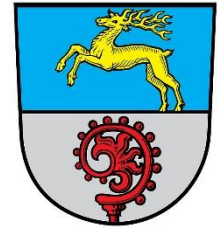

GEMEINDE USTERSBACH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ (Ortsteil Mödishofen)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

VORABZUG vom 17.06.2024

Fassung vom 18.06.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24035
Bearbeitung: S Sch

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	10
5. Umweltbelange	13
6. Städtebauliches Konzept	17
7. Begründung der Festsetzungen	18
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	26
9. Flächenstatistik	27

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ustersbach beabsichtigt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf einer bislang unbebauten Fläche innerhalb der Ortslage. Die Gebäude sind zweigeschossig geplant und sollen über eine Fortführung der Straße „Am Dorfweiher“ verkehrlich erschlossen werden.

Mit der geplanten Bebauung möchte die Gemeinde Ustersbach der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Die Gemeinde Ustersbach möchte mit der Bereitstellung von lokalen, qualitativ hochwertigen Baugrundstücken der Gefahr einer Abwanderung junger Familien vorbeugend begegnen, aber auch durch Schaffung einer Raumqualität junge auswärtige Familien und Bauwillige in ausgewogenem Maße anziehen, um in der Zukunft den dörflichen Bestand zu sichern.

Alternative private Baulandreserven bestehen nur in geringem Umfang und sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nur beschränkt einer Bebauung zugänglich. Da die Gemeinde im Planungsgebiet selbst Grundstückseigentümerin ist, kann eine rasche Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage erfolgen.

Die vorgesehene Planung zur baulichen Nachverdichtung durch die Nutzung einer bisher unbebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Ustersbach entspricht den Zielen der Gemeinde zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 1181/4 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Erschließungsstraße Fl.-Nr. 1178/2 (am Dorfweiher).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Ustersbach.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mödishofen und ist nördlich und östlich von Wohnbebauung umgeben. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an welche anschließend von weiteren Siedlungsflächen umgeben sind.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Erschließungsstraße „Am Dorfweiher“ sowie die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Topographisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von der ursprünglichen, erhöhten Ortslage zum auenartigen Talbereich an den Rändern des Reischenaubeckens auf einer Höhe von ca. 474 m ü. NHN.

Das Gelände weist ein Gefälle von Süd (ca. 475 m ü. NHN) nach Nord (ca. 472,5 m ü. NHN) auf und stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gehölzstrukturen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt rund 6.600 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit starker Durchgrünung ausgewiesen. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Das Plangebiet wird im Osten und Norden durch bestehende Feldwege eingefasst.

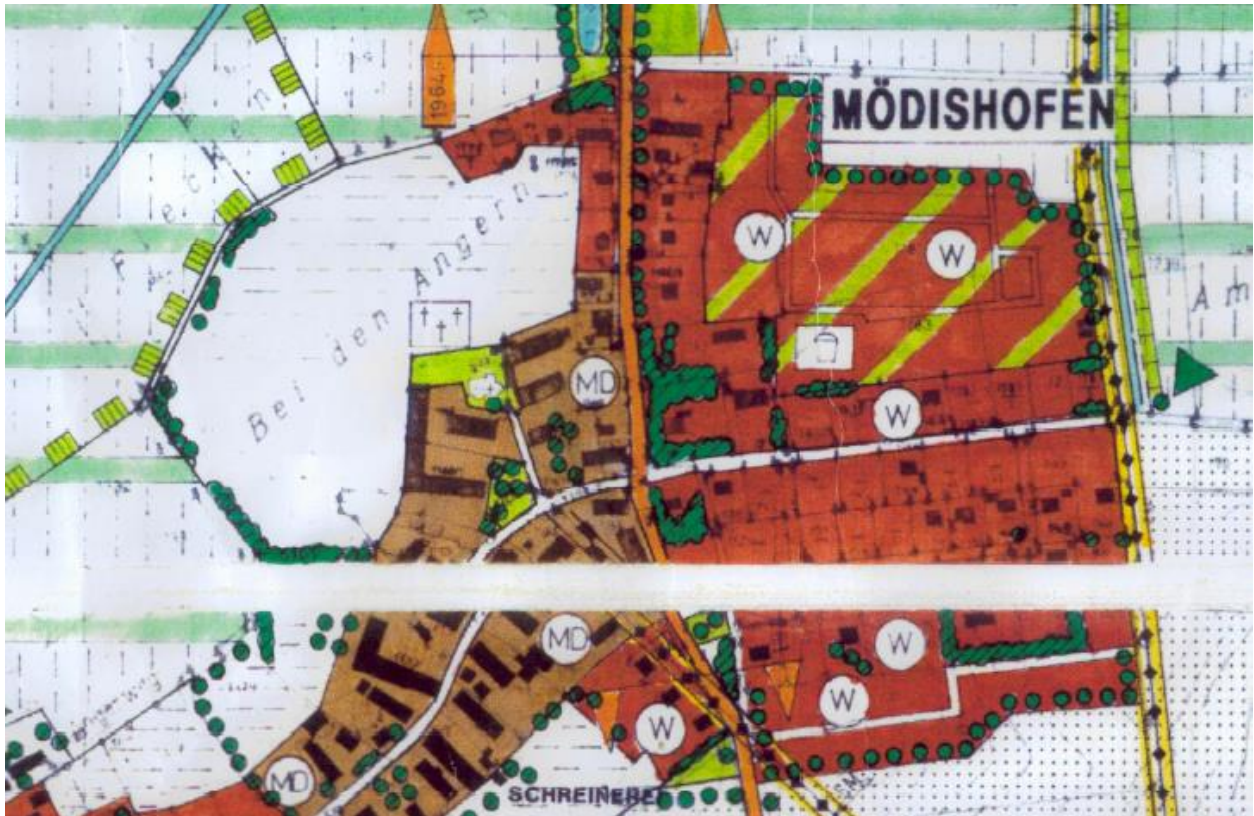


Abbildung 2: Ursprungsfassung des wirksamen Flächennutzungsplans i. d. F. v. 21.02.1994 , o. M.

