



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

### **TOP 7: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Billigung der Einwendungen aus dem erneuten Offenlegungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachvortrag:**

Auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 16.01.2024, TOP 10, wird Bezug genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2024 bis 10.04.2024 statt.

**Folgende Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt:**

<b>Nr.</b>	<b>TöB</b>	<b>Schreiben vom</b>
1	<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg</b> „die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.“	19.03.2024
2	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg</b> „zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen: Forstliche Belange: Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Landwirtschaftliche Belange: Unsere Stellungnahmen vom 10.08.2023 (EBS Nr. 4 Haus der Kinder), vom 10.08.2023 (10. Änderung FNP) und vom 09.10.2023 (BP Nr. 16 Neue Ortsmitte) wurden mit den Abwägungsentscheidungen vom 07.11.2023 und 16.01.2024 entsprechend gewürdigt und behandelt. Die Planungen und der Plan wurden entsprechend dem Abwägungsergebnisses geändert bzw. ergänzt.“	14.03.2024
3	<b>Bayerische Staatsforsten AöR</b> „(...) Wir erheben keine Einwände dagegen.“	15.03.2024
4	<b>Bischöfliche Finanzkammer</b> „(...), dass gegen die Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ in Ustersbach von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden“	05.03.2024
5	<b>Bundeswehr</b> „vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“	07.03.2024

6	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <p>„(...) Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a>, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.“</p>	06.08.2023
7	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b></p> <p>„(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5302 – Augsburg – Neu-Ulm ca. 1,5 km nördlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 02.08.2023, GZ: 65195-651pt/011-2023#478. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.“</p>	06.03.2024
8	<p><b>Handwerkskammer Schwaben</b></p> <p>„nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.“</p>	13.03.2024
9	<p><b>IHK Schwaben</b></p> <p>„(...)Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die geplante Einbeziehungssatzung zur Realisierung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung in direktem räumlichen Anschluß an die Schule.“</p>	05.04.2024
10	<p><b>Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt</b></p> <p>„Aus Sicht des Staatlichen Gesundheitsamtes Augsburg gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festgestellt werden.“</p>	12.03.2024
11	<p><b>LEW Verteilnetz GmbH</b></p> <p>„(...) Gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" haben wir keine Einwände. Die Stromversorgung für den geplanten Kindergarten kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen. Sollte ein höherer Leistungsbedarf für den Kindergarten erforderlich sein oder das geplante Schützen- &amp; FFW-Haus bzw. der geplante Lebensmittelmarkt einen höheren Leistungsbedarf benötigen oder durch den Zubau von Erneuerbaren-Energieanlagen die Netzkapazitäten nicht mehr ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt</p>	27.03.2024

	sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Erschließungsplanungen.“	
12	<b>Polizeiinspektion Zusmarshausen</b> „(...) von Seiten der Polizeiinspektion Zusmarshausen bestehen keine Einwände.“	08.04.2024
13	<b>Regierung von Schwaben, Landes- und Regionalplanung</b> „(...) dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.“	11.03.2024
14	<b>Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt</b> „(...) keine Einwände“	05.04.2024
15	<b>schwaben netz gmbh</b> „(...) teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die o.g. Einbeziehungssatzung keine Einwände erheben.“	12.03.2024
16	<b>Staatliches Bauamt Augsburg</b> „(...) durch die Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" werden die Belange des Staatlichen Bauamtes Augsburg nicht berührt.“	15.03.2024
17	<b>SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH</b> „(...) Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass Ustersbach außerhalb unseres Versorgungsgebietes liegt und wir daher keine Einwände oder Anmerkungen haben.“	05.04.2024
18	<b>Markt Dinkelscherben</b> „der Markt Dinkelscherben bringt keine Anregungen/Einwendungen gegen die oben genannte Planung vor.“	14.03.2024

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung und Abwägung bedürfen.

