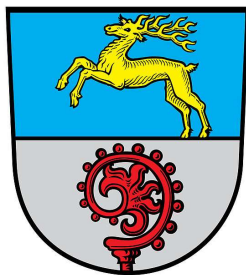


H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- PLAN NR. 15 „MÖDISHOFEN – BEI DEN ANGERN“ -1. ÄNDERUNG



GEMEINDE USTERSBACH

LANDKREIS AUGSBURG

VORABZUG

zur Sitzung des Gemeinderats am 15.09.2026

Entwurf zur

Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 15.09.2026.

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Bebauungsplanverfahren.....	5
4.	Übergeordnete Planung.....	6
5.	Ziel und Inhalt der Änderung.....	12
6.	Belange der Erschließung	18
7.	Belange des Hochwasserschutzes	19
8.	Belange des Boden- und Grundwasserwasserschutzes	19
9.	Belange des Denkmalschutzes.....	20
10.	Belange des Immissionsschutzes.....	20
11.	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.....	21
12.	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	22

1. Anlass der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen - Bei den Angern“ in der Fassung vom 25.07.2017 wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.08.2017, in Kraft gesetzt.

Bei der baulichen Umsetzung stellt sich heraus, dass einige Festsetzungen, insbesondere die sehr detaillierten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, nicht mehr zeitgemäß sind und nicht im Sinne der zukünftigen Bauherren getroffen wurden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Genehmigungserleichterungen, über das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO, werden immer seltener. Die meisten Bauanträge sind mit Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gekoppelt; im Regelfall betreffen die Befreiungsanträge die gestalterischen Festsetzungen. Die Befreiungsanträge führen unweigerlich zu zeitaufwändigen Bauherrenberatungen und eines umfangreichen Prüfungsaufwands in der Verwaltung. Nachdem der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine örtliche Satzung ist, welche grundsätzlich von der Gemeinde und der unteren Baugenehmigungsbehörde zu vollziehen ist, müssen die meisten gestalterischen Befreiungsanträge zudem abgelehnt werden. Dies wiederum führt zunehmend zu Unverständnis bei den Bauantragstellern. Aus diesem Grund wurde im Gemeinderat angeregt, die bestehenden Festsetzungen zu überarbeiten und zu vereinfachen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ustersbach hat daher in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ beschlossen.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mödishofen in der Gemeinde Ustersbach.

Der Bebauungsplan ist aufgeteilt in zwei räumliche Geltungsbereiche: den Geltungsbereich 1 (qualifizierter Bebauungsplan) sowie den Geltungsbereich 2 (einfachen Bebauungsplans).

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1176 (TF = Teilfläche), 1176/7, 1176/9, 1176/11, 1176/12, 1176/14, 1179/5 (TF), 1179/8 (TF), 1353 (TF), 1356 (TF), 1357 (TF), 1358/1 (TF) und 1362/5 (TF), der Geltungsbereich 2 umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1167, alle in der Gemarkung Ustersbach gelegen.

Der Geltungsbereich 1 des qualifizierten Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,88 ha, der Geltungsbereich 2 des einfachen Bebauungsplans eine Fläche von ca. 0,57 ha auf. Die Größe des Umgriffs des Bebauungsplans beträgt damit insgesamt ca. 2,45 ha.

