Stadt Gersthofen	**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ (bislang Nr. 49a)** ▪ **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB** Prüfung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit bzw. Einwendungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	**Seite 1 von 28**

Lfd. Nr.	**Name und Anschrift der Einwendungsführer**	**Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts**	**Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -**
Spalte **1**	Spalte **2**	Spalte **3**	Spalte **4**

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens <u>keine Stellungnahme</u> zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) ein:

- Regierung von Schwaben
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Augsburg
- Landratsamt Günzburg, untere Naturschutzbehörde
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Staatliches Bauamt Augsburg
- Landratsamt, Bauabteilung
- Landratsamt Augsburg, Straßenverkehrsbehörde
- Landratsamt Augsburg, staatliches Gesundheitsamt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Autobahndirektion Südbayern, DSt Kempten
- Fernstraßen Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- Regierung von Schwaben
- Industrie- und Handelskammer Schwaben
- Handwerkskammer für Schwaben
- Kreishandwerkerschaft Augsburg
- HBE Handelsverband Bayern e. V.
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4

- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- DB Regio AG, Stellv. Herr Betz
- DB Services Immobilien GmbH
- Eisenbahnbundesamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Lechwerke AG
- Bayernets GmbH (alt Bayerngas)
- Erdgas Schwaben
- Schwaben Netz GmbH (Tochterfirma Erdgas Schwaben)
- Stadtwerke Gersthofen
- Wasserwerk Gersthofen
- Stadtwerke Augsburg
- Augsburger Verkehrsverbund GmbH
- Planungsverband Güterverkehrszentrum Raum Augsburg
- Abwasserzweckverband „Schmuttertal“
- Bund Naturschutz in Bayern
- Stadt Augsburg
- Stadt Neusäß
- Gemeinde Langweid
- Gemeinde Heretsried
- Verwaltungsgemeinschaft Welden-Bonstetten
- Gemeinde Adelsried
- Gemeinde Aystetten
- Gemeinde Gablingen

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4

- Gemeinde Rehling
- Gemeinde Affing
- Stadt Gersthofen – Liegenschaften
- Stadt Gersthofen – Tiefbau
- Stadt Gersthofen – Recht, Finanzen, öffentliche Ordnung
- Stadt Gersthofen – Nachhaltigkeit
- Polizeiinspektion Gersthofen

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zwar eine <u>Stellungnahme</u> ein, jedoch <u>ohne Anregungen</u> zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a):

- Regierung von Schwaben *(E-Mail vom 17.07.2026)*
- Staatliches Bauamt Augsburg *(Schreiben vom 18.08.2026)*
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung *(E-Mail vom 23.07.2026, Gz.: VM 2323 - Bauleitplaene - Gersthofen)*
- Fernstraßen Bundesamt *(E-Mail vom 15.07.2026)*
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben *(Schreiben vom 20.07.2026, Zeichen: ALE-SCHW-A2-7517-6-207)*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg *(Schreiben vom 31.07.2026, Zeichen: 4611-40-3 und 4612-40-18)*
- Industrie- und Handelskammer Schwaben *(Schreiben vom 12.08.2026)*
- Handwerkskammer für Schwaben *(E-Mail vom 23.07.2026)*
- Bundesagenturnetz für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen *(E-Mail vom 15.07.2026 und 05.08.2026)*
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr *(Schreiben vom 15.07.2026, Az.: 45-60-00 / VI-0631-26-BBP)*
- Lechwerke AG *(E-Mail vom 20.08.2026)*
- bayernets GmbH *(Schreiben vom 21.07.2026, Zeichen: E 2026-01174-02)*
- Schwaben Netz GmbH *(Schreiben vom 20.07.2026)*

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4

- Stadtwerke Augsburg *(E-Mail vom 18.08.2026, Zeichen: 01468/2026)*
- Augsburger Verkehrsverbund GmbH *(E-Mail vom 16.07.2026)*
- Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt *(E-Mail vom 17.08.2026)*
- Stadt Neusäß *(Schreiben vom 17.07.2026)*
- Gemeinde Heretsried *(E-Mail vom 27.07.2026)*
- Gemeinde Gablingen *(E-Mail vom 29.07.2026)*
- Gemeinde Rehling *(E-Mail vom 23.07.2026)*

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eine <u>Stellungnahme mit Anregungen</u> zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) ein:

