



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Billigung der Einwendungen aus dem Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Auf die öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 07.11.2023 TOP 7.14 sowie vom 06.02.2024, TOP 7, wird Bezug genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2024 – 10.04.2024 statt.

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

Nr.	TöB	Schreiben vom
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg „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	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg „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	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben „Keine Einwendungen“	21.03.2024
4	Bayerische Staatsforsten AöR „(...) Wir erheben keine Einwände dagegen.“	15.03.2024
5	Bundeswehr „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“	11.03.2024

6	Bischöfliche Finanzkammer „(...) Nach Prüfung der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass weder gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes noch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Einwände erhoben werden. Kirchliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.“	05.03.2024
7	Eisenbahn-Bundesamt „(...) Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Neue Ortsmitte“ 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.“	06.03.2024
8	Handwerkskammer für Schwaben „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.“	13.03.2024
9	LEW Verteilnetz GmbH „(...) Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.“	27.03.2024
10	Polizeiinspektion Zusmarshausen „(...) von Seiten der Polizeiinspektion Zusmarshausen bestehen keine Einwände.“	08.04.2024
11	Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt „gegen das im Betreff genannte Vorhaben bestehen seitens des Gewerbeaufsichtsamts keine Einwände.“	05.04.2024
12	Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung „(...) Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Ortsmitte – Ustersbach Ost“ stehen landes-planerische Belange demnach nicht entgegen.“	26.03.2024
13	schwaben netz gmbh „(...) Seit Ihrer letzten Anfrage vom 10.07.2023 hat sich an unserer Stellungnahme, sowie unserem Leitungsplan nichts geändert.“ „(...) teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplans keine Einwände erheben.“	12.03.2024
14	SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH „(...) Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass Ustersbach außerhalb unseres Versorgungsgebietes liegt und wir daher keine Einwände oder Anmerkungen haben.“	05.04.2024
15	Markt Dinkelscherben „(...) 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 vorliegenden Sachverhalt zur Kenntnis. Ein Beschluss wird nicht gefasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.1: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 21.03.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

Keine Einwendungen oder sonstige Empfehlungen. Eigene Planungen: Die überplante Fläche liegt im Bereich des Gemeindeentwicklungskonzepts Ustersbach. Die erarbeiteten Ergebnisse sind zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde gemäß Begründung, Kap. 6.5, S. 20 bereits erwähnt und berücksichtigt. Die Planung berücksichtigt dessen Ergebnisse nicht nur, sie fußt auf ihnen und dient deren Umsetzung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist 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	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.2: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des BUND Naturschutz e.V. - Kreisgruppe Augsburg vom 08.04.2024

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 m² die Rede, im Erläuterungsbericht und Umweltbericht (Flächennutzungsplanänderung) werden 450 m² angegeben und im Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht) sind ca. 500 m² genannt. Für eine entsprechende Berücksichtigung für die Größe der Ausgleichsfläche ist dies von Bedeutung und sollte daher klargestellt 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 die für die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Belange abgewogen. Die angesprochenen Punkte von 2 bis 7 haben keine Relevanz für die Flächennutzungsplanänderung. Diese werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 16 sowie der Einbeziehungssatzung Nr. 4 behandelt und abgewogen. Auch die UVP-Vorprüfung stellt lediglich eine Anlage zum BP Nr. 16 dar.

Da die saP auch zum Flächennutzungsplan als Anlage beiliegt, wird auf die Anmerkungen dazu Bezug genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanungen können jedoch keine Festlegungen und Hinweise hierzu getroffen werden, im Rahmen von Begründung und Umweltbericht ist aber darzulegen, dass artenschutzfachliche Konflikte vsl. handhabbar sind und der Planung nicht entgegenstehen.

Zu 1) Die angegebenen Zahlen berücksichtigen die jeweilige Betroffenheit durch die Geltungs- bzw. Änderungsbereiche. 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 m² Angabe auf Seite 16 des saP wird daher erläutert und ergänzt. Die saP wurde zusammen für alle Bauleitplanungen erstellt. Abweichungen zwischen Unterlagen zur 10. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 16 lassen sich durch unterschiedliche Maßstabebenen und Konkretisierungsgrad erklären. Mit

Vorliegen der konkreteren Berechnung im Bebauungsplan wird aber nun auch die Angabe im FNP-Bericht auf 500 m² (S. 15 oben) redaktionell korrigiert.