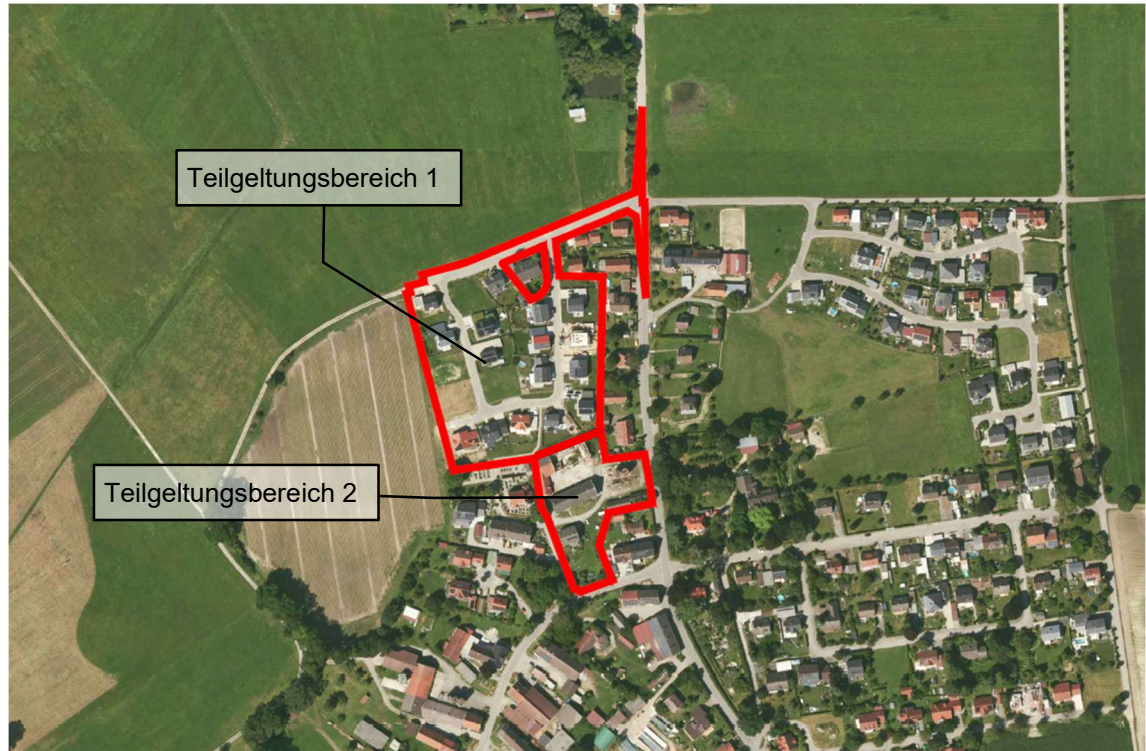


Abbildung 1 – Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets; ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas 2026

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst unverändert die beiden bereits im Ursprungsplan festgelegten Teilbereiche.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Mödishofen. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung die Kreisstraße A 2 (Bahnhofstraße). Die Bahnstrecke Augsburg-Ulm befindet sich rund 600 m nördlich des Plangebietes. Die Bundesstraße B 300 verläuft südlich der Ortslage in einer Entfernung von mehr als 750 m.

Der Geltungsbereich 1 Bereich liegt nördlich der Kirche St. Vitus mit Friedhofsanlage und südlich des Angerwegs. Östlich schließen die bestehenden Siedlungsflächen entlang der Bahnhofstraße (Kr A2) und des Angerweges, nördlich und westlich die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Südöstlich befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Kirchweg 1a, welches den Geltungsbereich 2 (einfacher Bebauungsplan) umfasst. Dieser liegt zwischen der Kirche im Westen, der Bahnhofstraße im Osten und der bestehenden Bebauung der Ortsmitte im Süden.

Gegenüber der Ausgangssituation, zur Zeit der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans, haben sich die tatsächlichen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbe-

reichs 1 wesentlich verändert. Die im Geltungsbereich 1 ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden zwischenzeitlich größtenteils entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt und bebaut. Das Gebiet ist durch Wohnbebauung mit den zugehörigen privaten Freiflächen sowie die Erschließungsstraße geprägt, nur noch vier Baugrundstücke sind hier bislang unbebaut.

Der Geltungsbereich 2 ist unverändert geprägt durch die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks durch Wohn- und Nebengebäude sowie zugehörige Hof- und Freiflächen.

3. Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mödishofen - Bei den Angern“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein bereits baulich genutztes Areal im Innenbereich der Ortslage Mödishofens, die Planung eine Erleichterung von Bauvorhaben und damit eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel.

Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet) im Geltungsbereich 1 beträgt ca. 1,35 ha, so dass bei der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 4.049 m² ausgegangen werden kann. Der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von rund 0,57 ha. Da hier keine qualifizierten Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen werden, orientiert sich hier das zulässige Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung. Eine GRZ in der Umgebung ist mit max. 0,6 anzusetzen (Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein MD gem. § 17 BauNVO). Somit ist hier von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 3.420 m² ausgegangen werden.

Damit liegt die Grundflächengröße mit ca. 7.469 m² deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfäl-

len im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Ustersbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) als allgemeiner ländlicher Raum festgesetzt.

Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes genannt, die die Planung betreffen:

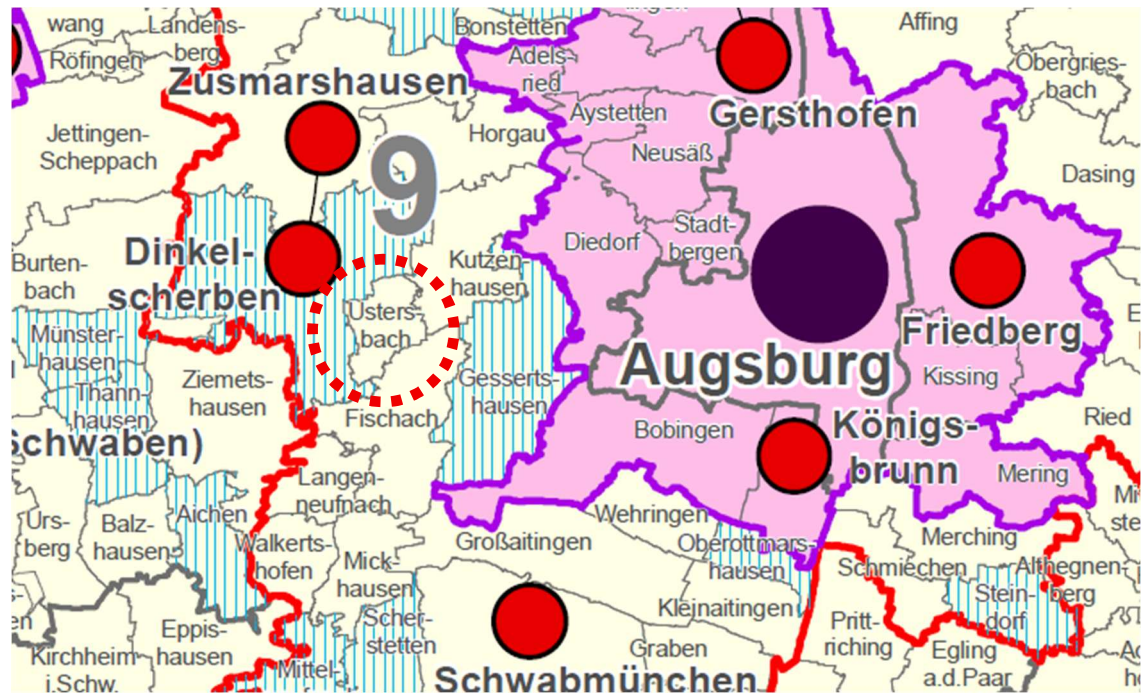


Abbildung 3 – Lage im Raum

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Strukturkarte Stand 15.11.2022



—Allgemeiner ländlicher Raum

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Bei dem gegenständlichen Bauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Zielsetzung die Vereinfachung von Bauvorhaben und somit eine geordnete Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Bereich zum Inhalt hat. Daher steht die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr.15 „Mödishofen – Bei den Angern“ mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

4.2 Regionalplan Augsburg

Die Gemeinde Ustersbach zählt gemäß des Regionalplans der Region Augsburg (i.d.F. vom 19. November 2007) zum Ländlichen Teilraum, im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.



- *Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I Allgemeine Grundsätze 1 G)*
- *Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben. (B II Wirtschaft 7.1 G)*
- *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...] (B V Siedlungswesen 1.1 G)*

- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V Siedlungswesen 1.5 Z)

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mödishofen - Bei den Angern“ wird damit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans gerecht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2017 im Parallelverfahren geändert und der Planung angepasst. Es wurden Wohnbau- und Dorfgebietsflächen, eine Grünfläche zum Friedhof nach Süden sowie eine Ortsrandeingrünung nach Westen hin neu dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Änderung ist nicht erforderlich.