1.	**Landratsamt Augsburg, Technischer Umweltschutz** Schreiben vom 05.08.2026 (Az.: 55.5-I-064-26)	Im Umweltbericht wird im Kap. 5.2.1.2.1 (Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung) beschrieben, dass die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat. Da auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ein Zwischenlager für Baumaterialien sowie von Boden- und Aushubmaterial entstehen soll, ist jedoch mit Lärmemissionen durch Fahrverkehr zum und vom Lagerplatz und durch Radlader- oder Baggerbetrieb auf dem Gelände zu rechnen. Gegebenenfalls treten auch Staubemissionen beim Umlagern des Bodenmaterials auf. Im Umweltbericht sollte daher auf diese Punkte eingegangen werden.	Der Hinweis bezüglich des Schutzgutes Mensch / Bevölkerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der möglichen Lärm- und Staubemissionen durch die geplante Umnutzung zur Bauhoffläche ergänzt und die Auswirkungen auf das Schutzgut entsprechend dargestellt und bewertet. Eine wesentliche Änderung der bisherigen Bewertung des Schutzgutes Mensch / Bevölkerung ergibt sich hierdurch jedoch nicht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 sind die betreffenden Flächen bereits als Sondergebiet für Stellplatzflächen dargestellt und somit bereits großflächige Stellplatzanlagen möglich. Mit einer solchen Nutzung ist aufgrund der hohen Anzahl an Fahrzeugen, Parkvorgängen sowie Zu- und Abfahrtsverkehren grundsätzlich von einer höheren Immissionsbelastung auszugehen als bei der nun vorgesehenen Nutzung als Zwischenlagerfläche. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann, im Vergleich zur derzeitigen möglichen Nutzung, von einer

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung von Boden- und Aushubmaterial ab einer Menge von 100 Tonnen eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erfordert (s. 4. BImSchV Nr. 8.12.2).	Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Gesamtsituation ausgegangen werden, da die Bauhof- bzw. Lagerfläche lediglich einen kleinen Teilbereich im Süden des Änderungsgebietes einnimmt und künftig als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll. Gleichzeitig wird ein erheblicher Teil der bislang als Sondergebiet dargestellten Flächen künftig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dadurch werden potenziell störungsintensivere Nutzungen auf einen deutlich geringeren Flächenanteil beschränkt. Das Umfeld des Änderungsgebietes ist zudem bereits durch gewerbliche Nutzungen sowie verkehrsbedingte Immissionen vorgeprägt. Vor diesem Hintergrund sind die durch die geplante Zwischenlagernutzung zu erwartenden zusätzlichen Lärm- und Staubemissionen insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die genannten Aspekte werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt und bei der Darstellung sowie Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Der Hinweis zur Lagerung von Boden- und Aushubmaterial ab einer Menge von 100 Tonnen wird im Textteil unter den textlichen Hinweisen im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ergänzt.
2.	**Landratsamt Augsburg, untere Naturschutzbehörde** Schreiben vom 21.08.2026 (Az.: 54-1734/06-4(13506))	Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung befindet sich nordöstlich des Bahnhofs Gersthofen und umfasst die nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49	**Zu allgemeinen Hinweisen** Die Allgemeinen Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		„Bahnhof Gersthofen“. Im Wesentlichen werden ursprünglich ausgewiesene Parkplatzflächen zurückgenommen und stattdessen als Flächen für Schutz / Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ein Teil der so ausgewiesenen Flächen war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 als Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe dieses Bebauungsplans ausgewiesen. Die Stadt Gersthofen hat in diesem Bereich bereits vor mehreren Jahren begonnen, in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde naturschutzfachlich hochwertige Maßnahmen zu entwickeln und vorbildlich umzusetzen. Ziel war dabei die Aufnahme der nicht mehr als Parkplatz benötigten Flächen in das städtische Ökokonto. Eine rechtswirksame Einbuchung war bislang jedoch nicht möglich, da die festgesetzte Verkehrsfläche der Nutzung als Ökokontofläche entgegenstand. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden alle entgegenstehenden Festsetzungen aufgehoben. Dadurch wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die Flächen in das städtische Ökokonto einzubuchen und künftig als Ausgleichsflächen für andere Vorhaben heranzuziehen. Dieser Schritt wird	

