwegs" zulässig, nicht jedoch entlang des Stichweges zum Kinderhaus, damit der Bereich vor dem Kinderhaus und dem geplanten Dorfplatz verkehrsfrei bleibt. Insbesondere beim Bringen und Holen der Kinder würden hier sonst zusätzliche Gefahren entstehen. Mit dem „Schulweg" und der B300 im Norden des Planungsgebiets besteht eine geeignete Zufahrt zu den Stellplätzen. Die Stellplatzfläche wurde für die Zahl der unterzubringenden Stellplätze ausreichend dimensioniert. Aus Gründen des vorsorgenden Klimaschutzes sind die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die östliche Schulzufahrt und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Weg zum Kinderhaus wird nach der Stellplatzzufahrt als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" festgesetzt, sodass dort mit Ausnahme von Liefer- und Rettungsfahrzeugen kein motorisierter Verkehr zulässig ist. Innerhalb dieser werden die nicht für den Verkehr zu befestigenden Flächen als Straßenbegleitgrün dargestellt (Hinweis), die jedoch nicht verbindlich sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden randlich mit Straßenbegrenzungslinien gefasst.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden Neupflanzungen festgesetzt. Im Bauland, d.h. Freibereich und Umfeld des Kinderhauses sind mind. 3 Laubbäume I. Ordnung und 4 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Im Bereich der und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenbegleitgrün weitere heimische Laubbäume mind. II. Ordnung vorgesehen, aber der weiteren Gebäude- und Freianlagenplanung vorbehalten.

Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige

Laubbäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. ebenfalls StU. 16-18 cm und für Sträucher 2 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Vorschlagliste heimischer Laubbäume und Sträucher:

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

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird in Kap. 6.3 ermittelt und detailliert beschrieben. Die Flächengröße von 1.497 m² und Zuordnung der Ausgleichsfläche mit Fl.Nr. 1377 mit Entwicklungsziel mäßig artenreiche sowie binsenreiche Feuchtwiese wird textlich festgesetzt. Zudem werden die erforderlichen mittel- bis langfristigen Pflegemaßnahmen geregelt, die es nach Initialmaßnahmen für die ökologische Aufwertung braucht: max. 2-schürige Mahd nicht vor dem 15.7., Abräumen und Wiederverwertung des Schnittguts, Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Artenschutzrecht

Festsetzungen zum Artenschutz ergeben sich aus dem zugrunde liegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, siehe Anlage). Für den Bereich des Kinderhauses sind folgende Festlegungen daraus zu berücksichtigen.

Zum Schutz von Insekten sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich „insektenfreundliche" LEDs mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2700 Kelvin (gelbes oder UV-freies warm-weißes Licht) zugelassen. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Wo immer möglich ist auf Außenbeleuchtung zu verzichten.

Größere Glasflächen (>1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern. Dies senkt das Kollisionsrisiko infolge von Spiegelungen von Gehölzen erheblich.

5.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Diese wurden gemäß beiliegenden Schallschutzgutachten vom 31.05.2023 berücksichtigt. Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die maßgeblichen tageszeitlichen Außenlärmpegel heranzuziehen, die in der Planzeichnung mit festgesetzt werden.
- In Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.
- Schlafräume sind nach Möglichkeit an der Südfassade zu orientieren.

Es sind im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ermittelt worden. Ab einem Pegel von über 45 dB(A) eignet sich ein Fenster eines Schlafraumes nur bedingt zum Dauerlüften (Fenster gekippt). Daher kann für ein Schlafraum mit einem Fenster in Richtung der Straße, eine schallgedämmte Lüftung oder eine pegelreduzierende bauliche Maßnahme vor dem entsprechenden Fenster erforderlich sein. Weitere Erläuterungen sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

Dementsprechend wird in der Satzung auch auf das vorliegende Schallgutachten hingewiesen und die Festsetzungen zusätzlich erläutert sowie festgehalten, dass die Einhaltung der Schalldämm-Maße als Mindestanforderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens aktuell nachzuweisen ist. Bei der Planung ist entsprechend auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche der Kindertageseinrichtung zu achten.

Dabei wurde auch vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Außerdem wird auf die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen hinzunehmenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen.