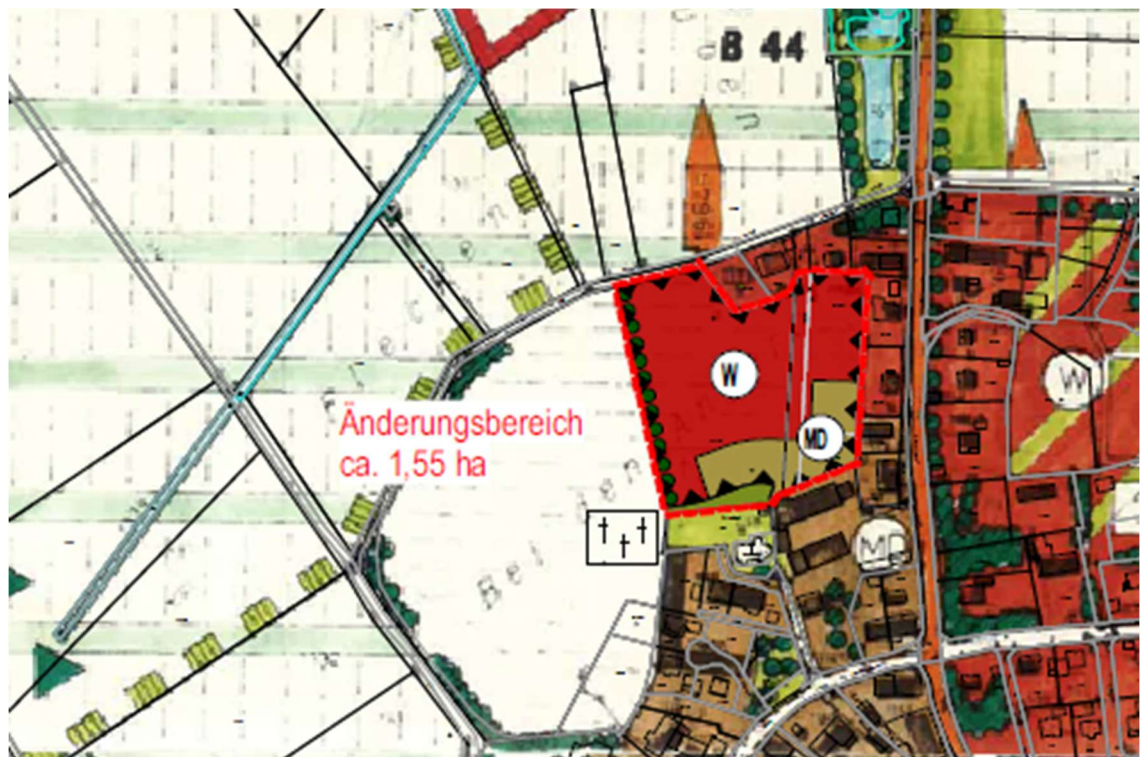
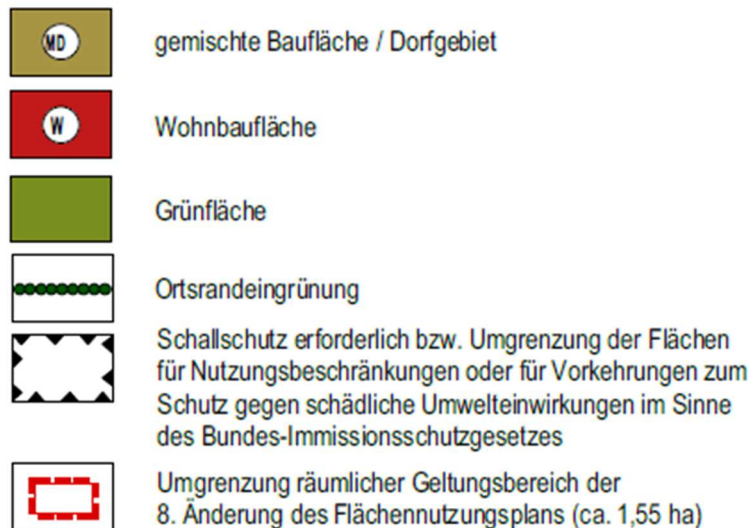


Abbildung 5 – Auszug aus der Planzeichnung der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Quelle: Flächennutzungsplan (Ustersbach)



4.4 Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen bei den Angern“, rechtskräftig seit 30.05.2017 setzt folgende Punkte fest:

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Teilbereichen WA-1 und MD-1 0,5 sowie in den Teilbereichen WA-2 und MD-2 0,6.

Für die Baugebiete WA-1 und MD-1 ist maximal ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (I+D) zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m, die zulässige Wandhöhe 4,0 m. In den Baugebieten WA-2 und MD-2 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig; die maximale Wandhöhe beträgt dort 6,0 m. Die Zahl der Wohneinheiten ist in den jeweiligen Baugebieten auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Als Dachform sind gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung beträgt in den Bereichen mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss 35° bis 48°. Für die Bereiche mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 20° bis 25° zulässig. Mansarddächer sind ausgeschlossen. Darüber hinaus werden für die Gebäude verbindliche Firstrichtungen festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Zulässig sind je nach Baugebiet Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Ergänzend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgeboten, Einfriedungen, Stellplätzen, Garagen, Geländeänderungen, Immissionsschutzmaßnahmen sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.