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen halten wir aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht für notwendig: **Darstellung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen im Plan:** Ein Teil der innerhalb der 1. Änderung (Bebauungsplan Nr. 49a) durch T-Linie umgrenzten Flächen war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 als Ausgleichsflächen zur Kompensation der dort festgesetzten Eingriffe ausgewiesen. Auch nach Umsetzung der nachfolgend angeregten Anpassungen werden innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin Flächen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe festgesetzt sein. Die bereits verbindlich als Ausgleichsflächen angerechneten Flächenanteile sind im Plan entsprechend kenntlich zu machen und von den übrigen, „freiwilligen“ Naturschutzflächen abzugrenzen, die künftig dem Ökokonto zugeordnet werden sollen. Hierfür empfehlen wir die Aufnahme differenzierter Zweckbestimmungen im Planteil,	**Zu Darstellung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen im Plan sowie zur Ausgleichsflächenberechnung bzw. -verringerung** Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) ist ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der bereits umgesetzten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 als Sondergebietsflächen für Stellplatzanlagen vorgesehenen Flächen. Die betreffenden Flächen sollen künftig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Dabei bleibt ein Teil der Flächen weiterhin als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 49 zugeordnet. Die übrigen Flächen werden dem städtischen Ökokonto zugeführt und stehen künftig für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu anderen Vorhaben zur Verfügung. Die Änderungsplanung dient hingegen nicht der umfassenden Überarbeitung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 49. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird lediglich ein räumlich und inhaltlich begrenzter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 49 bleibt im Übrigen

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		beispielsweise „Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 49“ und „Ökokonto“. **Ausgleichsflächenberechnung bzw. -verringerung (Teil: Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan, ohne planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036)):** Durch die Reduzierung der vorgesehenen Verkehrsflächen verringert sich die Eingriffsfläche und damit der Kompensationsbedarf im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplans sollte entsprechend angepasst werden. Basierend darauf kann der Umfang der dem Bebauungsplan zugewiesenen Ausgleichsflächen („Kompensationsumfang“) entsprechend verringert werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sollte die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (Teil C, Begründung, Kapitel 8.1.1, Tabellen 5 bis 7, S. 38 f., Fassung vom 10.07.2018) in die Unterlagen der 1. Änderung übernommen und an die geänderten Flächenansätze angepasst werden. Im	unverändert wirksam. Vor diesem Hintergrund wird es seitens der Stadt Gersthofen als kritisch angesehen, Inhalte und Nachweise des Bebauungsplans Nr. 49, die sich außerhalb des Geltungsbereichs der Änderungsplanung befinden, umfassend in die Unterlagen dieser 1. Änderung zu übernehmen. Zur Vermeidung entstehender Widersprüche zwischen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 werden daher keine Berechnungen, Tabellen, Nachweise o. ä. aus dem Bebauungsplan Nr. 49 in den Entwurf der 1. Änderung aufgenommen. Die Anregung zur differenzierten Darstellung der dem Bebauungsplan Nr. 49 zugeordneten Ausgleichsflächen sowie der künftig dem städtischen Ökokonto anzurechnenden Flächen wird jedoch zugestimmt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst und hinsichtlich der jeweiligen Zweckbestimmung konkretisiert. Da sich anhand der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 49 die konkrete Herleitung