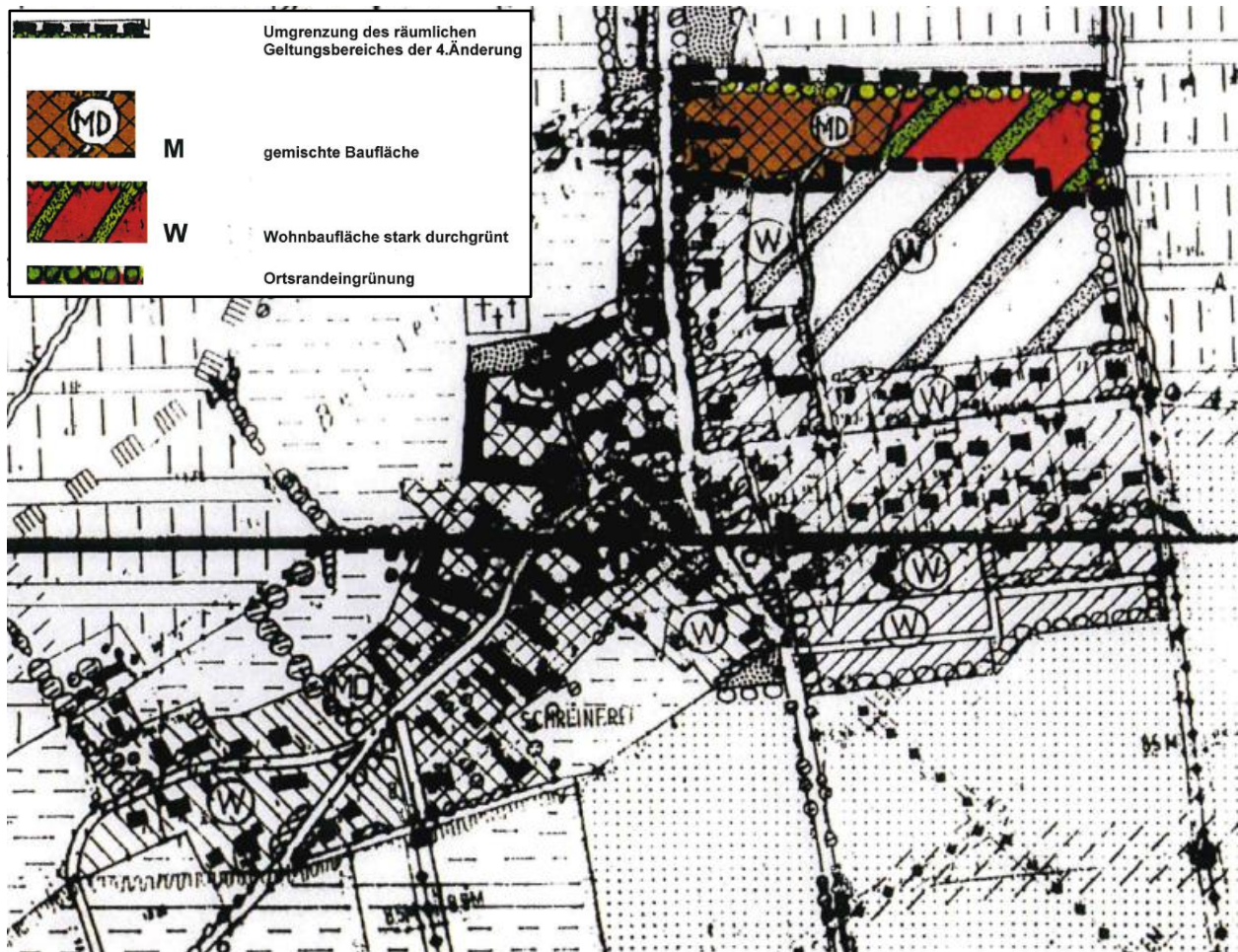


Abbildung 3: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 14.03.2008, o. M.

3.3 Rahmenplanung

Die Plangebietsfläche ist Bestandteil einer früheren informellen Rahmenplanung, in der die angestrebte bauliche Entwicklung dargestellt wird. Die Gesamtplanung (Rahmenplanung) wurde aus folgenden Gründen angestrebt:

- Planung der Erschließungsanlagen (Kanal, Wasserversorgung, Straßen) im Hinblick auf die Anforderungen hinsichtlich Leistungsumführung und Dimensionierung des Endzustandes.
- Langfristige Sicherstellung von verfügbarem und bezahlbarem Bauland, insbesondere für die Ansiedlung junger Familien.

Die Flächenerweiterung wurde insoweit im Interesse einer von der Gemeinde angestrebten größeren städtebaulichen Qualität vorgenommen. Es ist beabsichtigt, über den nunmehr verfahrensgegenständlichen 3. Bauabschnitt hinaus das Gesamtkonzept (wie im Rahmenplan dargestellt) in sinnvollen Teilabschnitten nach Bedarf und Verfügbarkeit des Baugrundes sukzessive zu verwirklichen und damit auf den jeweils aktuellen Baugrundbedarf angepasst zu reagieren. Der aktuelle Bebauungsplan ist hierzu der 3. Teilschritt.