Abbildung 6 – Auszug aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans, ohne Maßstab
Quelle: Kern Architekten

5. Ziel und Inhalt der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Verschlankung der gestalterischen Festsetzungen zugunsten einer größeren Flexibilität bei den Planungen der Bauantragsteller. Dies führt zu vermehrten Genehmigungsverfahren im Sinne von Art. 58 BayBO sowie zur Vereinfachung im Gemeinderat, bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen und bei städtebaulich erforderlichen Befreiungs- und Abweichungsanträgen, bzw. bei einer nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigung. Dabei sollen die Grundzüge der Planung, insbesondere bei den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Bauräume (Baugrenzen) im Wesentlichen eingehalten werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bei den Angern“ dient der Anpassung einzelner Festsetzungen an die zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse aus der Umsetzung des Baugebiets. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans

im Jahr 2017 wurde das Baugebiet in weiten Teilen entsprechend den planerischen Zielsetzungen entwickelt und bebaut. Im Rahmen der praktischen Anwendung hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere verschiedene gestalterische Festsetzungen zu einem erhöhten Befreiungsbedarf führen und die Realisierung zeitgemäßer Bauvorhaben teilweise unnötig erschweren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Baulichen Nutzung bleibt unverändert. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im südlichen Bereich sowie im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ist ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten werden im Geltungsbereich 1 unverändert beibehalten. Zulässig sind weiterhin maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus sowie maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Für den Geltungsbereich 2 werden nun Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten neu getroffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan bestanden für diesen Bereich bislang keine Festsetzungen zur Begrenzung der Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich insoweit nach § 34 BauGB. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits erschlossenen Grundstücks beabsichtigt die Gemeinde, die zulässige Wohnungszahl künftig zu steuern. Da noch keine Planungsabsichten bekannt sind, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten hier an die Grundstücksgröße gekoppelt, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Gleichzeitig wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal sechs Wohneinheiten begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine maßvolle Nachverdichtung auf dem bereits erschlossenen Grundstück ermöglicht, andererseits aber eine übermäßige Verdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern mit einer großen Anzahl von Wohnungen ausgeschlossen. Diese Regelung gewährleistet damit ein verträgliches Einfügen möglicher künftiger Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur und Erschließungssituation, zugleich ermöglicht sie dem Grundstückseigentümer einen individuellen Handlungsspielraum.

5.3 Geschossigkeit

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden durch die 1. Änderung nicht berührt. In den Bereichen WA 2 und MD 2 bleiben weiterhin zwei Vollgeschosse (II) zulässig. In den Bereichen WA 1 und MD 1 ist unverändert ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss (I+D) zulässig.

5.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamte Geltungsbereich 1 wird unverändert auf 0,3 festgesetzt und liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit für Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich zudem an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

5.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt auch weiterhin für die Teilbereiche WA-1 und MD-1 0,5 für die Teilbereiche WA-2 und MD-2 0,6.

5.6 Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

Als Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe wird im WA-1 und MD-1 4,0 m festgesetzt. Im WA-2 und MD-2 darf bei einer Bebauung mit I+D und einer damit verbundenen Dachneigung von 35-48° eine Wandhöhe von 4,0 m ebenfalls mit überschritten werden. Werden hier Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20-25° errichtet, so darf die die Wandhöhe max. 6,0 m betragen.

Die höchstzulässige Frsthöhe (FH) darf im gesamten Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans auch weiterhin 9,00 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante (UK) des Tragsparrens, die Firsthöhe (FH) durch den senkrechten Abstand zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut.

5.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandflächen

Durch die 1. Änderung werden die durch die festgesetzten Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen angepasst. Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenräumen mit 3,0, bzw. 5,0 m wird grundsätzlich beibehalten. In den rückwärtigen Gartenbereichen werden sie jedoch teilweise erweitert. Dadurch wird eine flexiblere Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Baugebietes zu verändern. Nachbarschaftliche Belange werden durch die festgesetzte Anwendung der Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO weiterhin gewahrt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die Baugrenze im Bereich der Fl.Nr. 1176/36 nach Norden hin geöffnet, um mehr Möglichkeiten für eine Bebauung (ggf. zusammen mit der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 1176/5) zu schaffen.