5.5 Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die zeichnerischen Hinweise umfassen Daten der Flurkarte mit Grundstücken und Gebäuden. Außerdem sind die Höhenlinien im Bestand im 0,5 m Abstand zueinander dargestellt. Die Zeichnung erfolgt im UTM-Koordinatensystem. Es ist ebenfalls der Gehölzbestand in den umliegenden Flächen dargestellt.

Darüber hinaus sind Gebäudekörper und vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen vermerkt. Außerdem werden für die Pflanzpflichten Standortvorschläge für Bäume im Bereich des Kinderhauses, des Straßenbegleitgrüns und innerhalb der Stellplätze verortet.

Angrenzende Gehölze dürfen bei Bedarf nur im Winterhalbjahr von 1.10. bis 28./29.2. außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Es wird außerdem empfohlen, auf eine barrierefreie Bauweise zu achten.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Gemeindeeigentum.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ergibt sich die in folgender Tab. 1 wieder gegebene Flächenverteilung.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	**Fläche in m²**	**Verteilung in % Geltungsbereich EBZ**
Fläche für den Gemeinbedarf	6.535	77,6
Davon überbaubare Grundfläche (Kinderhaus)	*1.500*	*17,8*
Davon Stellplätze	*700*	*8,3*
Öffentliche Verkehrsfläche	1.890	22,4
Davon mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg"	*1.304*	*15,5*
Gesamt-Geltungsbereich	**8.425**	**100**

6.2 Umweltbelange und Klimaschutz

Durch die Einbeziehungssatzung wird in der Gemeinde Ustersbach der Bau eines Kinderhauses mit der erforderlichen Erschließung inklusive Stellplätzen sowie auch Freiflächen ermöglicht. Die Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Ustersbach und ihre Nachbarorte gegeben. Durch die Errichtung des Kinderhauses wird die Betreuung der Kinder der Gemeinde Ustersbach verbessert. In Hinsicht des wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen ist die Planung unerlässlich. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entsteht ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf, der im folgenden Kapitel ermittelt wird. Infolge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die Einbeziehungssatzung ist kein Umweltbericht erforderlich. Infolge des begrenzten Flächenumfangs, der Ausgangszustands als Ackerfläche sowie der mäßigen baulichen Nutzung sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt vor, demzufolge keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG berührt werden. Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 erfüllt.

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 der nicht-motorisierte Individualverkehr gefördert werden.

Versickerungs- und Retentionsflächen sind nach Möglichkeit oberirdisch anzulegen, um dem Klimaausgleich zu dienen.

6.3 Eingriffsregelung

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, die ggf. im Rahmen der Eingabeplanung zum Bauantrag noch fortgeführt werden müssen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser
- bauzeitlicher Schutz des Oberbodens
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche für Gebäude und Außenanlagen
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze

Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild
- bauzeitlicher Schutz benachbarter Gehölze mit Wurzelraum vor Beschädigung
- sorgfältige Einbindung des Gebäudes in das Gelände, Begrenzung der Höhenentwicklung
- Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Begrünung der Freiflächen

Schutzgut Tiere
- angrenzende Gehölzentfernung nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
- Verwendung von „insektenfreundlichen" Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin
- Größere Glasflächen (<1,5 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern
- Verwendung sockelfreier Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand

Eingriffsermittlung

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. Da im Norden des Geltungsbereichs noch der „Schulweg" liegt, der im Bestand bereits versiegelt ist, wird der Anteil des zugehörigen Flurstücks 115 nicht angesetzt.

Der Beeinträchtigungsfaktor für Baugrundstücke wird i.d.R. aus der GRZ abgeleitet. Diese beträgt für die Gemeinbedarfsfläche rechnerisch weniger als 0,28. Im Rahmen der Gesamt-GRZ werden umfangreiche Überschreitungen für Stellplätze, Terrassen und Überdachungen zugelassen. Diese überschreiten die gesetzliche regelmäßig zulässige 50 % deutlich und kommen eher einer Überschreitung um 100 % (der Haupt-GR) nahe. Daher erscheint insgesamt eine Erhöhung des Beeinträchtigungsfaktor anteilig auf insgesamt 0,4 (0,28+ 0,28/2=0,42) angezeigt.