und Zuordnung des seinerzeit ermittelten Ausgleichsbedarfs nicht eindeutig nachvollziehen lässt, wird der im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzte Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.100 m² unverändert dem Entwurf der 1. Änderung zugrunde gelegt. Die dem Bebauungsplan Nr. 49 weiterhin zugeordneten Ausgleichsflächen bleiben somit in diesem Umfang erhalten und die übrigen Flächen werden dem städtischen Ökokonto zugeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich zudem ergeben, dass die Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30 und 653/31, jeweils Gemarkung Gersthofen, von den Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt wurden. Eine Einbeziehung dieser Flächen als Ausgleichsflächen bzw.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe (ohne den planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036)) ein Kompensationsbedarf von 2.100 qm ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wurde im ursprünglichen Bebauungsplan nachgewiesen wie folgt (vgl. Teil C, Begründung, Kapitel 8.1.3, erster Teil auf S. 39f (der Unterlagenversion von 10.07.2018)): • 1.450 qm innerhalb des B-Plan-Bereichs im Gebiet der jetzigen B-Plan-Änderung (da diese Flächen bereits zuvor eine gewisse Wertigkeit besaßen, waren die Maßnahmen nur zu 50 % anrechenbar, sodass die tatsächliche Fläche 2.900 qm groß festgesetzt wurde), • 650 qm im Bereich der ehem. Baumschule Ortolf, Flnr. 1131 (heute: neue Flnr. 1131/7), Gmk. Gersthofen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit empfehlen wir den o.g. Ausgleichsflächennachweis aus dem ursprünglichen Bebauungsplan in die Begründung / Umweltbericht zu Nr. 49a zu übernehmen und die Zahlen anzupassen. Wir empfehlen, die Ausgleichsfläche im Bereich der ehem.	Flächen fürs Ökokonto ist daher nicht möglich. Die bisher im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Nr. 49 als Ausgleichsflächen dargestellten Bereich werden daher künftig als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Die dem Bebauungsplan Nr. 49 (ohne den planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße) weiterhin zugeordneten Ausgleichsflächen werden somit im Entwurf der 1. Änderung sowohl im Textteil als auch in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Dabei werden die für den Bebauungsplan Nr. 49 erforderlichen Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung der bereits außerhalb des Änderungsbereichs zugeordneten externen Ausgleichsfläche von 650 m² von den künftig dem städtischen Ökokonto zugeordneten Flächen klar abgegrenzt. Der Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 wird entsprechend angepasst, sodass der Nachweis der Ausgleichsflächen und deren Zuordnung nachvollziehbar dargestellt wird.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Baumschule Ortolf mit 650 qm beizubehalten und die Ausgleichsflächen im Bereich des Bahnhofs zu reduzieren. Die Ausgleichsfläche in der geänderten Größe muss im Planteil dargestellt und gegenüber den „freiwilligen Naturschutzflächen“ (fürs Ökokonto) abgegrenzt werden (vgl. Ausführungen oben). Wir bitten darum die Ausgleichsflächengrößen und -grundstücke als Festsetzung im Textteil (Teil B) der Bebauungsplanänderung zu ergänzen. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 49 haben sich weitere planungsrelevante Änderungen ergeben. Wir bitten, diese im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu behandeln und die erforderlichen Festsetzungen rechtsverbindlich zu treffen: **Ausgleichsflächen zum planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036):** Der ursprüngliche Bebauungsplan regelte zudem den Umbau der Bahnhofstraße (St 2036). Der zugehörige Ausgleichsbedarf wurde mit	**Zu Ausgleichsflächen zum planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036)** Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für den planfeststellungsersetzenden Ausbau der Bahnhofstraße (St 2036) betreffen Festsetzungen, Berechnungen und Inhalte des