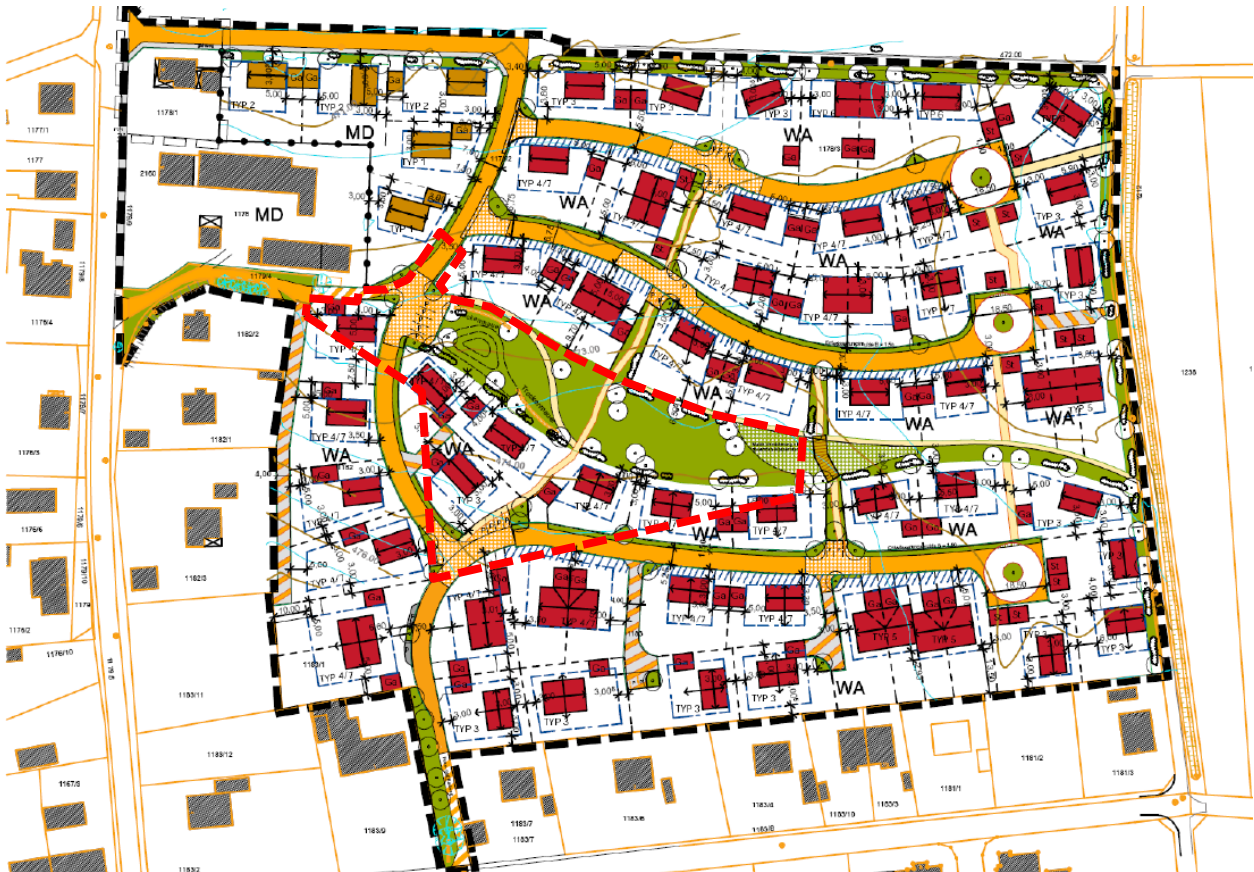


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Rahmenplanung mit Bauabschnitt 3 (rot), o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Die nördlichen Flächen des Plangebiets befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Mödishofen Nord-Ost, BA I“ vom 28.03.2014. Dieser setzt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Mödishofen Nord-Ost, BA I“ vom 28.03.2014 wird im Bereich der Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ ersetzt.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 11.2 „Mödishofen Nord-Ost, BA II“ vom 03.06.2016 an das Plangebiet an.

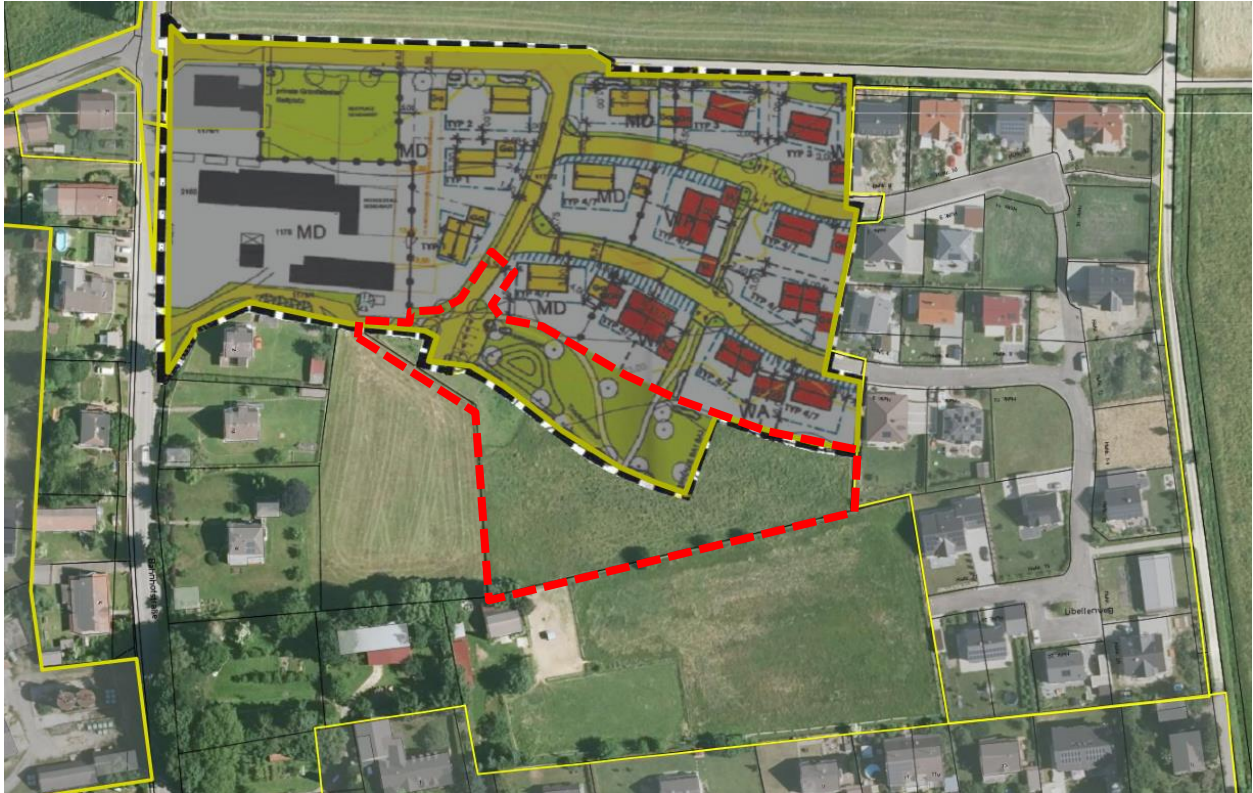


Abbildung 5: Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11.1 „Mödishofen Nord-Ost, BA I“ vom 28.03.2014 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ (rot), o. M.