Zu 8) Ein Monitoring ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung ohnehin nicht vorgesehen.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des BUND Naturschutz 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 weitere Änderung der Planung ist nicht veranlasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.3: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der DB AG - DB Immobilien vom 08.04.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Bebauungsplanverfahren.

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 Verzicht 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.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwendungen betreffen nicht die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 08.04.2024 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	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.4: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 05.04.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

Nach Sichtung der Unterlagen ergeben sich aufgrund der vorgenommenen Änderungen hinsichtlich zum Vorentwurf aufgrund der baulichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten vor Ort keine weiteren Anmerkungen.

Wir verweisen jedoch explizit noch mal auf unserer Stellungnahme vom 29.09.2023. Die dort vorgebrachten Positionen und Anregungen haben auch nach Sichtung der derzeitigen Planunterlagen weiterhin bestand. Und vor diesem Hintergrund plädiert die IHK Schwaben weiterhin dafür, die Pläne zur Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel kritisch zu hinterfragen und auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche in Erwägung zu ziehen.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

Es liegt eine Vorgängerstellungnahme in diesem Verfahren vom 11.08.2023, nicht jedoch von 29.09.2023.

Daher wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von 11.08.2023 verwiesen. Auch die erneute Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 26.03.2024 äußert bezüglich Lebensmittelmarkt am geplanten Standort keine Bedenken, das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung. Die Gemeinde hält nach wie vor an den Planungsabsichten fest, ebenso die geplanten Investoren und Betreiber.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 05.04.2024 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	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.5: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Bauleitplanung vom 10.04.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

Im aktuellen Entwurf der Flächennutzungsplanänderung fehlen in der Planzeichnung nun die Zweckbestimmungen der Baufläche für Gemeinbedarf. Diese sind zu ergänzen. Im Hinblick auf das in Ziffer 1 der Begründung genannte „Schützenhaus“ weisen wir darauf hin, dass dieses ggf. auch als Anlage für „sportliche Zecke“ einzustufen ist. Eine entsprechende Aufnahme ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird angeregt.

Die geplante Gewerbefläche grenzt direkt an die geplante Wohnbaufläche an und widerspricht somit dem sog. „Trennungsgebot“ des §50 BImSchG. Die Gemeinde muss sich auch mit dieser Thematik bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene auseinandersetzen und in der Begründung darauf eingehen.

Die geplante Fläche für die Landwirtschaft im Osten des Änderungsbereichs widerspricht weiterhin dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, da diese Fläche nicht im Geltungsbereich des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 16 liegt. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist derzeit für die geplanten Wohnnutzungen zu berücksichtigen (z.B. Trennungsgebot, rechtsverbindlich festgesetzte Lärmkontingente). In diesem Zusammenhang und im Hinblick auf das Entwicklungsgebot wird angeregt, dass die Gemeinde auch die insoweit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht nur beabsichtigt – wie in Ziffer 3.3 der Begründung dargelegt – sondern im Parallelverfahren durchführt.

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

Dem Planentwurf (Fassung vom 06.02.2024) zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ der Gemeinde Ustersbach stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe grundsätzlich nicht entgegen.

Wasserrechtliche Bedenken bestehen allerdings bezüglich des Lösungskonzeptes für das Außengebietswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser) mit Einleitung in den Augrabben, 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 Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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.

Die Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes wird nachgereicht. Wir bedanken uns für die hierfür telefonisch gewährte Fristverlängerung um 2 Wochen.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

Zur Bauleitplanung:

Eine detailliertere Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ist im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan lagemäßig noch nicht möglich und auch nicht erforderlich. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16 konkretisiert bzw. festgesetzt. Für die Wohnbauflächen erfolgt auch keine genauere Bestimmung.