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		16.650 WP ermittelt (vgl. Teil C, Begründung, Kapitel 8.1.2, Tabelle 8, S. 39f (der Unterlagenversion von 10.07.2018)). Die Ausgleichsfläche wurde in Teil B, Text, § 10 Abs. 12 mit 2.360 qm auf Flnr. 1131, Gmk. Gersthofen festgesetzt. Der Flächennachweis und die Maßnahmen werden in Teil C, Begründung, Kapitel 8.1.3 auf S. 41f (der Unterlagenversion von 10.07.2018) textlich beschrieben: • 630 WP auf 70 qm, • 16.030 WP auf 2.290 qm, • beides im Bereich der ehem. Baumschule Ortolf, Flnr. 1131 (heute: neue Flnrn. 1131/6 und /7), Gmk. Gersthofen. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist in Teil C, Begründung, Kapitel 8.1.3 auf S. 40 (der Unterlagenversion von 10.07.2018) zwar eine Ausgleichsfläche auf Flnr. 1131, Gmk. Gersthofen dargestellt, jedoch fehlen hier die 2.290 qm gänzlich und die 70 qm werden nicht als Einzelfläche dargestellt, sondern als Teil einer größeren Ausgleichsfläche zusammen mit verschiedenen anderen Verpflichtungen aufgeführt. Für die Umsetzung der Maßnahmen auf Flnrn.	rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49. Aus den bereits dargelegten Gründen wird davon abgesehen, die Belange zu den Ausgleichsflächen des planfeststellungsersetzenden Straßenbaus der Bahnhofstraße in die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufzunehmen. Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung ist ausschließlich die Anpassung eines räumlich und sachlich begrenzten Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49. Die Festsetzungen und Nachweise zum Ausbau der Bahnhofstraße liegen außerhalb des Regelungsgegenstands der vorliegenden Änderung und werden durch diese weder inhaltlich noch räumlich berührt. Die entsprechenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 behalten unverändert ihre Gültigkeit. Eine Übernahme oder Fortschreibung der hierzu gehörenden Berechnungen, Flächennachweise und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 würde den Regelungsgegenstand der Änderungsplanung überschreiten. Darüber hinaus bestünde die Gefahr von Überschneidungen mit den weiterhin rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49, wodurch Widersprüche in den Planunterlagen entstehen können. Die angeregten Anpassungen werden daher nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Hinweis auf das im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung festgestellte Defizit von 1.454 Wertpunkten wird jedoch berücksichtigt. Das Defizit wird im Rahmen der Änderungsplanung durch die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		1131/6 und 1131/7 entwickelte das Büro PKU, Augsburg, im Anschluss an die Bebauungsplanaufstellung ein fachlich abgestimmtes Detailplanungskonzept, welches wir in der Anlage beifügen. Im Zuge der Ausführung wurden in Abstimmung mit der uNB die Entwicklungsziele gegenüber dem Bebauungsplan angepasst. Im Zuge der Detailplanung stellte sich heraus, dass auf den betreffenden Grundstücken statt der ursprünglich vorgesehenen 2.290 qm nur 2.021 qm zur Verfügung standen und dort statt der geplanten 16.030 WP nur 14.576 WP erzielt werden können; es verbleibt somit ein Defizit von 1.454 WP. Seitens des Büros PKU wurde vorgeschlagen, dieses Defizit auf den neu geschaffenen Ökokontoflächen nordöstlich des Bahnhofs auszugleichen. Hiermit besteht aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis. Eine konkrete räumliche Zuordnung bzw. Flächenverortung des Ausgleichs nordöstlich des Bahnhofs liegt bislang noch nicht vor und müsste im Zuge der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden. Wir bitten darum die aktualisierte Berechnung des Kompensationsumfangs des Büros PKU und die Ausgleichs-Teilflächen-Verteilung in die	festgesetzten Ausgleichs- und Ökokontoflächen ausgeglichen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt und die Zuordnung der Kompensation nachvollziehbar dargestellt.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Begründung / Umweltbericht der Bebauungsplanänderung Nr. 49a zu übernehmen. Wir bitten darum die überholte Festsetzung § 10 Abs. 12 des ursprünglichen Bebauungsplans an die aktualisierte Planung anzupassen und die neuen Ausgleichs-Teilflächengrößen und Grundstücke als Festsetzung im Textteil (Teil B) der Bebauungsplanänderung zu ergänzen. **Externe Ausgleichsflächen auf Flnrn. 1131/6 und /7, Gmk. Gersthofen:** Wir bitten darum die vom Büro PKU ausgearbeiteten Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen für die externen Ausgleichsflächen im Bereich der ehem. Baumschule Ortolf in der Bebauungsplanänderung zu ergänzen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und rechtswirksamen Sicherung bitten wir im Zuge der Bebauungsplanänderung um eine Ergänzung eines Lageplans der externen Ausgleichsflächen auf der heutigen Flnr. 1131/7 und 1131/6, Gmk. Gersthofen. Den uns vorliegenden Stand fügen wir als Übersicht in der Anlage bei; bei Bedarf können wir die zugehörige Shapedatei gern dem Planungsbüro zur Verfügung stellen.	**Zu Externe Ausgleichsflächen auf Flnrn. 1131/6 und /7 Gmk. Gersthofen** Von der Aufnahme der ausgearbeiteten Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen für die externen Ausgleichsflächen sowie eines Lageplans der externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 49 wird aufgrund der oben genannten Gründen abgesehen.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Die Stadt Gersthofen wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Für Rückfragen zu den vorstehenden Anmerkungen sowie zur Abstimmung weiterer Planungsschritte und Entwurfsfassungen stehen wir gerne zur Verfügung. Hinweis: Für die Meldung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an das Ökoflächenkataster ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die Gemeinde verantwortlich. Da die Ausgleichsflächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 49 seinerzeit durch die uNB an das Ökoflächenkataster gemeldet wurden, bieten wir an, auch die Meldung der sich aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergebenden Anpassungen zu übernehmen. Bitte kommen Sie nach Abschluss des Änderungsverfahrens diesbezüglich auf uns zu.	
3.	**Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung** Schreiben vom 24.08.2026, Az.: 50-	Nach unserem Verständnis ändert das vorliegende Bauleitplanverfahren den Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ zum ersten Mal und soll wohl den Namen Nr. 49a „Nördlich des	**Zu Bauleitplanung, Bauordnung** Die Anregung hinsichtlich der missverständlichen Bezeichnung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Die Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) werden entsprechend angepasst

