# GEMEINDE USTERSBACH

Landkreis Augsburg

## Amtliche Bekanntmachung

**Bauleitplanverfahren;**
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ost, nördlich der Eisbühlstraße“ in der Entwurfsfassung vom 10.11.2026 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8, 113/1,113/3, 113/4, 113/6, 113/7 je Gemarkung Ustersbach**

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2026 den Beschluss gefasst, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Ost, nördlich der Eisbühlstraße“ in der Fassung vom 01.04.2025, in Kraft getreten am 03.04.2025, für die Grundstücke Fl.Nrn. 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8, 113/1,113/3, 113/4, 113/6, 113/7, je Gemarkung Ustersbach, zu ändern. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB soll Anwendung finden.

### Planungsanlass und Planungsziele:

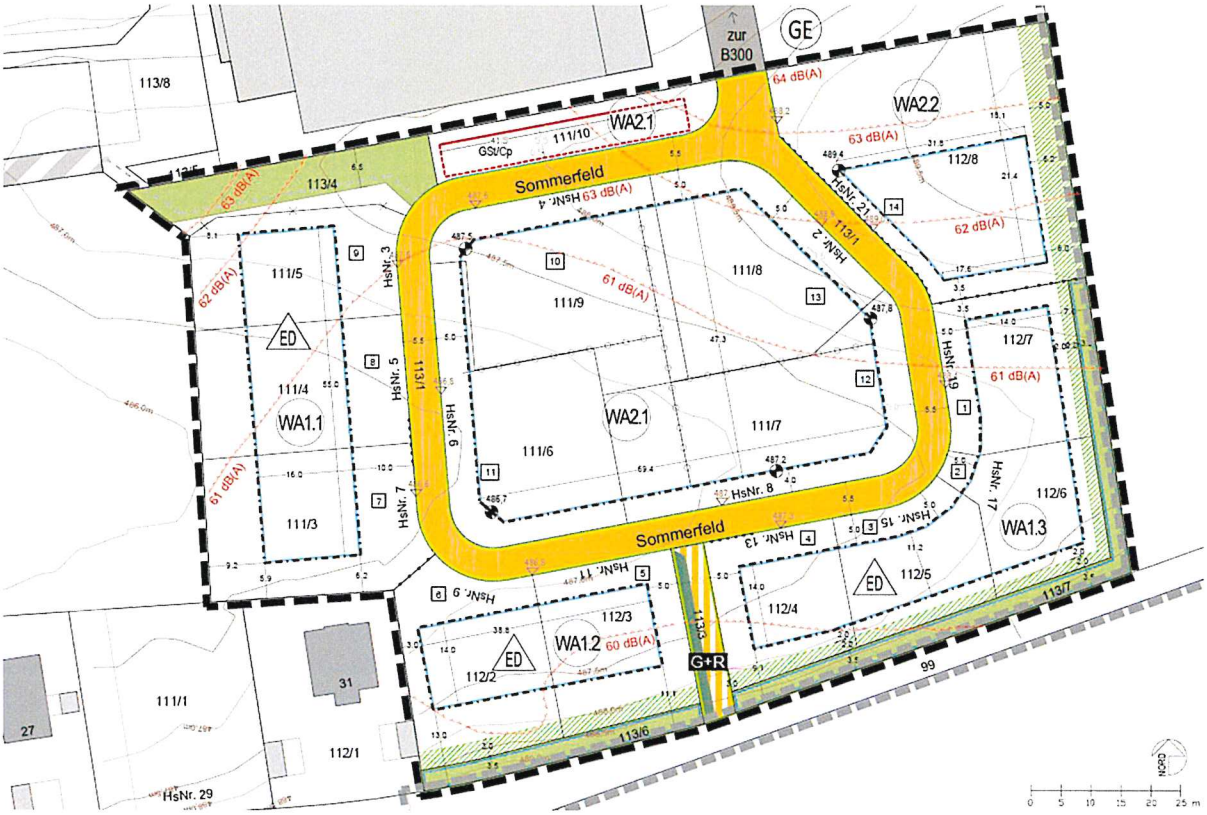
Der Gemeinderat hat am 01.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 18 als Satzung beschlossen, der mit Bekanntmachung vom 03.04.2025 rechtskräftig wurde. Mit diesem wurde ein allgemeines Wohngebiet mir ringförmiger Erschließung ausgewiesen. Dabei wurden neben klassischen Einzel- und Doppelhäusern verstärkt auch Mehrfamilienhäuser berücksichtigt, um kostengünstigen Wohnraum insbesondere für junge und alte Menschen sowie auch Familien zu ermöglichen.
Mittlerweile ist die Erschließungsstraße „Am Sommerfeld“ gebaut sowie die Baugrundstücke heraus geteilt. Allerdings zeigt sich, dass die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarkts, die Vermarktung stark einschränken, da z.B. die festgesetzte EOF-Förderung nicht mehr erreicht werden kann. Die bisherigen Festsetzungen erweisen sich teilweise als nicht hinreichend flexibel, um auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes sowie auf unterschiedliche Konzepte der Grundstücks- und Projektentwicklung angemessen reagieren zu können. Daher hat der Gemeinderat am 06.10.2026 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, um hier mehr Spielräume zu schaffen.