Für versiegelte Verkehrsflächen sind regelmäßig 1,0 anzusetzen. Da aber auch hier ein hoher Anteil als Straßenbegleitgrün entwickelt wird, wird dort das umfangreiche Straßenbegleitgrün (Vermeidungsmaßnahme) als Planungsfaktor berücksichtigt, der den Beeinträchtigungsfaktor um 20 % reduziert. Die neu anzulegenden Verkehrsflächen reichen im Nordwesten auch in die bisherigen Gehölzflächen im Bereich der Schule.

Zusätzlich wird das möglicherweise beeinträchtigte Gehölz entlang des Schulgrundstücks mit 8 Wertpunkten einer mittleren Bedeutung zugeordnet, auch wenn es außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Dieses ist nur lückig ausgebildet und betrifft auf einer Breite von ca. 3 m etwa 40 m Länge. Zwar wären bauzeitliche Eingriffe in die sonstige Grünfläche regelmäßig nicht auszugleichen, allerdings kann das Gehölz jedoch in diesem Fall an dieser Stelle nicht wieder hergestellt werden.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Beeinträchtigungsfaktor, ggf. mit Berücksichtigung der Reduzierung durch den Planungsfaktor.

Tab. 2: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	**Wert-punkte (WP)**	**Fläche (m²)**	**Eingriff/ Planung**	**Beein-trächti-gungs-faktor**	**Inkl. Be-rücksich-tigung Pla-nungs-faktor**	**Aus-gleichs-be-darf (WP)**
Gering (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker)	2	6533	Kinder-haus mit Stellplät-zen	0,4	-	5226
Gering (A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker)	2	1038	Verkehrs-fläche	1,0	0,8 (-0,2)	1661
Mittel (B212 Feldge-hölze mit überwiegend Einheimischen, stand-ortgerechten Arten mittlerer Ausprägung)	10	142	Verkehrs-fläche	1,0	0,8 (-0,2)	1136
Ohne (V11 Versiegelte Verkehrsfläche, „Schulweg")	0	225	Verkehrs-fläche	0	-	0
Mittel (B212 Feldge-hölze mit überwiegend Einheimischen, stand-ortgerechten Arten mittlerer Ausprägung)	10	120	Bauliche Auswir-kungen Nachbar-grund-stück	1,0	-	960
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						**8.983**

Ausgleichsermittlung und -maßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 1377 der Gemarkung Ustersbach (s. Abb. 1), 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. Der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine Teilfläche von 1.497 m² im Osten der Fl.Nr. 1377 zugeordnet, die übrigen Teilflächen können als Ökokonto entwickelt und später weiteren Eingriffen zugeordnet werden.