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
	2667-2025-BB)	Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ erhalten. Die Formulierung „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen““ ist folglich nicht zu treffend, führt zu Mißverständnissen und sollte aus Gründen der Rechtsklarheit überarbeitet werden (1. Änderung Nr. 49 oder Neuaufstellung Nr. 49 a). Insbesondere ist die Formulierung „Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49a werden wie folgt geändert“ in §3 des Textteils nicht rechtsklar, da es bisher keinen Bebauungsplan Nr.49 a gibt, der geändert werden könnte. Sämtliche Unterlagen des Bauleitplanverfahrens (einschl. 8. Flächennutzungsplanänderung) sollten entsprechend überarbeitet werden. Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit: Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine	und künftig einheitlich mit der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49“ versehen. Die Unterlagen zur parallel geführten 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden redaktionell entsprechend angepasst. **Zu einzelnen Fachbereichen** Die allgemeinen Hinweise und Ausführungen des Fachbereichs Wasserrecht und des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen zum Technischen Umweltschutz sowie der unteren Naturschutzbehörde werden separat abgewogen.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen. Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 05.08.2026 und des Fachbereichs Naturschutz vom 21.08.2026 wird verwiesen.	

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
4.	**Wasserwirtschaftsamt Donauwörth** Schreiben vom 18.08.2026 (Zeichen: 3-4622-A-25704/2026)	1. Altlasten und Bodenschutz 1.1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. 1.2. Vorsorgender Bodenschutz Verwertung von Bodenmaterial Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. 2. Abwasserentsorgung *2.1 Häusliches Schmutzwasser* Es fällt im überplanten Gebiet kein häusliches Schmutzwasser an. *2.2 Niederschlagswasser* Es ist geplant im südlichen Teil des Geltungsbereiches temporäre unbelasteten Bodenaushub zu lagern. Die gesamte Lagerfläche wird mit	**Zu 1. Altlasten und Bodenschutz** Zu 1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Die allgemeinen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth werden zur Kenntnis genommen. Zu 1.2 Vorsorgender Bodenschutz: Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wird bei den Hinweisen im Textteil zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) entsprechend ergänzt. **Zu 2. Abwasserentsorgung** Zu 2.1 Häusliches Schmutzwasser: Der Hinweis bzw. Anmerkung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Zu 2.2 Niederschlagswasser: Die Versickerung des auf der Lagerfläche anfallenden Niederschlagswassers kann innerhalb des Änderungsgebietes ortsnah sichergestellt werden. Die für die Lagerung vorgesehene Fläche nimmt lediglich einen untergeordneten Flächenanteil des Geltungsbereichs ein. Gleichzeitig

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		einer wasserundurchlässigen Asphaltschicht versehen. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerung der Lagerfläche sollte durch entsprechende Neigung ohne gezielte Sammlung breitflächig von der Asphaltfläche über den umgebenden bewachsenen Oberboden in den Untergrund erfolgen (Vgl. LfU-Merkblatt 4.5/5 Kap. 6.20). Bei einer gezielten Entwässerung (Ableitung und Sammlung des Niederschlagswassers zur Versickerung wird ein Wasserrecht erforderlich, sofern nicht die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das	wurden im Zuge der Umnutzung ehemals großflächige versiegelte Bahnflächen entsiegelt und als Grünflächen entwickelt. Dadurch stehen im direkten Umfeld der Lagerfläche ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung, sodass das anfallende Niederschlagswasser schadlos vor Ort versickern kann. Die für die Lagerung von temporärem, unbelastetem Bodenaushub vorgesehene Fläche befindet sich auf einer bereits versiegelten Fläche. Die Entwässerung der Lagerfläche soll entsprechend der fachlichen Empfehlung ohne gezielte Sammlung des Niederschlagswassers erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig über die angrenzenden bewachsenen Flächen bzw. die belebte Bodenzone versickern. Eine gezielte Ableitung und Sammlung von Niederschlagswasser zur Versickerung ist nicht vorgesehen. Da keine gezielte Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, sind die Anregungen hinsichtlich wasserrechtlicher Erlaubnispflichten, des Nachweises der Versickerungsfähigkeit mittels Sickertest sowie der Festsetzung spezieller Versickerungs- oder Retentionsflächen nicht veranlasst. Darüber hinaus werden im Zuge der Änderungsplanung umfangreiche bislang versiegelte Flächen innerhalb des Änderungsbereichs entsiegelt und als Grünflächen entwickelt. Hierdurch erhöht sich der Anteil versickerungsfähiger Flächen gegenüber dem Bestand deutlich. Die Lagerfläche nimmt lediglich einen untergeordneten Teil des Änderungsgebietes ein. Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der Situation für den Wasserhaushalt auszugehen. Zur Klarstellung wird im Textteil zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 ergänzt, dass die Entwässerung der Lagerfläche