1. Neben der bisher vorgesehenen Bebauung mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern soll die Zulässigkeit von Reihenhäusern im WA 2 aufgenommen werden.
2. Im WA 2 werden die festgesetzten Baugrenzen angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.
3. Die bisher festgesetzten Standorte für Garagen und Stellplätze im WA 2 werden künftig bis auf die Fl.Nr. 111/10 Gmkg. Ustersbach nicht mehr festgesetzt.
4. Anpassung der Lage der Erschließungsringstraße „Sommerfeld“ an die amtliche Vermessung.

5. Die Festsetzung im WA2 bei Neuerrichtung von Gebäuden mind. 50% der Wohnfläche im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung der BayernLabo) in Nr. 1.4 wird gestrichen.
6. Die bauliche Gestaltung in Nr. 3 und die Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen in Nr. 4 werden angepasst.

Die vorgenannten Planungsziele sind nicht abschließend und können jederzeit aktualisiert werden. Das vorgenannte Bauleitplanverfahren wird von Terrabiota, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 82319 Starnberg städtebaulich begleitet.

**Planzeichnung (nicht maßstäblich):**




## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Beschluss am 10.11.2026 hat der Gemeinderat für die o.g. Bauleitplanung in der Entwurfsfassung vom 10.11.2026 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Der Bauleitplanentwurf mit entsprechender Planzeichnung, Textteil und Begründung i.d.F.v. 10.11.2026 wird in der Zeit vom

**Montag, 16.11.2026 mit Freitag, 18.12.2026**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Gemeinde unter www.ustersbach.de, unter der Rubrik auf der Startseite „Bauleitplanung“ bzw. der Adresse https://www.ustersbach.de/leben-in-ustersbach/bauen-wohnen/bauleitpanung sowie über das Portal DiPlanung Bayern unter folgendem Link

https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/fd76350e-f257-418c-9a0b-2e7e3b7212f4 einsehbar. Auf diesen angegebenen Internetadressen ist auch der Inhalt der Bekanntmachung eingestellt. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch im Rathaus der Gemeinde Ustersbach, Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen, 1. Stock, Hauptstraße 31, 86459 Gessertshausen, während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr, Dienstag von 14.00 Uhr – 18.00 Uhr) zugänglich gemacht und können dort eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung können Anregungen zu den Planentwürfen vorgebracht werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Satzes 1 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht vorgebrachten Anregungen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Anregungen zum Bauleitplan sollen elektronisch (bauamt@vg-gessertshausen.de) oder direkt über das Online-Portal DiPlanung Beteiligung Bayern unter obenstehendem Link übermittelt werden, bei Bedarf können diese jedoch auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.
Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Folgende bekannte umweltbezogenen Gutachten/Aussagen liegen mit aus:

- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024-1: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 Wohngebiet "nördlich der Eisbühlstraße" der Gemeinde Ustersbach vom 17.05.2024, Bezeichnung: LA22-243-G01-T03-01

- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH 2024-2: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte“ in Ustersbach Gemeinde Ustersbach vom 24.01.2024 sowie Ergänzende Stellungnahme zur Lärmkontingentierung - Vorbelastungsermittlung BP Nr. 6 vom 13.06.2024, Bezeichnung: LA22-243-G01-T02-E02-01

- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Untersuchung der schalltechnischen Gelange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ost, nördlich der Eisbühlstraße“ der Gemeinde Ustersbach der vom 22.10.2026, Bezeichnung: LA22-243-G01-T03-E01-01

- Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH 2024: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Ustersbach-Ost „Neue Ortsmitte“ vom 05.07.2022, ergänzt 13.06.2023, 16.01.2024 & 04.06.2024.

- Gemeinde Ustersbach 2025: Bebauungsplan Nr. 18 „Nördlich der Eisbühlstraße“ i.d.F. vom 01.04.2025.

- Gemeinde Ustersbach 2024: 10. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 04.06.2024

**Datenschutz:**
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt **„Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“** das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Gessertshausen, den 13.11.2026

Kohler
Erster Bürgermeister

An den amtlichen Anschlagtafeln
angeheftet am .....

abgenommen am.....
Außerdem veröffentlicht im amtl.
Mitteilungsblatt „Über den Zaun“
Nr. .... vom .....