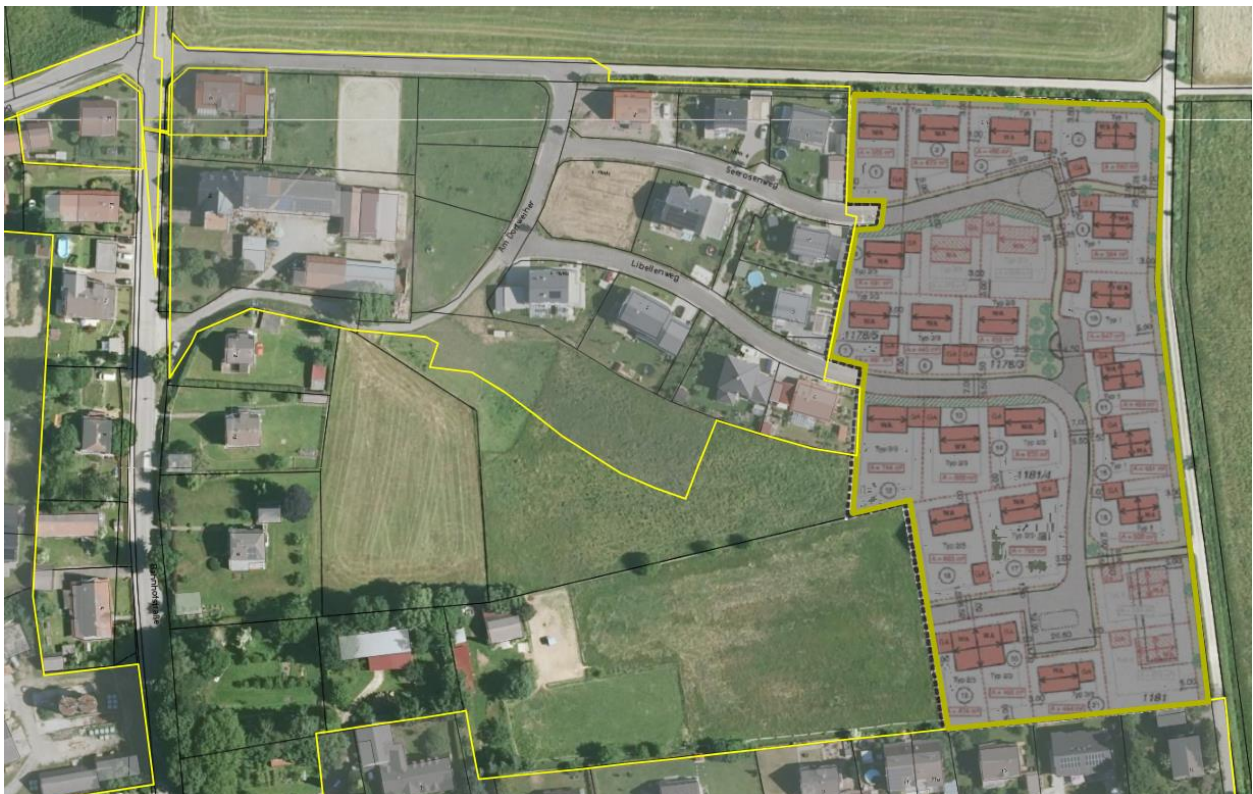


Abbildung 6: Ausschnitt des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11.2 „Mödishofen Nord-Ost, BA II“ vom 03.06.2016, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11.3 „Mödishofen Nord-Ost“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern befindet sich die Gemeinde Ustersbach mit ihrem Ortsteil Mödishofen innerhalb der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächst entfernte Mittelzentrum in der Umgebung ist die Marktgemeinde Dinkelscherben (ca. 5 km). Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Augsburg in ca. 20 km Entfernung.

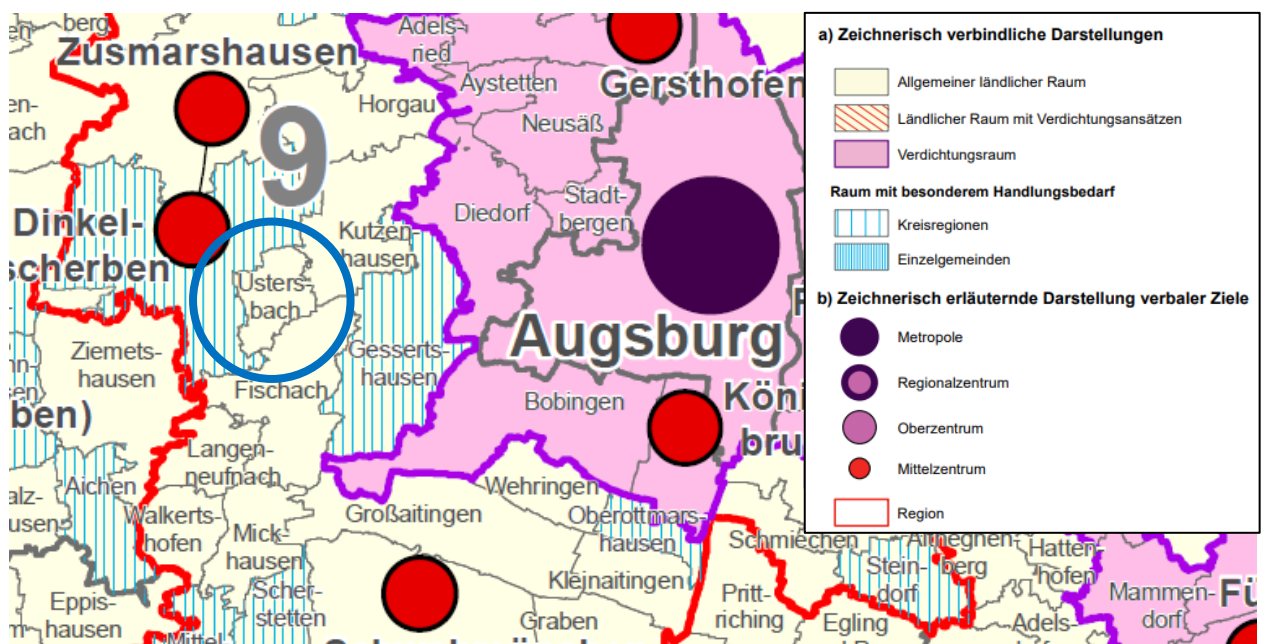


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2023), o. M.

Nachhaltigkeit

(LEP 2023 / 1.1.2) Nachhaltige Raumentwicklung

(Z): Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(LEP 2023 / 1.1.2) 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.

Raumstruktur

(LEP 2023 / 2.2.2) Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G): Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

(LEP 2023 / 2.2.5) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

(LEP 2023 / 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.

(LEP 2023 / 3.1.2) Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G): Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

(LEP 2023 / 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.