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Grundwasser) zur Anwendung kommen können. Bei gezielter Versickerung der Niederschlagswassers ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nachzuweisen. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption). <u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Bei der Zufahrt zu den Lagerflächen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“ „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“	ohne gezielte Sammlung des Niederschlagswassers über die angrenzenden bewachsenen Flächen in den Untergrund zu erfolgen hat. **Zu Vorschlag zur Änderung des Plans** Die Festsetzung gesonderter Flächen oder Anlagen zur Versickerung, Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser wird aus den vorgenannten Gründen als nicht erforderlich angesehen. **Zu Vorschlag für Festsetzungen** Die Vorschläge für die Festsetzungen werden, wenn relevant und zutreffend im Textteil oder unter den textlichen Hinweisen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufgenommen.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.“ „Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“ <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“ „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von	**Zu Vorschlag für Hinweise zum Plan** Der Vorschlag für die Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser wird im Textteil unter den textlichen Hinweisen im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufgenommen.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“ 3. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	
5.	**DB Bahn AG** Schreiben vom 24.08.2026 (Az.: TÖB-BY-26-240844 und TÖB-BY-26-240849)	die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung. **Dem Bebauungsplanverfahren und der Flächennutzungsplanänderung kann derzeit nicht zugestimmt werden. Näheres entnehmen Sie bitte den Ausführungen unter Immobilienrelevanten Belangen.** Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Deutsche Bahn AG ist gesetzlich verpflichtet, den sicheren Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten. Diese Verpflichtung basiert auf	**Zu allgemeinen Hinweisen** Die allgemeinen Anmerkungen und Hinweise der DB Bahn AG werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs sowie der ordnungsgemäße Betrieb, die Unterhaltung und die künftige Entwicklung der Bahnbelange durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ebenso werden die Hinweise zu den eisenbahnrechtlichen Rahmenbedingungen, zu bestehenden Widmungen und möglichen Rechten Dritter sowie zur Beurteilung des Eisenbahn-Bundesamtes berücksichtigt. Die vorliegende Änderungsplanung hat jedoch keine Auswirkungen auf die genannten Belange und lässt Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs oder der eisenbahnrechtlichen Anforderungen nicht erwarten.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		einem umfassenden Rechtsrahmen, der durch § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) gestützt wird. Gemäß § 4 AEG müssen Infrastruktur und Fahrzeuge so gestaltet und betrieben werden, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit genügen. § 2 EBO konkretisiert diese Anforderungen, indem die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben werden. Diese umfassenden Rechtsvorschriften unterstreichen die Verantwortung der Deutschen Bahn AG, durch technische und betriebliche Maßnahmen die Sicherheit des Bahnverkehrs zu gewährleisten. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 64b EBO geahndet werden. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des o.g. Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung 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.	