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung und Abwägung bedürfen:

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Ein Beschluss wird nicht gefasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

**erstellt von:** Elena Schmid

### **TOP 7.1: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 21.03.2024**

#### **Sachvortrag:**

#### **Stellungnahme:**

Zu Nr. 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

„Die überplante Fläche liegt im Bereich des Gemeindeentwicklungskonzepts Ustersbach. Die erarbeiteten Ergebnisse sind zu berücksichtigen.“

#### **Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 21.03.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

**TOP 7.2: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Bund Naturschutzes e.V. Kreisgruppe Augsburg mit Schreiben vom 08.04.2023**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

wir nehmen zu dem geplanten Verfahren wie folgt Stellung:

1. Rodung von Gehölzen für die Errichtung einer Planstraße

Dazu werden unterschiedliche Zahlen genannt: Im saP Gutachten ist von 200 m<sup>2</sup> die Rede, im Erläuterungsbericht und Umweltbericht (Flächennutzungsplanänderung) werden 450 m<sup>2</sup> angegeben und im Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) sind ca. 500 m<sup>2</sup> genannt. Für eine entsprechende Berücksichtigung für die Größe der Ausgleichsfläche ist dies von Bedeutung und sollte daher klargelegt werden. Als Maßnahme V 9 wird für die Fällung von Bäumen eine Ausgleichspflanzung von 1:1 im Osten vorgegeben. Auch hier ist nicht klar um wieviel Bäume es sich handelt, nachdem im Bebauungsplanentwurf (Begründung und Umweltbericht) steht, dass ggf. für die erforderlichen Sichtdreiecke „weitere Bäume der Gehölzreihe aufgeastet oder gar gefällt werden.“

2. Anlage Blumenwiese

In der saP wird unter V 8 die Anlage einer Blühwiese vorgeschlagen. Dazu soll zertifiziertes regionaltypisches Saatgut verwendet werden, was aus unserer Sicht begrüßenswert ist. Für das Gelingen eines dauerhaften Blühhorizontes ist jedoch das Mahdregime entscheidend. Daher sollte hier eine maximal 2malige Mahd mit frühestem Mähzeitpunkt 15.6. vorgeschrieben werden.

3. Böschungsgestaltung

Im Bebauungsplanentwurf (Begründung und Umweltbericht) soll eine naturnahe Böschungsgestaltung erfolgen (S. 32). Hier fehlen aber konkrete Vorgaben (Bepflanzung, evtl. Rohbodenbereich als Wildbienenhilfen)

4. Dachbegrünung, PV-Anlagen, Fassadenbegrünung

Wir begrüßen die Festlegungen zu extensiven Dachbegrünungen auf Flachdächern bzw. die Installation von PV-Anlagen. Im Bebauungsplanentwurf (Textliche Festlegung) wird unter 3.2. festgelegt, dass Dachbegrünungen oder PV-Anlagen möglich sein sollen. Wir weisen darauf hin, dass beides in Kombination möglich ist (daher Formulierung „Dachbegrünung und/oder PV-Anlagen) und eine verbindliche Vorgabe dazu gewählt werden sollte.

Grundsätzlich sollte bei Gewerbebauten und öffentlichen Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden.

#### 5. Nisthilfen für Gebäudebrüter

Für öffentliche Gebäude sollten Maßnahmen für Gebäudebrüter vorgesehen werden (z.B. Mehlschwalbennester, spezielle Dachziegel für Fledermaussommerquartiere).

#### 6. Beleuchtung

Wir begrüßen die Vorgaben für insektenfreundliche Lampen (Einbeziehungssatzung Nr. 4). Wichtig wäre aus unserer Sicht aber auch eine automatische Nachtabschaltung von 1.00 bis 4.00 Uhr und/oder eine Beleuchtung mit Bewegungsmeldern.

#### 7. CEF-Maßnahmen

Hierzu gibt es widersprüchliche Aussagen. In der saP werden CEF-Maßnahmen als nicht notwendig erachtet, in der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung – Lebensmittelsortimenter heißt es auf Seite 6: „Alle naturschutzfachlichen ungünstigen Auswirkungen auf die Tierwelt werden im Detail untersucht und durch Vermeidungs-, Minderungs-, CEF-Maßnahmen ausgeschlossen.“ Hier entsteht der Eindruck, dass CEF-Maßnahmen vorgegeben sind.