(LEP 2023 / 3.3) Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Verkehr

(LEP 2023 / 4.1.1) Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z): Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen somit den Grundsätzen und Zielvorgaben der höheren Landesplanung.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

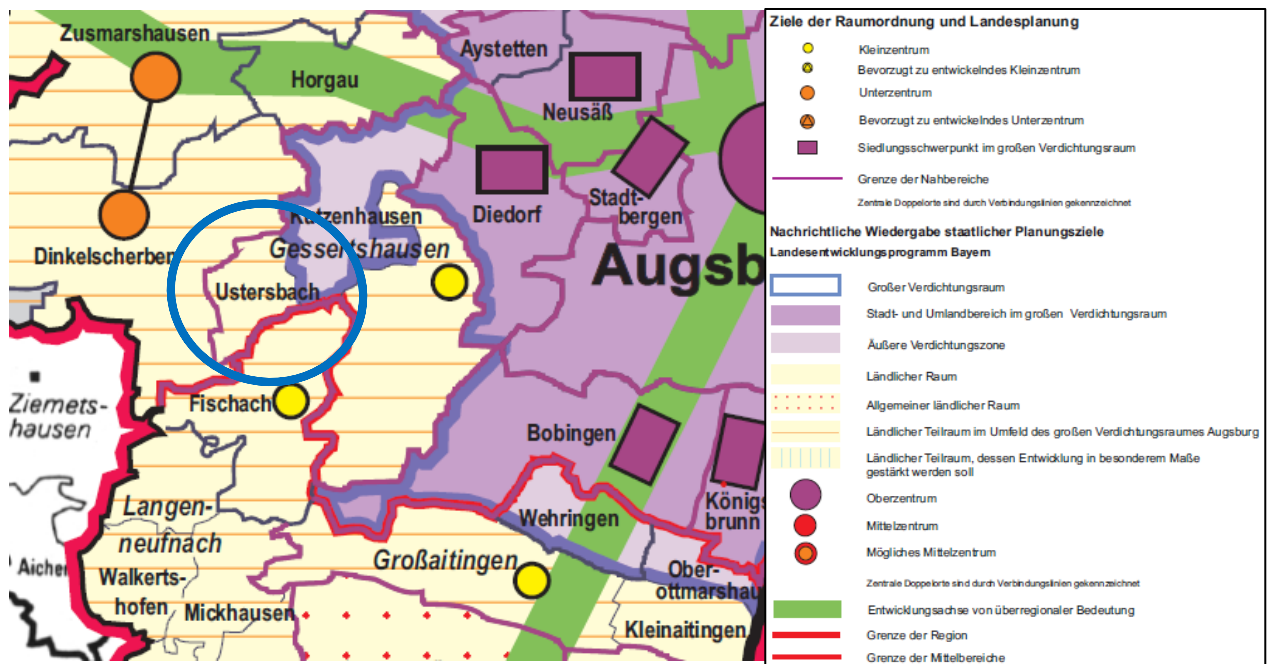


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Augsburg enthalten in Bezug auf den hier aufgestellten Bebauungsplan folgendes:

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 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 weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 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 1.5 (Z))

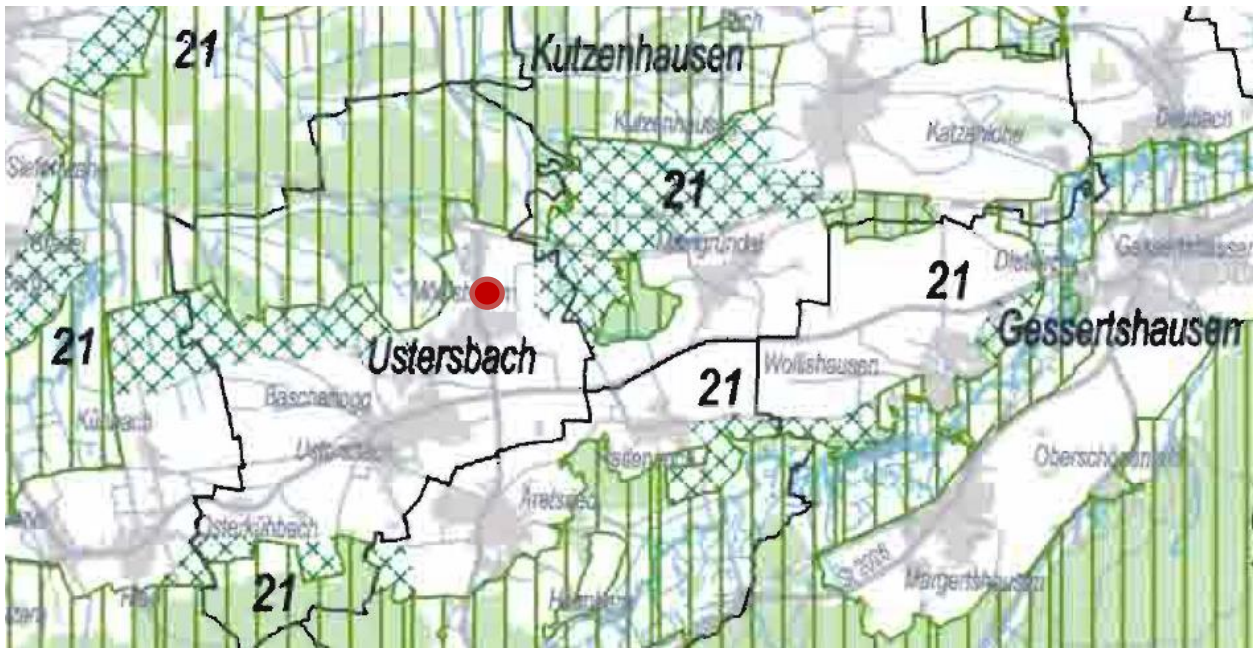


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9) mit Lage Plangebiet (roter Punkt), Karte 3, Natur und Landschaft; o. M.

Der Auszug der Karte 3, „Natur und Landschaft“, aus dem Regionalplan zeigt, dass nordwestlich und südöstlich der Gemeinde Ustersbach ein Landschaftsschutzgebiet liegt. Bei diesem Schutzgebiet handelt es sich um das Schutzgebiet Westliche Wälder. Das Plangebiet befindet sich hierzu in ca. 350 m Entfernung, wodurch sich durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen ergeben. Ferner befindet sich östlich des Plangebiets das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ welches ebenso nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Tier und Artenschutz

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als bewirtschaftetes Ackerland, das den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Gehölzbestände bestehen keine. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist von Bebauung mit Hausgärten und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Umfeld des Plangebiets bestehen damit ähnliche Biotopstrukturen. Angesichts vom weiterhin bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird.

Von einer Zerschneidung von Wanderkorridoren kann aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht ausgegangen werden.

Insgesamt kann aufgrund der Bestandssituation (Nutzungen und Biotopstrukturen im Umfeld) sowie aufgrund der festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Pflanzmaßnahmen) von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Schutzgut Pflanzen und Biodiversität

Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder Landschaftliche Vorbehaltsgebiete tangiert.