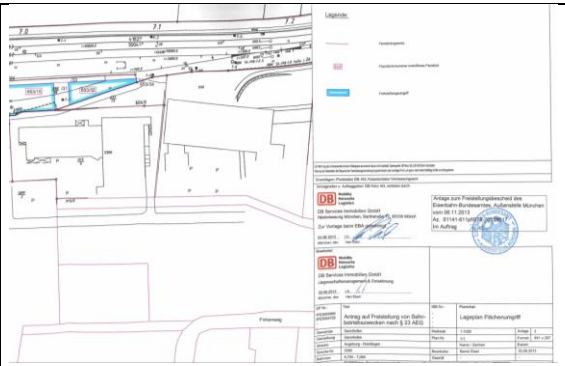
Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München. **Immobilienrelevante Belange** Es befinden sich Flächen der DB AG im Umgriff des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung. **Dies betrifft folgende Flurstücke: 653/29, 653/30, 653/31 und 653/33, alle Gemarkung Gersthofen.** Wir weisen hier auf Folgendes hin: Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). **Wir bitten, die o.g. Flurstücke aus dem**	**Zu immobilienrelevante Belange** Es wird zugestimmt, dass die betroffenen Flurstücke weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen und dadurch die Regelungen des Allgemeinen Eisenbahngesetztes sowie des Fachplanungsvorrangs nach § 38 BauGB zu beachten sind. Die betroffenen Flurstücke sollen jedoch weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs bleiben, da die Flächen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und rechtlichen Zweckbestimmung dargestellt werden sollen. Die genannten Flurstücke sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 derzeit als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, obwohl sie weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen und nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die Darstellungen daher entsprechend den tatsächlichen rechtlichen Verhältnissen angepasst. Die betroffenen Flächen werden in der Planzeichnung als Bahnanlagen dargestellt. Damit wird den eisenbahnrechtlichen

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen. 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	Belangen Rechnung getragen und die bestehende Widmung korrekt in die kommunale Bauleitplanung übernommen. Eine Aufhebung oder Einschränkung der eisenbahnbetrieblichen Zweckbestimmung ist mit der Planung nicht verbunden. Ebenso werden dieser künftig keine planungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Die Hinweise zu möglichen Dienstbarkeiten, schuldrechtlichen Vereinbarungen sowie sonstigen Rechten zugunsten der Deutschen Bahn AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen werden zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Flurstücke verbleiben somit, wie oben beschrieben, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 enthalten. Die Planunterlagen werden im Entwurf dahingehend angepasst, dass die eisenbahnrechtlichen Belange und die bestehenden Widmungen der Flächen entsprechend berücksichtigt und dargestellt werden. Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten, den Geltungsbereich zu ändern und die Unterlagen erneut zur Prüfung einzureichen. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	
6.	**Eisenbahn-Bundesamt** Schreiben vom 13.08.2026 (GZ.: 65119-651pt/015-2026#526)	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung des Bebauungsplans berührt. Gegen die Darstellungen im Bebauungsplan bestehen Bedenken. Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen	Die Anmerkungen und Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahn-Bundesamt weist zutreffend darauf hin, dass die Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30, 653/31 und 653/33, Gemarkung Gersthofen, nach den vorliegenden Freistellungsunterlagen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden und somit weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 (bislang Nr. 49a) werden die Planunterlagen zum Entwurf dahingehend überarbeitet, sodass keine Überplanung dieser Flächen mit einer bahnfremden Nutzung erfolgt. Entsprechend der Stellungnahme werden die betroffenen Grundstücke im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 als Bahnanlagen dargestellt und festgesetzt.

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planung dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Ihre Planung widerspricht hinsichtlich folgender Punkte dem Fachplanungsrecht: Bei den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken 653/33, /31, /30, /29 Gemarkung Gersthofen handelt es sich um Grundstücke, die Eisenbahnbetriebsanlagen sind. Dem in der Anlage beigefügten Lageplan zum Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.11.2012, Gz. 61141-611pf/078-2013#017, lässt sich entnehmen, dass diese Flurstücke von der Freistellung ausgespart wurden. Dort befanden sich offensichtlich Oberleitungsmasten Insoweit unterfallen diese Flurstücke weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Die eisenbahnrechtliche Zweckbindung erlischt	

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
		auch nicht durch Rückbau der Anlagen, Aufgabe der Nutzung, Verkauf bzw. Nutzungsänderung, sondern nur durch einen hoheitlichen Akt („Entwidmung“ bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)). Informationen zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken finden Sie auf unserer Internetseite unter EBA - Freistellung von Bahnbetriebszwecken. 	

Lfd. Nr.	Name und Anschrift der Einwendungsführer	Darstellung der Bedenken und Anregungen / Zusammenfassung des vorgetragenen Sachverhalts	Würdigung der Einwendungen aus Spalte 3 - Abwägungsvorschlag der Verwaltung -
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
			

Stadt Gersthofen, 07.10.2026