Die Festsetzungen zur offenen Bauweise sowie zu den zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, bzw. Einzel- und Doppelhäuser) bleiben bestehen.

Eine verbindliche Hauptfistrichtung gilt für Hauptgebäude bleibt nur in einem Teilbereich des WA-1 am Angerweg bestehen, im restlichen Geltungsbereich 1 wird auf eine Festsetzung verzichtet. Die ursprüngliche Festsetzung (wechselnde Fistrichtung Trauf- oder giebelständig zur Straße) ist nach Auffassung der Gemeinde obsolet.

5.8 Garagen, Stellplätze Nebenanlagen

Die Festsetzung zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Garagenzufahrten innerhalb der Straßennebenflächen entfällt. Da die Lage der Zufahrten erst im Zuge der konkreten Grundstücksbebauung festgelegt wird und die Regelung keine eigenständige städtebauliche Steuerungswirkung entfaltet, ist ihre Beibehaltung nicht erforderlich. Die Erschließung der Grundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze innerhalb des Baugebietes wird auch weiterhin festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Gleichzeitig wird klargestellt, dass der Stauraum vor Garagen nicht als erforderlicher Stellplatz angerechnet werden kann. Auch die Regelung, dass vor dem Einfahrtsbereich von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten ist.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachform (symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer) und Dachneigung (20-25° bei II Vollgeschossen bzw. 35-48° bei I+D) als zentrale gestalterische Festsetzung bleiben bestehen. Ebenso die Festsetzung, dass für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen), erdgeschossige Anbauten (Wintergärten, Erker, etc.) sowie die Dächer von Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden.

Künftig sind auf erdgeschossigen Anbauten mit Flachdach auch Dachterrassen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen, auf denen Dachterrassen weiterhin nicht zugelassen werden. Damit wird insbesondere für Wohngebäude eine größere Gestaltungsfreiheit im Bereich der privaten Freiflächen geschaffen.

Die bisherigen Vorgaben zur Farbgestaltung der Dacheindeckung werden erweitert. Anstelle der bislang zulässigen ziegelroten bis rotbraunen sowie betongrauen

Farbtöne werden künftig zusätzlich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen. Hierdurch wird den heute häufig verwendeten Dachmaterialien und Farbgestaltungen Rechnung getragen, ohne die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes wesentlich zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden die zulässigen Dachüberstände vergrößert. Während bislang Dachüberstände an der Traufe auf maximal 0,50 m und am Ortgang auf maximal 0,30 m beschränkt waren, sind künftig Dachüberstände von bis zu 0,80 m an der Traufe sowie bis zu 0,60 m am Ortgang zulässig. Damit werden zeitgemäße Anforderungen an Witterungsschutz, Beschattung und Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Mehrere Detailregelungen zur Dachgestaltung entfallen ersatzlos. Dies betrifft die Vorgabe zur Vermaßung von Dachüberständen bei durch Holzstützen getragenen Dachkonstruktionen sowie verschiedene Regelungen zu Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten, insbesondere hinsichtlich der Mindestabstände und Größenbeschränkungen. Durch den Wegfall dieser Detailvorgaben werden die Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung der Dachgeschosse erweitert und die Plananwendung vereinfacht.

Ebenso werden einzelne Vorschriften zur Fassadengestaltung aufgehoben. Die bisherige Verpflichtung, sämtliche Gebäudeseiten in der gleichen Farbgebung auszuführen, entfällt. Auch der Hinweis zur Untergliederung größerer Fensterflächen wird nicht weitergeführt. Darüber hinaus wird das bisherige Verbot von Sichtziegelfassaden aufgehoben. Die Änderungen ermöglichen eine größere gestalterische Vielfalt, ohne die städtebaulichen Grundzüge des Baugebietes zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung zu Photovoltaik- und Solaranlagen wurde spezifiziert: auf (sowie integriert in) Wand- und Dachflächen sind parallel zur Wand oder zur Dachhaut (in gleichem Neigungswinkel) zu errichten. Auf Flachdächern dürfen sie zudem nun auch aufgeständert errichtet werden, jedoch nur, wenn ihre Höhe max. 0,6 m über der OK der Dachhaut liegt und sie mindestens 0,6 m hinter die Außenwandkante zurücktreten. Somit wird der verstärkten Nutzung solarer Strahlungsenergie mehr Raum gegeben.