#### 8. Monitoring und Überprüfung der Maßnahmen im Bereich bei Pflanz- und Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf Grünflächen

Im Bebauungsplanentwurf (Begründung und Umweltbericht) wird darauf verwiesen, dass „zu pflanzende Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind“ bzw. dass eine „Nachpflanzung ausgefallener Gehölze“ erfolgen muss (S. 32). Die Einhaltung der Vorschriften soll im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzugs durch das Landratsamt erfolgen. Angesichts der Bauvorhaben im Landkreis erscheint das jedoch insbesondere was Nachpflanzungen und Pflegevorgaben anbelangt, unrealistisch. Aus unserer Sicht wäre dazu eine Beauftragung eines externen Landschaftsplanungsbüros zielführend.

#### **Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:**

Da die Stellungnahme zu allen parallel durchgeführten Bauleitplanungen gemeinsam erfolgt ist, werden im Folgenden nur die für die vorliegende EBS Nr. 4 relevanten Belange abgewogen, ansonsten wird hiermit auf die Abwägungen zu den jeweils betroffenen Verfahren zur 10. FNP-Änderung und zur BP Nr. 16 verwiesen.

Zu 1) Die angegebenen Zahlen berücksichtigen die jeweilige Betroffenheit durch die Geltungs- bzw. Änderungsbereich(e). Bei der saP handelt es sich bei Gehölzrodungen sowohl um den Bereich der geplanten Zufahrt zur B300 zum neuen SO/GE/WA, als auch um zusätzlich im Westen auf dem Schulgrundstück für die Erschließung des Kinderhauses erforderliche Fällungen bzw. Gehölzbeseitigung, die nicht mehr im Bereich der FNP-Änderung sowie der Bebauungsplans Nr. 16 liegen. Die Quadratmeter-Angabe auf Seite 16 des saP wird daher erläutert und ergänzt. Die saP wurde zusammen für alle Bauleitplanungen erstellt.

Zu 4 und 6) und ggf. weitere: Um die EBS Nr. 4 hinsichtlich Festsetzungen übersichtlich zu halten, wird auf detaillierte Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bewusst verzichtet, dies betrifft z.B. auch Vorgaben zur Dachgestaltung etc. Auch hinsichtlich Außenbeleuchtung ist infolge der beschränkten Nutzungszeiten tagsüber kein besonderes Konfliktpotential erkennbar.

Zu 5) Gemäß saP ist kein Erfordernis von Nisthilfen für Gebäudebrüter erkennbar, da diese nicht betroffen sind, daher erfolgt auch keine Festsetzung. Auch können Möglichkeiten hierfür können erst im Rahmen der Eingabeplanung geprüft werden, so dass eine Festsetzung nicht angezeigt ist. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die redaktionelle Korrektur von Begründung und saP, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Bund Naturschutzes e.V., Kreisgruppe Augsburg vom 08.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Es erfolgt die redaktionelle Korrektur von Begründung und saP, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

**erstellt von:** Elena Schmid

### **TOP 7.3: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen der DB AG - DB Immobilien mit Schreiben vom 04.04.2024**

#### **Sachvortrag:**

#### **Stellungnahme:**

Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

#### 1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

## 2. Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Geltungsbereich der ES UST Nr. 4 führt kein Eisenbahngleis vorbei. Die Einwände sind daher nicht zutreffend. Planänderungen sind nicht veranlasst.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 04.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

### **TOP 7.4: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Bauleitplanung mit Schreiben vom 01.03.2024**

#### **Sachvortrag:**

#### **Stellungnahme:**

(...)

Es fehlt weiterhin eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten (z.B. als Ziffer C.6 des Textteils). Die Verfahrensvermerke ersetzen diese notwendige Festsetzung nicht!

Der Fachbereich **Wasserrecht** teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planentwurf (Fassung vom 16.01.2024) zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" durch die Gemeinde Ustersbach stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe grundsätzlich nicht entgegen.

Wasserrechtliche Bedenken bestehen bezüglich des Lösungskonzeptes für das Außengebietswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser) mit Einleitung in den Aufragen, da die Trasse durch das mit Verordnung vom 03.03.2016 festgesetzte Wasserschutzgebiet zum Schutze der öffentlichen Wasserversorgung (Brunnen 5) der Gemeinde Ustersbach geführt werden soll und diesbezüglich Verbote und Beschränkungen bestehen. Hier ist von der Gemeinde Ustersbach eine anderweitige Lösung zur Bewältigung des Starkregenrisikos in Betracht zu ziehen.