Der Pflanzenbestand der Wiesenflächen ist zusammengesetzt aus einer artenarmen Kraut- und Grasschicht. Die Flora des Bestandes im Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland). Wertvolle Gehölzbestände kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist aufgrund der überwiegend anthropogenen Nutzung vorbelastet.

Baubedingt werden durch die geplante Maßnahme keine Gehölze gerodet, oder in ihrem Bestand durch die Neuparzellierung beeinträchtigt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen und der Grünordnung ist von **keinen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Pflanzen und Biodiversität auszugehen. Durch eine Verstärkung und Vermehrung von Gehölzbeständen auf den Flächen des Plangebietes, wird sich mittelfristig eine Verbesserung für das Schutzgut ergeben.

5.3 Schutzgut Boden

Es herrschen vorwiegend sandig-lehmige Böden mit einem durchschnittlichen Humusanteil und einer mittleren ökologischen Wertigkeit am Standort vor. Die Oberbodenaufgabe auf den Vegetations- und Wiesenflächen ist generell von mittlerer Bedeutung. Die bewirtschafteten Böden sind durch die anthropogene Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit und teils in ihrem Schichtaufbau verändert.

Gemäß den Bodenschätzungsflächen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Bodenart Grünland mit Lehm (L) auf Sand (S) im Bereich der mittleren Ertragsfähigkeit (46) einzuordnen.

Es liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde oder Altlasten vor.

Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zu einer Über- bzw. Unterbauung von aktuell noch unversiegelten Ackerflächen. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern, dass das Gebiet durchgrünt und wasseraufnahmefähig gestaltet wird. Durch die festgesetzte Randeingrünung sowie durch die festgesetzten Baumpflanzungen werden die Auswirkungen des Schutzgutes Boden minimiert.

5.4 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist unversiegelt und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach ist der Gebietscharakter des Geltungsbereichs als durchgrünte Wohnbaufläche (W) dargestellt. Planungsrechtlichen werden zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorgesehene Planung zur bauliche Nachverdichtung durch die Nutzung einer bisher un bebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage entspricht grundsätzlich den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Darstellung im Flächennutzungsplan.

5.5 Schutzgut Wasser

Es werden keine Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Planungsgebietes.

Das Grundwasser wird durch das Bauvorhaben nicht angeschnitten. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse nicht verändert.

Um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren wird der Umgang mit Niederschlagswasser in Form von Regenwasserrückhalt sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Stellplätze, Hofflächen und Wege festgesetzt. Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der Oberflächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen minimiert.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer **negativen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Wasser vor.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Zentrum von Mödishofen wird beeinflusst von den topographischen Gegebenheiten, den Siedlungsstrukturen, der Dichte der Bebauung und die Durchmischung mit Vegetations- und Gartenflächen.

Auf den bestehenden Flächen herrschen wegen der landwirtschaftlichen Nutzung wechselnde kleinklimatische Bedingungen vor. Aufgrund fehlender Gehölzbestände hat die Fläche nur eine geringe Wirkung auf das Kleinklima.

Es gehen Kaltluftentstehungsflächen und sauerstoffbildende Vegetationseinheiten durch Überbauung verloren, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Siedlungsklima bleiben.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen kleinklimatisch wirksame Pflanzungen in privaten und öffentlichen Grünflächen. Die Geländesituation und die Art der Bebauung, lassen keine Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf dem Gesamtgrundstück oder auf den Nachbargrundstücken erwarten. Insgesamt ergibt sich hieraus eine **geringe Erheblichkeit** für das Schutzgut ergibt.

5.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten, stattdessen kommt das Vorhaben dem Schutzgut Mensch im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zugute.

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Die bestehenden Erschließungswege „Am Dorfweiher“ sowie die Fußwegeverbindung werden innerhalb des Plangebiets ergänzt und weitergeführt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (LA24-026-G01-01) vom 03.06.2024 (Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) zeigt auf, dass an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten.

Die Überschreitungen zur Nachtzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im 1. Obergeschoss weitestgehend eingehalten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

Im Bebauungsplan wurden die empfohlen passiven Schallschutzmaßnahmen des Gutachtens festgesetzt um den Schallschutz zu gewährleisten.

Weiter zeigt das Gutachten auf, dass durch den Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Lärmbelastung kann somit in einem Rahmen gehalten werden, dass gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auf die entsprechenden Nachweise und Angaben im Schalltechnischen Gutachten und unter 7.12 dieser Begründung, wird verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im Ortsteils Mödishofen und ist Großteils von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Es ist kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb bzw. im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und die angrenzenden Bestandsgebäude ist das Plangebiet aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Durch den innerörtlichen Bebauungsplan kommt es lediglich zu geringen Veränderungen, da die landschaftlichen Merkmale durch die textlichen Festsetzungen erhalten werden. Auch die festgesetzten Baugrenzen fixieren den dörflichen Charakter mit einer Mischung aus Bebauung und Freiflächen.

Daher ist von **keiner negativen Beeinträchtigung** des Schutzguts Landschaft auszugehen.

5.9 Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der im Altortbestand ablesbaren dörflichen Siedlungsform mit geschwungenen Straßenführungen. Der ursprüngliche Rahmenplan sah im nördlichen Teil des Plangebiets einen Grünanger vor, welcher jedoch aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden kann. Um dennoch den dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können, wurde das Plankonzept überarbeitet und der bestehenden Bebauung angemessen ergänzt. So wird der Verlauf der beiden nördlich gelegenen Erschließungsstraßen (Seerosenweg und Libellenweg) thematisch aufgegriffen und nach Süden als zentrale Erschließung mit Wendemöglichkeit projiziert. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von Norden über die bestehende Straße „Am Dorfweiher“. Die bestehende Fußwegeverbindung mit der Fl. Nr. 1181/8, wird innerhalb des Planbereichs weitergeführt.

Auf die Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan nach einer starken Durchgrünung des Wohngebietes wurde mit den Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen reagiert. So entsteht im Westen des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit Rückhaltebereich für das durch die topographischen Gegebenheiten entstehende Oberflächenwasser sowie eine weitere Grünfläche im Osten, angrenzend an den Wendebereich der neuen Erschließungsstraße.

Um die Durchgrünung des gesamten Plangebiets sicher zu stellen, wird im Norden des Planbereichs innerhalb der privaten Gärten eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Zudem müssen pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sollen möglichst einheitliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beinhaltet eine verträgliche Einfügung sowie eine gestalterische Integration der Neubauten in die Bestandsbebauung.