5.10 Einfriedungen

Auch die Regelungen zu Einfriedungen werden nunmehr vereinfacht. Es wird die zulässige Höhe von Einfriedungen von bislang 1,10 m auf 1,30 m erhöht. Zusätzlich werden Zaunsockel bis zu einer Höhe von 5 cm über der Straßenhinterkante bzw. zwischen den Grundstücken zugelassen. Die bisher vorgeschriebene Bodenfreiheit der Einfriedungen entfällt.

Zudem werden die zulässigen Materialien für Einfriedungen erweitert. Künftig sind neben Holzzäunen auch Einfriedungen aus Stahl oder Eisen zulässig. Die bisherige Beschränkung auf Holzlatten- und Staketenzäune wird aufgehoben. Maschendrahtzäune bleiben weiterhin unzulässig.

Darüber hinaus entfallen verschiedene Detailregelungen zu Einfriedungen, insbesondere die bisherigen Vorgaben zu Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten, zur Höhe von Eingangstüren und Einfahrtstoren sowie die Empfehlung zur gestalterischen Abstimmung der Einfriedungen auf die Gebäude. Dadurch werden die Festsetzungen vereinfacht und auf die für die städtebauliche Ordnung wesentlichen Regelungen beschränkt.

5.11 Grünordnung

Die bisherige Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, Carports, Zufahrten und Hofflächen mit sickerfähigen Belägen wird aufgehoben. Ebenso entfällt die Festsetzung zur Ausbildung von Verkehrsgrünflächen als extensive Rasenflächen. Darüber hinaus wird die planzeichnerische Verortung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken gestrichen, deren Standort lediglich in begrenztem Umfang verändert werden durfte. Die grundlegenden Pflanzgebote und grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt. Damit soll der individuellen Gestaltung der Gartenflächen durch die Eigentümer mehr Raum gegeben werden.

Darüber hinaus wird die bislang als private Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingußung künftig als Baugebietsfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Verpflichtung zur Eingrünung bleibt dadurch weiterhin erhalten. Gleichzeitig können die betreffenden Flächen künftig bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächen berücksichtigt werden

Auf weitergehende Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung des Straßenraums wird verzichtet, da die Erschließungsanlagen zwischenzeitlich größtenteils hergestellt wurden und nach Auffassung der Gemeinde kein weiterer planerischer Regelungsbedarf besteht.

5.12 Verkehrsflächen

Die Straßenbegrenzungslinien werden jeweils an den Rand der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die bisher gesondert festgesetzten öffentlichen Stellplätze entfallen. Die Anordnung von Parkmöglichkeiten innerhalb des Straßenraums bleibt weiterhin zulässig und kann im Bedarfsfall flexibel erfolgen. Die grundsätzliche Erschließungsfunktion und Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen bleiben durch die Änderungen unberührt.

Weiterhin wird im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen dem Kirchweg und der St.-Vitus-Straße beziehungsweise der dortigen Bushaltestelle planungsrechtlich gesichert. Sie wird lediglich künftig als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, statt als sonstige Verkehrsfläche.

6. Belange der Erschließung

6.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiets ist bereits voll erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

6.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bereits bestehende Versorgungsnetz der gemeindeeigenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

Neue Gebäude sind entsprechend anzuschließen.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Auch weiterhin wird festgesetzt, dass das gesamte, innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist.

Auf die zu beachtenden Regelungen, wie die der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung und weitere gängige Regelwerke wird hingewiesen.

6.4 Elektrizitätsversorgung

Das bestehende Baugebiet ist voll erschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg.

Alle Baugrundstücke grenzen an öffentliche Erschließungsstraßen an.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfalltonnen am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung bereitzustellen und auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen sind.

7. Belange des Hochwasserschutzes

Das Baugebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Potenzielle Fließwege bei Starkregen und potenzielle Aufstau-Bereiche sind in den Kartendarstellungen des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (www.umweltatlas.bayern.de - Abruf September 2026) für den Planungsbereich nicht erkennbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Dies sollte insbesondere bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden, so dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sowie zu Geländeänderungen bieten dem Bauherren einen entsprechenden Spielraum, Gebäude zu sichern.