(Auch) dem **Bodenschutzrecht** sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Hinweise zur Planung und Ausführung unter Nummer 7 des geotechnischen Berichts der GTA Geotechnik Augsburg vom 25.10.2022 (Seiten 21 ff.), aus der Sicht des Abfallrechts insbesondere zur Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials unter Nummer 7.3 (Seite 22), sind bei Tiefbauarbeiten im Planungsgebiet zu beachten.

Von Seiten des **abwehrenden Brandschutzes** bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Der **Abfallwirtschaftsbetrieb** weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 09.04.2024 wird verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag Planungsbüros Terrabiota und Steinbacher-Consult:**

#### Zur Bauleitplanung:

Gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in Kraft. Dies ist gesetzliche Grundlage und muss somit nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auf Wunsch des Landratsamts wird die Festsetzung aber als redaktionelle Änderungen aufgenommen.

#### Zum Wasserrecht:

Auch im Bestand folgt das Außengebietswasser bereits dem natürlichen Gefälle und fließt in Richtung Augrabens ab. Zukünftig soll das Wasser lediglich gefasst und schadlos an der bestehenden und geplanten Bebauung vorbei in den Bach geleitet werden. Eine Einleitung östlich des Trinkwasserschutzgebietes ist aufgrund der Höhensituation nicht sinnvoll, eine Einleitung westlich des Schutzgebietes aufgrund der bestehenden Bebauung nicht sinnvoll bzw. diese Lösung wäre voraussichtlich sehr teuer. Die Einleitung in den Augrabens würde innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) erfolgen. Die Zone II (engere Schutzzone) beginnt nördlich des Augrabens.

Von den drei Brunnen ist nur noch der mittlere Brunnen in Betrieb (Tiefbrunnen, ca. 150 m tief). Dieser liegt ca. 75 m nördlich des Augrabens. Die anderen beiden Brunnen sind stillgelegt und verfüllt.

Das betrachtete Szenario, ein 100-jährlicher Regen, tritt statistisch gesehen alle 100 Jahre einmal auf, also sehr selten. Bei einem 100-jährlichen Regen ist neben dem wild abfließenden Oberflächenwasser auch mit Hochwasser im Augrabens selbst zu rechnen.

Temporäre negative Auswirkungen auf die öffentliche Wasserversorgung können für ein solches Szenario im Bestand nicht ausgeschlossen werden und durch Maßnahmen zur Außengebietswasserableitung nicht verhindert werden. Die geplante Bebauung erhöht die Risiken somit nicht.

Gemäß §3 der Schutzgebietsverordnung über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ustersbach zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung (Brunnen V) der Gemeinde Ustersbach vom 03.03.2016 sind auch in der Weiteren Schutzzone III gemäß Zif.1.1 bei Eingriffen in den Untergrund Veränderungen der Erdoberfläche i.d.R. verboten, so dass voraussichtlich eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung erforderlich ist. Diese ist zu erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Zum Bodenschutzrecht:

Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Zum Brandschutz:

Kenntnisnahme. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft, die Gemeinde wird dies im Rahmen der Straßen- und Spartenplanung entsprechend berücksichtigen.

Zum Abfallwirtschaftsbetrieb:

Da die festgesetzten Flächen nur ein Wenden mit zu-rückstoßen ermöglichen, was zu Betriebszeiten des Kinderhauses infolge querender Kinder mit besonderen Sicherheitsrisiken verbunden ist, ist die Bereitstellung am Schulweg erforderlich. Daher wird als Hinweis D.4.2 noch redaktionell in die Planung aufgenommen: „Die Mülltonnen sind am Morgen des Sammeltags jeweils an der nächsten öffentlichen Straße (Schulweg) zur Leerung bereitzustellen.“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird wie beschrieben durch Ergänzung der Festsetzung zur Bekanntmachung, des Hinweises und der Begründung redaktionell geändert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 01.03.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planung wird wie beschrieben durch Ergänzung der Festsetzung zur Bekanntmachung, des Hinweises und der Begründung redaktionell geändert.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

### **TOP 7.5: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 09.04.2024**

#### **Sachvortrag:**

#### **Stellungnahme:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen (...):

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Grundstücksfläche bereits als Wohnbaufläche, Baufläche für den Gemeinbedarf und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (10. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Fläche soll gesamt als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Im Norden angrenzend verläuft die Bundesstraße B300 am Plangebiet vorbei.