Die Begründung wird in Kap. 4.3 bzgl. der Berücksichtigung des Trennungsgebots ergänzt, wo GE und WA direkt angrenzen: „Die Gemeinde ist sich der immissionsschutzfachlichen Konfliktlage bewusst. Auch aus diesem Grunde wurden zu den verbindlichen Bauleitplanungen Schallschutzgutachten vorgelegt, das die Emissionen der im BP Nr. 16 geplanten Nutzungen auch auf das südlich angrenzende geplante Wohngebiet betrachtet und eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Entsprechend werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans für das Gewerbegebiet zwar keine Abstandsgrünflächen festgesetzt, wohl aber bereits „zu begründende“ Grundstücksflächen. Angrenzend werden für das Wohngebiet auch auf Seiten des geplanten WA entsprechende Grünstrukturen festgelegt, die mehr Abstand und eine Trennung schaffen. Durch die angedachte Anordnung von Parkstadeln und/oder Stellplätzen am nördlichen Rand des WA werden die Wohngebäude noch weiter abrücken. Daher ist eine zusätzliche Trennung durch öffentliche Grünflächen, die auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung darstellbar sind, nicht sinnvoll. Die Konfliktlage ist auf Ebene der Bebauungsplan lösbar, hier können dann bei Bedarf ggf. weitere Regelungen getroffen werden, z.B. eine entsprechende Grundrissorientierung (dem Gewerbegebiet zugewandten Nordseite, schutzbedürftige Wohnräume auf der Südseite), passive Schallschutzvorkehrungen am Gebäude etc.“

Das Aufhebungsverfahren für den BP Nr. 6 läuft bereits (Auslegungsfrist 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024) und muss bis zur Bekanntmachung der 10. Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen sein. Die Satzungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 16 und Aufhebung BP Nr. 6 werden parallel getroffen.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Zum Wasserrecht:

Auch im Bestand folgt das Außengebietswasser bereits dem natürlichen Gefälle und fließt in Richtung Aufraben 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 Höhesituation nicht sinnvoll, eine Einleitung westlich des Schutzgebietes aufgrund der bestehenden Bebauung nicht sinnvoll bzw. diese Lösung wäre voraussichtlich sehr teuer. Die Einleitung in den Aufraben würde innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) erfolgen. Die Zone II (engere Schutzzone) beginnt nördlich des Aufrabens.

Von den drei Brunnen ist nur noch der mittlere Brunnen in Betrieb (Tiefbrunnen, ca. 150 m tief). Dieser liegt ca. 75 m nördlich des Aufrabens. 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 Aufraben 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 Hinweise zum Bodenschutz und Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Diese Belange werden bei Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren vertieft.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Bauleitplanung vom 10.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.6: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Landratsamtes Augsburg - Technischer Umweltschutz vom 24.04.2024

Sachvortrag:
Stellungnahme:

Einwendungen

Für Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung besteht weiterhin der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelte und rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“.

Dieser setzt für das gesamte Bebauungsplangebiet ein Gewerbegebiet, teilweise ein reduziertes Gewerbegebiet (mit ermittelten Emissionskontingenten, welche auf Immissionsorte im derzeit bestehenden Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes „Süd“ und einer Erweiterungsoption nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes ermittelt wurden) fest.

Durch die Planabsichten der Flächennutzungsplanänderung werden auch näher an das rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiet heranrückende schutzbedürftige Nutzungen (Wohnbauflächen) dargestellt, welche durch die festgesetzte Kontingentierung die für eine Wohnnutzung gemäß DIN 18005 genannten Orientierungswerte nicht berücksichtigt.

Aus fachtechnischer Sicht ist eine Flächennutzungsplanänderung, eine teilweise Ersetzung des Bebauungsplans Nr. 6 durch den Bebauungsplan Nr. 16 und die Aufhebung der „Restflächen“ an kontingentierten Gewerbeflächen nur zusammen möglich. Dies sollte im Parallelverfahren vorgelegt werden, da von fachtechnischer Seite erst dann die Kontingentierung des Bebauungsplan Nr. 16 auf die geplante Wohnbaufläche plausibel ist.

Weitere fachliche Informationen und Empfehlungen hierzu siehe unter 2.5.

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, § 50 BImSchG, BauNVO, Satzung zu Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Weitere fachliche Informationen und Empfehlungen

1. Allgemeines zur vorgelegten Planung in der Fassung vom 06.02.2024

In der nun vorgelegten Plandarstellung wurde die Gewerbefläche mit G dargestellt, die Sonderbaufläche wurde als Sonderbaufläche Einzelhandel konkretisiert.

Die schalltechnischen Konflikte (Sonderbauflächen, Gewerbeflächen, Wohnbauflächen) sollen durch eine schalltechnische Untersuchung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren (hier bereits für den Bebauungsplan Nr. 16) mit Festlegung von Lärmkontingenten gelöst werden.