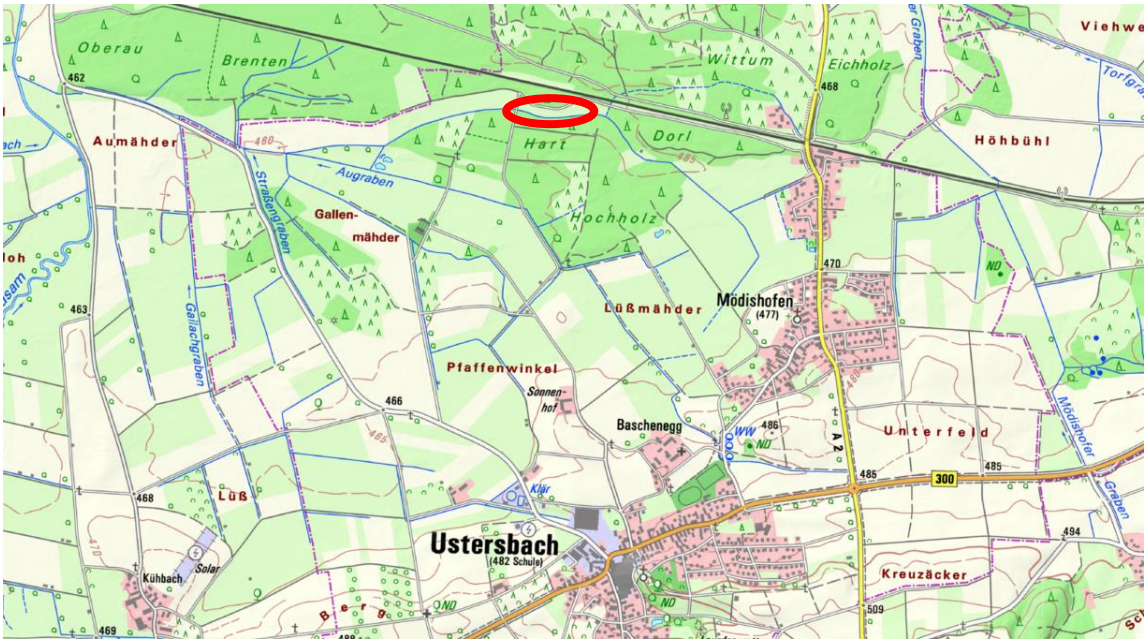

Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1377

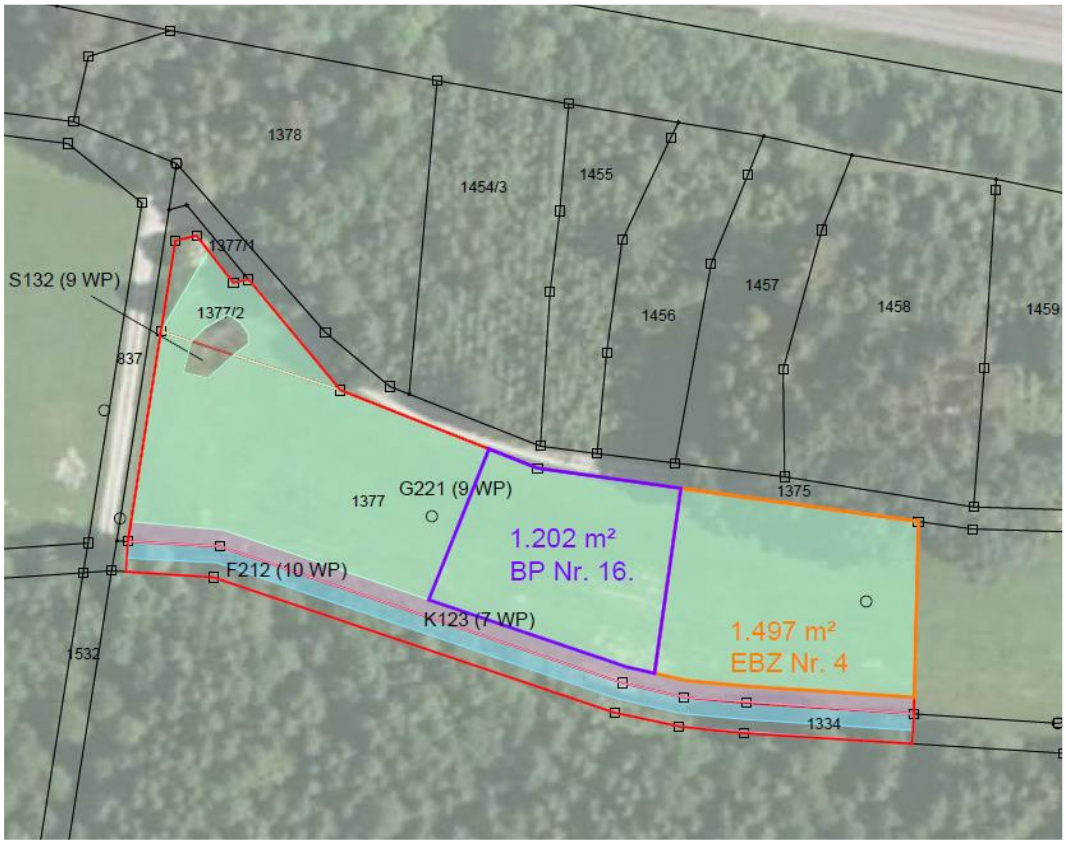

Abb. 2: Ausgleichskonzept vom 24.05.2023 (zugeordnete Teilfläche orange umrandet)

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.

Da die Fläche im Besitz der Gemeinde ist, ist keine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich. 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 (m^2)	Aufwertung in WP[2)]	Kompensations-umfang 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										**28.760**
Abbuchung EBZ Nr. 4				**G221**				**1.296**	**6**	**8.983**
Guthaben Ökokonto										**19.777**

7. Literaturverzeichnis

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

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.06.2023.

Gemeinde Ustersbach: Flächennutzungsplan vom 27.02.1996.

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.