Die festgesetzten Gestaltungsmerkmale, wie Dachform und deren Neigung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dacheindeckung orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung der angrenzenden Wohnbebauung.

Die kombinierte Festsetzung von maximalen Wand- und Gesamthöhe schafft einen klaren Rahmen hinsichtlich der Realisierung limitierter Kubaturen.

Die Festlegung der möglichen bebaubaren Flächen sind den Grundstücken angepasst und lassen keine ausufernde Bebauung befürchten.

Es ist überwiegend eine Einzelhausbebauung vorgesehen, teilweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Auf die Umsetzbarkeit von energetisch optimierten Neubauten auch im Hinblick auf alternative Formen der Energiegewinnung ist besonders berücksichtigt.

Somit kann der Innerorts-Bebauungsplan „Mödishofen Nord-Ost“ auf Grundlage landesplanerischen, regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele einer verträglichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen erreichen und den Ortskern als attraktiven Wohn- und Aufenthaltsort stärken.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Ustersbach möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mödishofen Nord-Ost“ aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen generieren. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird daher das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeiten im WA begründen sich auf § 4 BauNVO und orientieren sich zum einen am bestehenden Siedlungsumfeld und zum anderen an den Bedürfnissen der Bewohner der Gemeinde.

Nicht zulässig sind hierbei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, da diese Nutzungen einerseits keinen Bedarf aufweisen und andererseits an diesem Ort nicht zweckdienlich sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen mit ihren Höhenbezugspunkten und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Verdichtung der Wohnnutzungen wird für das WA eine maximale Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Für das WA liegt die maximale Wandhöhe (WH) bei 6,50 m sowie die Gesamthöhe (GH) bei 9,50 m. Als Bezugspunkt für diese Wandhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des Erdgeschosses, welche sich durch einzeln festgelegte Höhenkoten auf das bestehende Gelände beziehen. Von diesem Punkt darf im Zuge der Gebäudeplanung um max. 50 cm nach oben und unten abgewichen werden, um u.a. die Entwässerung der baulichen Anlagen sicher zu stellen.

Durch diese Festsetzungen wird die Positionierung im Gelände sowie der Höhenverlauf der Gebäude im Geltungsbereich gesteuert, wodurch eine angemessene Belichtung gewährleistet wird.

Die Geschossigkeit wird auf die Ausführung von maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Die Festsetzungen sind hierbei gem. § 20 BauNVO gewählt, entsprechen einer angemessenen Verdichtung und orientieren sich an den Höhen der Umgebungsbebauung.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Im gesamten WA gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, welche die städtebauliche Gestalt der Umgebung unterstützt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den Bedarf an unterschiedlichen Wohnraumgrößen und Gebäudetypen zu decken.

Um eine auf das Siedlungsumfeld angepasste Bebauung sowie die Lage der zu versiegelnden Flächen sicher zu stellen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen einzelne, untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände die Baugrenze um maximal 0,80 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch zum Beispiel Balkonen, Terrassen und Wintergärten können ausnahmsweise zugelassen werden, solange diese nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) errichtet werden.

Im gesamten Plangebiet gilt zudem die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

Diese Festsetzungen ermöglichen eine zukunftsweisende Nachverdichtung. Dadurch wird die Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums, mit Rücksichtnahme auf eine verträgliche Versiegelung von Flächen unter der Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten, ermöglicht.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Zulassung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie erweitert die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer. Diese Flexibilität ermöglicht eine sinnvolle und effiziente Nutzung der Grundstücksflächen.

Mit einer maximalen Größe von 15 m² und einer mittleren Höhe von 3,0 m wird sichergestellt, dass Nebenanlagen ausreichend Platz haben, ohne die Umgebung zu dominieren oder zu beeinträchtigen.

Der festgelegte Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie trägt dazu bei, das Straßenbild zu schützen und Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse sowie der Verkehrssicherheit zu vermeiden.

Die Regelung, dass Nebenanlagen nicht in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichnung zulässig sind, gewährleistet die Durchgrünung des Wohngebiets. Diese Grünflächen sind entscheidend für das Mikroklima, die Biodiversität und das ästhetische Erscheinungsbild der Siedlung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze, Hofflächen und Wege ermöglicht die Versickerung von Regenwasser vor Ort, wodurch die Kanalisation entlastet und die natürliche Grundwasserneubildung gefördert wird. Zudem wird durch die wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächenabfluss reduziert, was das Risiko von Überschwemmungen und Erosion minimiert. Weiter wird das lokale Mikroklima und den thermischen Komfort verbessert und der „Hitzeinsel- Effekt“ reduziert.

7.5 Anforderungen an Wohngebäude

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird die Überlastung der Infrastruktur, wie Straßen, Versorgungsleitungen und öffentliche Einrichtungen, vermieden. Dies trägt zur Erhaltung der Lebensqualität in der Nachbarschaft bei.

7.6 Verkehrsflächen

Die Möglichkeit, die öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig anzupassen, ermöglicht eine flexible und anpassungsfähige Erschließungsplanung, die auf aktuelle Parzellierungsbedingungen und praktische Anforderungen reagieren kann.

7.7 Ver- und Entsorgung

Durch die Nutzung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird die Energieeffizienz der Gebäude erhöht, was langfristig zu Kosteneinsparungen bei den Energiekosten für die Bewohner führt. Zudem trägt die Solarmindestfläche aktiv zum Klimaschutz bei, indem sie die Nutzung umweltfreundlicher und nachhaltiger Energiequellen fördert.

Die Festsetzung eines Regenwasserrückhalts mit einem Speichervolumen von mindestens 4 m³ dient dem Hochwasserschutz. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf von maximal 1 l/s wird die Belastung des öffentlichen Kanalsystems reduziert, was bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Überflutungen beiträgt.

Die Maßnahme fördert eine nachhaltige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken. Gespeichertes Regenwasser kann beispielsweise zur Bewässerung von Gärten genutzt werden, was den Frischwasserverbrauch senkt.

Der Hinweis auf die maßgebliche Einleitungsmenge bei der Erschließungsplanung stellt sicher, dass die Regelung flexibel an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden kann. Dies gewährleistet eine bedarfsgerechte und effiziente Lösung für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

7.8 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen sollen als extensive blumenreiche Wiesenflächen angelegt werden. Die Anlage von extensiven blumenreichen Wiesenflächen fördert die biologische Vielfalt. Solche Flächen bieten Lebensraum und Nahrung für Insekten, Vögel und andere Tiere.