Für die Baufläche für den Gemeinbedarf wurden die Zusätze für Soziale Zwecke, Kulturelle Zwecke und Feuerwehr entfernt. Die Fläche wird zwar weiterhin gemäß Begründung für Feuerwehr, kulturelle Zwecke, sportliche und soziale Zwecke vorgesehen, jedoch nicht mehr bereits örtlich festgelegt. In der Begründung für die Darstellung wird die örtliche Zuordnung jedoch beibehalten.

Des Weiteren wurde die gesamte Baufläche der Änderung mit dem Planzeichen für „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ versehen, um auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu prüfenden und ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz hinzuweisen.

Eine Anordnung einer Gewerbefläche, eines Sondergebietes und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, kulturelle und soziale Zwecke) z. T. direkt angrenzend an eine Wohnbaufläche lässt aus fachtechnischer Sicht eine Konfliktsituation hinsichtlich Lärm entstehen (s. u. Anmerkung zum Trennungsgrundsatz §50 BImSchG).

Zudem befindet sich südlich am Planbereich die überörtliche Verkehrsanbindung der B 300.

Die sich durch die einzelnen geplanten Nutzungen bzw. der örtlichen Gegebenheit ergebenden Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen sollen im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet werden. Aus den Untersuchungen resultierende Anforderungen sollen in den jeweiligen Satzungen festgesetzt werden.

2. Begründung

Im Punkt 4.3 Begründung der Darstellung wird auch auf die Immissionsschutzbelange eingegangen. Hier werden kurz die verkehrlichen Lärmeinwirkungen durch die nördlich vorbeiführende B 300 auf die Bauflächen thematisiert.

Die weiteren Ausführungen sind aus fachtechnischer Sicht jedoch teilweise nicht verständlich. Da in den Plandarstellungen die Ausführungen (des nachgelagerten Bauleitplanverfahrens) nicht dargestellt sind (z. B. Stellplätze, etc.), sind einige Argumentationen im vorliegenden Verfahren nicht nachvollziehbar. Hier sollte der Absatz nochmals überprüft und ggf. angepasst werden.

Durch die Gemeinde wird zudem begründet, dass durch die vorgelagerten Bebauungen (Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet, Gewerbe) eine Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die nördlichen Wohnbauflächen erwartet wird.

Relevante Emissionen sind durch die Gewerbefläche, Sonderbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche (für Feuerwehr, Vereinsheim, etc.) zu erwarten. Die Emissionen der emittierenden Bauflächen (Gewerbefläche, Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche) und die Verkehrslärmeinwirkungen sind daher in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu ermitteln und die daraus abzuleitenden Maßnahmen festzusetzen. Zusätzlich werden Grünflächen zwischen Sonder- und Wohnbaufläche vorgesehen.

3. Schalltechnische Untersuchungen

Eine Anordnung einer Gewerbefläche, eines Sondergebietes und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, kulturelle Zwecke) z. T. direkt neben einer Wohnbaufläche lässt aus fachtechnischer Sicht eine Konfliktsituation aufgrund der Lärmproblematik entstehen. Die geplante Sonder- und Gewerbefläche grenzt weiterhin direkt an die geplante Wohnbaufläche an und widerspricht somit dem sog. „Trennungsgebot“ des § 50 BImSchG (Anmerkung s. u.). Die Gemeinde Ustersbach muss sich mit der Thematik bereits im Verfahren auseinandersetzen und dies in der Begründung aufnehmen.

Um die offensichtliche Konfliktsituation parallel im Flächennutzungsplan- und nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zwischen benachbarten Gewerbe-, Sonderbau- und Wohnbauflächen zu lösen, wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplanerstellung Nr. 16 „Ustersbach Ost – Neue Ortsmitte“, eine Lärmkontingentierung für das Sonder- und Gewerbegebiet auf die dargestellte Wohnbaufläche durchgeführt (Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Nr. LA22-243-G01-T02-E01-01 vom 24.01.2024). Ebenfalls wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Gutachten bewertet. Die Untersuchung wurde der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Ebenfalls beigelegt wurde die schalltechnische Untersuchung der parallel durchgeführten Einbeziehungssatzung „Kindergarten“ (Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Nr. LA22-243-G01-T01-01 vom 31.05.2023).