Im Osten befindet sich noch immer der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ vom 01.07.2005, welcher kontingentierte Gewerbeflächen festsetzt. Die Kontingente wurden auf einen Immissionsort auf der „Vorbehaltsfläche für Wohnbauland (WA)“ mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes kontingentiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 soll durch ein parallel vollzogenes Aufhebungsverfahren in seinem Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte“ ersetzt werden.

Die schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch eine schalltechnische Untersuchung durch die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Nr. LA22-243-G01-T01-01 vom 31.05.2023) untersucht.

In schräger Verlängerung der östlichen Zufahrt zur B300 wird die Erschließung des Kinderhauses mit seinen vorgelagerten Stellplätzen als öffentliche Verkehrsfläche angelegt. Der weitere Weg zum Kinderhaus soll nach der Einfahrt zu den Stellplätzen als öffentlicher Verkehrsweg mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt werden. In der erneuten Beteiligung wurde die Planzeichnung dahingehend geändert, dass eine konkrete Anzahl der Stellplatzzahl entfällt und die Zufahrt zu den Stellplätzen geändert wurde. Zudem wurde das in der Planzeichnung mit Fassung vom 13.06.2023 eingezeichnete Gebäude neben den Stellplätzen als Schützen- und FFW-Haus benannt, nun wird das Gebäude als geplantes öffentliches Gebäude bezeichnet. Zusätzlich wurde eine Baubeschränkungszone von 40 m eingezeichnet. Auch das geplante Gebäude zur Kinderbetreuung wurde in seiner Form in der Planzeichnung geändert.

In den Textlichen Festsetzungen wurde das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundfläche erhöht.

Die Anzahl der Stellplätze von 20 Stück wurde in der Fassung vom 16.01.2024 nicht mehr aufgenommen. Es wird nur noch die Gestaltung der Stellfläche vorgegeben. In der schalltechnischen Untersuchung der Bekon GmbH wurde die Berechnung weiterhin mit einer Anzahl von 20 Stellplätzen beibehalten.

Von fachtechnischer Seite sind folgende Anmerkungen mitzuteilen:

1. Die Baugrenzen des Vorhabens in der schalltechnischen Untersuchung sind nicht identisch der Baugrenzen der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung. Die Baugrenzen wurden nicht angepasst. Gemäß Schreiben vom 07.11.2023 zur Abwägung von Einwendungen der Gemeinde Ustersbach wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Größe des Baufeldes und der noch nicht klaren Lage der Baukörper zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Plangebiet mit freier Schallausbreitung gerechnet wurde.

2. In der ersten Beteiligung wurde in der Begründung zur Einbeziehungssatzung unter Punkt 4.3 eine Verkehrszahl von 7560 Kfz/Tag für die B300 angegeben, in der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Verkehrszahl von 5739 Kfz/Tag (Jahr 2021) bzw. 6600 Kfz/Tag (Jahr 2035) berücksichtigt. Eine Überprüfung und Anpassung der Verkehrszahlen in der Begründung erfolgte. Der Quellenverweis unter Punkt 10.1 der schalltechnischen Untersuchung wurde nicht, wie im Schreiben der Gemeinde Ustersbach vom 07.11.2023 mitgeteilt, redaktionell geändert. Dies sollte aus fachtechnischer Sicht noch erfolgen.

3. Der Widerspruch hinsichtlich Wohnnutzung im Obergeschoss des Gebäudes und der fehlenden schalltechnischen Untersuchung zur Nachtzeit wurde behoben. Da gemäß Schreiben vom 07.11.2023 der Gemeinde Ustersbach Wohnungen für Bedienstete durch die Gemeinde nicht vorgesehen sind, wurden diese aus der Begründung genommen. Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

4. In der Planzeichnung ist nun nur noch eine Fläche für Stellplätze im nördlichen Bereich für den Gemeinbedarf eingezeichnet. In der Begründung ist weiterhin die Rede von 20 Stellplätzen für das Kinderhaus, zudem 4 Stellplätze, welche durch die geänderte Zufahrt zum geplanten Stellplatz bei den bestehenden Schulstellplätzen entfallen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden weiterhin die 20 bisher angesetzten Stellplätze entsprechend schalltechnisch berücksichtigt.