Es wird zudem empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die entstehende Bebauung zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen darf (§37 WHG).

8. Belange des Boden- und Grundwasserwasserschutzes

Im Zuge der Aufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ (in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017) wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, das Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik GmbH, Utting, vom 14.12.2016, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Dieses ist bei Baumaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Aussagen zu Grundwasserspiegel, Hangschichtwasser und Untergrundverhältnissen zu beachten.

Auf weitere gesetzliche Regelungen und Bestimmungen Boden- und Grundwasserschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9. Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler im Plangebiet selbst sind nicht vorhanden. Im näheren Umfeld, direkt im Nord - Westen befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Vitus (Aktennummer D-7-72-211-11).

10. Belange des Immissionsschutzes

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ (in der Fassung vom 25.07.2017, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 11.08.2017) wurden verschiedene mögliche nachteilige Einwirkungen auf das Plangebiet, bzw. etwaig durch die hinzukommende Bebauung resultierende Auswirkungen auf die Bestandsbebauung untersucht.

Hier ist vor allem das schalltechnische Gutachten zu den Verkehrslärmeinwirkungen, sowohl ausgehend von der Bahnstrecke 5302 / Augsburg-Ulm als auch ausgehend von der Kr A 2 erstellt (Fa. ACCON GmbH, Augsburg, Berichtsnummer ACB-0916-7567/04 mit Stand vom 28.09.2016), dessen Ergebnisse vollinhaltlich in die verfahrensgegenständliche Planung integriert wurden.

Es wird daher auch weiterhin festgesetzt, dass die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 :2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen ist. Dabei ist im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Von dem festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die konkrete Lärmsituation eines Bauvorhabens unter Berücksichtigung von dessen Eigenabschirmung und der Reflexionseinflüsse benachbarter Gebäude berechnet und der Lärmpegelbereich dadurch exakt ermittelt wird. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag und den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen vorzulegen.

Das schalltechnische Gutachten der Fa. ACCON GmbH, Augsburg, Berichtsnummer ACB-0916-7567/04 mit Stand vom 28.09.2016 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Luftwärmepumpen wurde im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wie folgt an aktuelle Anforderungen angepasst:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist grundsätzlich nur in allseits umschlossenen Räumen auf dem Baugrundstück zulässig. Ausnahmsweise kann vom umschließenden Raum abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass der vorgesehene Aufstellungsort zu keiner Seite an vorhandene Ruheräume (z.B. Schlafzimmer) der angrenzenden Nachbarn zeigt.
- Eine konkrete Festlegung des aufzustellenden Gerätes ist vor der Erteilung einer Genehmigung erforderlich, damit die Einhaltung des zugrunde gelegten und zulässigen Schallleistungspegels gem. TA Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), gewährleistet ist.

11. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

11.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird gem. §13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

11.2 Naturschutz

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst ein bereits in wesentlichen Teilen bebautes Gebiet, eine Bebauung im Geltungsbereich 1 ist entsprechend § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und im Geltungsbereich 2 entsprechend § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig.

Für die Eingriffe durch des Ursprungs-Bebauungsplan wurde eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.360 m² auf der Fl.Nr. 318, Gmkg. Ustersbach festgesetzt, dinglich gesichert und umgesetzt. Die Fläche wird im Ökoflächenkataster unter der ÖFK-Lfd-Nr.196147 geführt.

Grundsätzlich gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

11.3 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nicht zu erwarten.

12. **Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans erwartet die Gemeinde Ustersbach, bei der baulichen Umsetzung der bisher noch unbebauten Parzellen entsprechend der neu getroffenen Festsetzungen, einen geringeren Aufwand für die Verwaltung und die Baugenehmigungsbehörde. Durch die Vereinfachung der Festsetzungen wird den Bauherren ein größerer Spielraum bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben eingeräumt, ohne jedoch die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Baugebiets zu beeinträchtigen.

Auch für künftige Um- und Erweiterungsbauten der bereits bestehenden Bebauung, wird eine wesentliche Vereinfachung der Planung erwartet. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit der Nachverdichtung und Wohnraumerweiterung gegeben, so dass durch die Änderung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet wird.

Durch die Änderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.