Diese schalltechnischen Untersuchungen sind als Anlagen in der Begründung aufzunehmen.

Anmerkung:

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gibt vor, dass die Zuordnungen von Flächen bei Planungen so vorzunehmen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Darstellung Wohnbaufläche direkt angrenzend an Gewerbefläche, hier geplant ein G, bzw. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ an Wohnbaufläche).

4. Fazit

Sollte nach Klärung der weiteren Vorgehensweise zur geplanten Aufhebung der „Restflächen“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ die vorgelegte Planungsänderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde weiterverfolgt werden, sind die beigelegten schalltechnischen Untersuchungen als Anlagen in der Begründung aufzunehmen, unter Punkt 4.3 die Immissionsbelange zu überprüfen bzw. anzupassen und die Ersetzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 und der Flächennutzungsplanänderung vorzulegen.

Abwägung Planungsbüro Terrabiota und BEKON:

Die ersten Absätze sowie Empfehlung Nr. 1 stellen Zusammenfassungen dar, die bereits im Zuge der verbindlichen Bauleitpläne berücksichtigt werden. Diese bedingen keine Änderungen an der Planung.

Die Abhängigkeiten zwischen vorliegender Flächennutzungsplanänderung sowie den Bauleitplänen Nr. 16 und Aufhebung BP Nr. 6 werden im Verfahren berücksichtigt. Die Gemeinde ist sich der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation bewusst, die jedoch in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden können und somit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegenstehen. Die Bekanntmachung der FNP-Änderung wird erst nach Satzungsbeschluss für die beiden Bauleitplanverfahren erfolgen (s. Abwägung zu Stellungnahme 2.5).

Zu Empfehlungen:

Die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 4.3, werden dahingehend überarbeitet und ergänzt, dass die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die angrenzend geplanten Nutzungen verständlich dargestellt werden.

Zu 3. Schalltechnische Untersuchung: Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die bisher vorliegenden Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 und der Einbeziehungssatzung sowie neu vorliegende Schallgutachten zum BP Nr. 18 vom 17.05.2024 als Anlage zur Begründung aufgenommen.

Bzgl. Umgang mit dem Trennungsgebot wird diese ebenfalls ergänzt, vgl. Abwägung zu 2.5. Zur besseren Verständlichkeit werden auch die vorliegenden Untersuchungen (3 Schallschutzgutachten zur Einbeziehungssatzung Nr. 4, BP 16 und BP 18 ebenfalls in Anlage aufgenommen.

Zu 4: Da es sich um eine Zusammenfassung der vorigen Einwendungen handelt, sind keine weiteren Änderungen erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird bezüglich der Empfehlungen sowie bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange und Gutachten als Anlage ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg – Technischer Umweltschutz vom 24.04.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, die Begründung wird bezüglich der Empfehlungen sowie bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange und Gutachten als Anlage ergänzt.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.7: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Regierung von Schwaben - Landes- und Regionalplanung vom 26.03.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

den uns vorliegenden Planungsunterlagen zufolge beabsichtigt die Gemeinde Ustersbach mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche, eine gewerbliche Baufläche, eine Baufläche für den Gemeinbedarf und eine Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ im Flächennutzungsplan neu darzustellen. Konkret ist die Errichtung eines neuen Kinderhauses, eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Schützen- und Feuerwehrhauses als neue Dorfmitte geplant. Zudem soll im Nordosten des Planungsgebietes ein kleines Gewerbegebiet sowie im Süden ein Wohngebiet entstehen. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,2 ha.

Zu dem Vorhaben haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 13. Juli 2023 (Gz. 24-4621.1-303/5) geäußert. Seinerzeit haben wir Ihnen mitgeteilt, dass der Ausweisung der Wohnbaufläche, der gewerblichen Baufläche und der Baufläche für den Gemeinbedarf landesplanerische Belange nicht entgegenstehen. Zudem haben wir Ihnen mitgeteilt, dass der geplanten Darstellung der Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wenn die Gemeinde Ustersbach den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV erbringt.

Die Gemeinde Ustersbach hat die Bauleitplanunterlagen um den Nachweis einer ortsüblichen Anbindung des Standortes an den ÖPNV ergänzt. Die Bushaltestelle „Ustersbach, Ost“ befindet sich in ca. 350 m Entfernung zur geplanten Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“. Demnach handelt es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage.