5. Zur Geräuschermittlung vom Außenspielbereich des Kindergartens werden vom Gutachter ausschließlich die Lautäußerungen der Kinder angesetzt.

Dieser Ansatz wurde gemäß Gutachter vorsorglich betrachtet. Eine optimierte Planung ist aus Sicht der Gemeinde Ustersbach aufgrund der ermittelten Lärmimmissionen nicht erforderlich.

Unter D Hinweise wurde die angeregte Ergänzung bei Punkt 6.3 aufgenommen.

#### **Abwägung Planungsbüro Terrabiota & BEKON:**

Die Passagen vor den Anmerkungen sowie Anmerkung 1 sowie 3 bis 5 stellen eine Zusammenfassung und Hinweise zum späteren Vollzug dar. Eine Änderung der Einbeziehungssatzung ist nicht erforderlich.

Der Quellverweis im Gutachten vom 31.05.2023 (Anmerkung 2) wurde angepasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten in der Anlage wurde angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Technischer Umweltschutz vom 09.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Das Gutachten in der Anlage wurde angepasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

### **TOP 7.6: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen der LEW Verteilnetz GmbH mit Schreiben vom 27.03.2024**

#### **Sachvortrag:**

#### **Stellungnahme:**

Gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ustersbach Nr. 4 "Haus der Kinder östlich Forum" in der Fassung vom 13.06.2023 haben wir keine Einwände.

Die Stromversorgung für den geplanten Kindergarten kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.

Sollte ein höherer Leistungsbedarf für den Kindergarten erforderlich sein oder das geplante Schützen- & FFW-Haus bzw. der geplante Lebensmittelmarkt einen höheren Leistungsbedarf benötigen oder durch den Zubau von Erneuerbaren-Energieanlagen die Netzkapazitäten nicht mehr ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Erschließungsplanungen.

#### **Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Prüfung der Leistungsanforderungen ist auf Ebene der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 27.03.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine weitere Prüfung der Leistungsanforderungen ist auf Ebene der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich. Planänderungen sind nicht veranlasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

**erstellt von:** Elena Schmid

**TOP 7.7: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Abwägung von Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth mit Schreiben vom 09.04.2024**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Es ergeben sich zu unserer Stellungnahme vom 08.08.2023, Az.: 3-4622-A-21698/ 2023 keine weiteren wasserwirtschaftlichen Belange. Die Abwägung und Behandlung der Belange sind im Anschreiben der Gemeinde vom 26.02.2024 ersichtlich.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken.

**Abwägung Planungsbüro Terrabiota:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



# Gemeinde Ustersbach

## Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	<b>öffentlich</b>	16.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

### **TOP 7.8: ES Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachvortrag:**

Auf die vorgenannten Tagesordnungspunkte 7.0 bis 7.7 wird Bezug genommen. Die dort gefassten Abwägungsbeschlüsse erfordern kein weiteres Verfahren im Sinne von § 4 a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Einbeziehungssatzungsentwurf in der Fassung vom 04.06.2024 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung erklärt werden. Die Einbeziehungssatzung entspricht grundsätzlich den Planungszielen des Flächennutzungsplans (Entwicklungsgebot: Gemeinbedarf bzw. Wohnnutzung, in der das Kinderhaus ebenfalls zulässig ist, und Zäsur). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in der ohnehin geplanten 10. Teiländerung „Neue Ortsmitte Ustersbach Ost“ für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters sowie des Wohngebiets nördlich der „Eisbühlstraße“ auf den Südteilen der Grundstücke Fl.Nr. 110 und 112 angepasst. Die Einbeziehungssatzung bedarf keiner Entwicklung aus dem FNP und keiner Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der Einbeziehungssatzung durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Die Einbeziehungssatzung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung. Gem. § 10 a Abs. 2 BauGB soll die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit der Begründung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Die Unterlagen zur Einbeziehungssatzung sind beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Haus der Kinder östlich Forum“ Ustersbach in der Fassung vom 04.06.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Gem. § 34 Abs. 6 i.V.m § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der Einbeziehungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Die Einbeziehungssatzung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung. Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah die entsprechenden Schritte einzuleiten.