Die Festsetzung, öffentliche Grünflächen als extensive blumenreiche Wiesen anzulegen, fördert somit die ökologische Nachhaltigkeit, trägt zur Aufwertung der Lebensqualität in der Gemeinde bei und sorgt für eine Durchgrünung des Wohngebiets.

Für die privaten Grundstücksflächen gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen sind. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig, da diese negative Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung und Wasserspeicherung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichnung, gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebiets. Diese Grünflächen sind für das Mikroklima, die Biodiversität und das ästhetische Erscheinungsbild der Siedlung von Bedeutung.

Eine Mindestanzahl an Baumpflanzungen in den Baugrundstücken wird mit Bezug zu den Grundstücksflächen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen und das örtliche Kleinklima zu verbessern. Dabei ist die Verwendung fremdländischer Großgehölze, sowie Koniferen und Formhecken an Grundstücksgrenzen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine dörflich angemessene Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben werden und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz erfolgen.

7.9 Beleuchtung / Insektenschutz

Um Lichtverschmutzung vorzubeugen ist die Nachtbeleuchtung auf das temporär notwendige Minimum zu beschränken. Dies sichert eine möglichst effiziente und nachhaltige Energieeinsparung, sowie einen insektenfreundlichen Umgang. Ebenso sind auf privaten Grundstücken

die Beleuchtungen bis maximal 4 m Höhe als Staabdichte Ausführung anzubringen, um keine Störwirkung der Nachbarn zu erzeugen und ebenso die Insekten und Kleintiere zu schützen. Die Einschränkung der Kelvinzahl beugt der Tag-Nacht-Verwirrung der Tiere vor.

7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie die Entwässerung zu gewährleisten sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Somit sind Aufschüttungen bis zur jeweils max. festgesetzten OK-RFB-EG-Höhe zulässig. Abgrabungen sind bis max. 50 cm unterhalb des natürlichen Geländes möglich.

Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder durch Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden.

7.11 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachgestaltung auch die Ausführungsvorgaben der Doppelhäuser, die Gestaltung der Fassaden, die optische Anordnung etwaiger PV- und Solaranlagen sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den Festsetzungen sollen sich die geplanten Gebäude sowie die Einfriedungen in die Eigenart der Umgebung einfügen und Bestandsstrukturen berücksichtigen.

Dachformen, Dachneigung und Farbgebung

Durch die Regulierung der Dachform, Neigung und Farbgebung für die Dächer der Hauptgebäude soll die Homogenität bzw. der bestehende Charakter des Ortsteils Mödishofen erhalten und gestärkt werden.

Im Sinne einer ortsbildverträglichen Eingliederung und größtmöglicher Gestaltungsfreiheit sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zulässig. Die Dachneigung muss dabei zwischen 5° und 35° betragen. Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen, nicht glänzend, einzudecken.

Doppelhäuser

Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist bei Doppelhäusern eine gemeinsame Gestaltung der einzelnen Hälften gewünscht. Dabei sind die aneinanderggebauten Doppelhaushälften profilgleich und in gleicher Gestaltung zu errichten.

Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Damit reflektierende Wirkungen und optische Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen durch die geplanten Gebäude vermieden werden, sind Einschränkungen zur Farb- und Materialgestaltung getroffen worden.

Photovoltaik und Solaranlagen

Um eine geordnete Dachlandschaft zu erreichen, werden Festsetzungen zur Anordnung von Photovoltaik- und Solarthermiemodulen getroffen. Dabei sind Photovoltaik- und Solaranlagen parallel zur Dachhaut, mit einem Mindestabstand von 0.50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut anzubringen.

Einfriedungen

Um den dörflichen Charakter auch im Plangebiet herzustellen, sind auch bei den Einfriedungen Festsetzungen zur Höhe und Art getroffen worden.

Die Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante Zaun. Eine Sockelausbildung von maximal 10 cm über die natürliche Geländeoberfläche ist dabei zulässig.

Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße sind innerhalb der Grundstücke zu hinterpflanzen (mind. 1 Strauch alle 5 m).

Die Einfriedungen sind als senkrechte Holzlattenzäune oder als Metallzäune auszubilden um sich gut in das dörfliche Erscheinungsbild zu integrieren.

Maschendrahtzäune sowie geschlossene Einfriedungselemente aus z.B. Edelstahl, Stahl oder Kunststoff (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westenzaun“), Sichtbeton, Gabionen und durchgängige Mauern dürfen nicht errichtet werden. Diese Einschränkungen sorgen für ein einheitliches Quartiers- und Straßenbild und beugen einer Abwertung des öffentlichen bzw. teilöffentlichen Raumes vor.

7.12 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 300. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie 5302.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA24-026-G01-01" mit dem Datum 03.06.2024 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten.

Die Überschreitungen zur Nachtzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im 1. Obergeschoss weitestgehend eingehalten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

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.

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 Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 2 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben.

Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es ist festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher sind vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei ist diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Es ist festgesetzt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts zum Lüften geeignet sind.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen be-

steht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Dorfweiher“.

Die Straße „Am Dorfweiher“ mündet in die Bahnhofstraße.

Es wurde berechnet mit welchen Lärmimmissionen an dem Wohngebäude Libellenweg 1 zu rechnen ist. Es zeigt sich, dass bei angenommenen 60 PKW-Fahrbewegungen (davon 10 PKW-Fahrbewegungen zur Nachtzeit) von und zum Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV unterschritten werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Hinweise zu Geruchsmissionen

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m ein bestehender genehmigter Pferdezucht- und Reitbetrieb. Der Betrieb liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Mödishofen Nord-Ost 1. Bauabschnitt“, Fassung vom 16.07.2013. Im selbigen Bebauungsplan ist für den Bereich östlich des Betriebes, in einem Abstand von ca. 13 Meter zum nächstmöglichen Stall, eine mögliche Wohnnutzung, mit der Schutzwürdigkeit eines MD festgesetzt. Auf Grund der Abstandsverhältnisse ist davon auszugehen, dass der Betrieb nicht weiter eingeschränkt wird und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet vorliegen. Eine mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Ustersbach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	6600 m ²	100,0 %
Bauflächen	4827 m ²	73 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1197 m ²	18 %
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	252 m ²	4 %
Öffentliche Grünflächen	324 m ²	5 %