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Ortsmitte – Ustersbach Ost“ stehen landesplanerische Belange demnach nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Landes- und Regionalplanung vom 26.03.2024 zur Kenntnis. Auf die vorgenannte Stellungnahme des Planungsbüros wird Bezug genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.8: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen der Regierung von Schwaben - Regionsbeauftragte(r) vom 27.03.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

Ob das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung mit den o.g. normativen Vorgaben des LEP übereinstimmt, ist von der Höheren Landesplanungsbehörde zu prüfen.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

Vgl. Abwägung TOP 8.7, vorangegangene Stellungnahme der Höheren Landesplanung.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Regionsbeauftragte(r) vom 27.03.2024 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	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.9: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 28.03.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

die Regierung von Schwaben hat zu o.g. Planungsvorhaben aus landes- und regionalplanerischer Sicht Stellung genommen.

Die Regionsbeauftragte der Regierung von Schwaben hat zu o.g. Planungsvorhaben aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen.

Dieser Stellungnahme (sh. Anlage) schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an und bittet die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota:

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 28.03.2024 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	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.10: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Abwägung von Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.04.2024

Sachvortrag:

Stellungnahme:

zu o. g. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer und Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Es wird auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2023, Az.: 3-4621-A-21681/2023 verwiesen. Wir begrüßen die Durchführung des Überflutungsnachweises inkl. Fließweganalyse und Risikoabschätzung.

1.2 Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2. Zusammenfassung

Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Anmerkungen berücksichtigt werden. Die Abwägung und Behandlung der Belange sind im Anschreiben der Gemeinde vom 26.02.2024 ersichtlich.

Abwägungsvorschlag Planungsbüro Terrabiota & Steinbacher-Consult:

Bzgl. wild abfließendem Wasser infolge Starkregen wird auch auf die Abwägung zu TOP 8.5 Wasserrecht verwiesen. Das mittlerweile vorliegende Gutachten von Steinbacher-Consult Ing.- GmbH vom 15.05.2024 bedingt keine Änderungen an der Flächennutzungsplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen keine Festsetzungen oder Hinweise.

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. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen keine Festsetzungen oder Hinweise. Planänderungen sind demnach nicht veranlasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.11: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Sonstige Änderungen

Sachvortrag:

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2024 hat sich die Erschließungsplanung für die geplante Wohnbaufläche geändert. Dieses soll nun gemäß beschlossener Bebauungsvariante D bzw. vorliegenden Vorentwurf vom 04.06.2024 mit einer ringförmigen Wohnstraße erschlossen werden.

Die Planzeichnung wird daher hinsichtlich der Lage der geplanten Straße redaktionell korrigiert und die Begründung entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die o.g. sonstigen redaktionellen Änderungen zur Planzeichnung und Begründung zur Kenntnis. Auf die vorgenannten Stellungnahmen des Planungsbüros wird Bezug genommen. Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Lage der geplanten Straße redaktionell korrigiert und die Begründung entsprechend angepasst.



Gemeinde Ustersbach

Sitzungsvorlage

GR-Sitzung am	Status	erstellt am
4. Juni 2024	öffentlich	21.05.2024

erstellt von: Elena Schmid

TOP 8.12: 10. Änd. FNP Ustersbach "Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost"; Feststellungsbeschluss

Sachvortrag:

Nach Abwägung der Tagesordnungspunkte 8.1 – 8.11 und Einarbeitung dieser Abwägungsentscheidungen als redaktionelle Änderungen in der 10. Teiländerung FNP Ustersbach „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“, in der Fassung vom 04.06.2024, ergibt sich kein Anhaltspunkt für die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB. Somit kann nach der abschließenden Behandlung der Anregungen der Gemeinderat zweckmäßig den Flächennutzungsplan durch Beschluss feststellen (Feststellungsbeschluss). Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Danach ist die Regierung von Schwaben für die Genehmigungen von Flächennutzungsplänen zuständig. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die Unterlagen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stellt die 10. Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Ustersbach in der Fassung vom 04.06.2024 durch Beschluss fest (Feststellungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen und nach Vorlage der Genehmigung die ortsübliche Bekanntmachung des Bauleitplans durchzuführen.