Schuster, Heike

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-a.bayern.de>
Gesendet: Montag, 24. August 2026 11:18
An: Stadtplanung der Stadt Gersthofen
Betreff: 1. Änderung BPlan Nr. 49a „nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks – Ökoflächen“ der Stadt Gersthofen; Beteiligung der Behörden im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: B-Plan49_Gersthofen_Ermittlung_Kompensationsumfang_A1&A2_240909.pdf; Realnutzung_Kompensationsumfang_A1_Baumschule_240909.pdf; Realnutzung_Kompensationsumfang_A2_Bahnhof_240909.pdf; B-Plan49_Gersthofen_Pflege_Entwicklungsplan_A1_A2_240910.pdf; Übersicht Ausgleichsflächen Flnr. 1131_6 u _7.pdf; 49a-§4I-Naturschutz.pdf; 49a-§4I-Immissionsschutz.pdf; 49a-§4I-Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Landratsamt Augsburg
Bauleitplanung, Bauordnung

0821 3102 2417
0821 3102 1417
[redacted]LRA-a.bayern.de
www.landkreis-augsburg.de
Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg

Sprechzeiten telefonisch: Mo. bis Fr. 7.30 - 12.30 Uhr, Do. 14 - 17.30 Uhr, Termine nach Vereinbarung
Besucheradresse:

Diese E-Mail enthält vertrauliche Informationen.
Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail und der darin enthaltenen Informationen sind nicht gestattet.
Beachten Sie bitte unsere AGB, Ausführungen zur elektronischen Kommunikation und zum Datenschutz.

Partner für
Kommunal- und
Umweltplanungen GbR

Klinkerberg 1
86152 Augsburg
0821 – 50891700
info@umweltplanungen.de

Ermittlung des Kompensationsumfangs
&
Wertpunkteermittlung für Ökokonto

zum Vorhaben

Umsetzung der Kompensationsmassnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“

Genehmigungsfassung vom 9. September 2024

Auftraggeber:
Stadt Gersthofen
SG 3300 Tiefbau
Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

Bearbeiter (PKU): [redacted]

Allgemeine Projektbeschreibung

Für die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmassnahmen im Zuge des Um-/Neubaus des Bahnhofs Gersthofen standen zwei Flächen zur Verfügung (s. Anlagen):

1) A1: Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1131/6 & 1131/7, Gemarkung Gersthofen (ehemaliges Betriebsgelände Baumschule) – Fläche 2021m²
2) A2: Ehemaliges Bahnbetriebsgelände nördlich des Bahnhofs
   Gesamtfläche: 6466,5 m²
   Ausgleichsfläche gem. Festlegung Bebauungsplan: 2.900,5m²
   Flächeninanspruchnahme Lager Bauhof: 485m²
   Nicht überbaute Flächen (Grünweg, Gehölzbestand): 172,5m²
   Fläche für Ökokonto: 2908,5m²

Umsetzung der Kompensationsmassnahmen:

1) Abbruch- und Erdarbeiten Mai / Juni 2022
2) Garten- und Landschaftsbauarbeiten – Geländefeinplanie Juli/August 2022
3) Rasenansaaten September 2022
4) Gehölzpflanzungen November 2022
5) Anlage Lagerfläche Bauhof Herbst 2023
6) Nacharbeitung Ausgleichsfläche (Einbringen von Baumstämmen zur Abgrenzung, Gehölzbepflanzungen) im Anschluss an Lagerfläche Frühjahr 2024

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgleichfläche A1

betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Massnahme	Aufwertung pro m² (Wertpunkte)	betroffene Fläche (m²)	Kompensations-umfang (WP)
Baumschulen, Obstplantagen und Kulturen (B52 – WP 3)	Anlage einer mäßig artenreichen Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standorte (K122 – WP6)	3	340	1020
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	7	80	560
	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	9	407	3663
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	8	994	7952
	Anlage von Lesesteinriegel" (O21- ST00BK - WP11 / 10+1)	8	21,5	172
	Anlage von naturnahen vegetationsfreien/-armen Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK – WP10 / 9+1)	7	138	966
	naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat" (O43- ST00BK – WP9 / 8+1)	6	40,5	243
		Summe:	***2021***	***14.576***

Wertpunktebedarf 16.030 – somit Defizit in Höhe von 1.454 Wertpunkten

Ausgleichfläche A2

betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Massnahme	Aufwertung pro m² (Wertpunkte)	betroffene Fläche (m²)	Kompensations-umfang (WP)
Stark verbuschte Grünlandbrache und initiales Gebüschstadium (B13-WP6)	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	4	29	116
	Anlage einer artenreichen Staudenflur (K132 – GB00BK - WP8)	2	25	50
	Anlage einer naturnahen vegetationsfreien/-armen Fläche aus bindigem Substrat (O43 – ST00BK – WP9 / 8+1)	3	1	1,5
Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (V51-WP3)	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	9	2	18
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	8	17,5	140
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	7	39	273
Verkehrsflächen, versiegelt und sonstige versiegelte Freiflächen (V21/ P5 – WP0)	Anlage einer artenreichen Staudenflur (K132 – GB00BK - WP8)	8	238,5	1908
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	10	158,5	1585
	Anlage eines episodisch trockenfallendes Stillgewässers, bedingt naturnah (S31-WP9)	9	4	36
	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	12	669,5	8034
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	11	1117,5	12292,5
	Anlage von Lesesteinriegel" (O21- ST00BK - WP11 / 10+1)	11	25,5	280,5
	Anlage von naturnahen vegetationsfreien/-armen Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK – WP10 / 9+1)	10	56	560
	naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat" (O43- ST00BK – WP9 / 8+1)	9	525	4725
		Summe:	***2908***	***30.028,5***

Wertpunkteberechnung für Ökokonto Stadt Gersthofen

Generierte Wertpunkte Ausgleichsfläche A2	30.028,5
Wertpunktedefizit Ausgleichsfläche A1	- 1.454,0
Wertpunkte für Ökokonto	28.574,5

Augsburg, 9. September 2024

[redacted]

ANHANG: Pläne zur Ermittlung des Kompensationsumfangs – Ausgleichsflächen A1 und A2

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)

Az.: 55.5-I-064-26
Zur Zuleitung des Fachbereichs 50 vom 20.07.2026, Az.: 50-2667-2025-BB

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde

1.	**Gemeinde Gersthofen**
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a „nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks – Ökoflächen“ der Stadt Gersthofen** im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Fassung vom 01.07.2026 ☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	☐ sonstige Satzung
	☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
2.	**Träger öffentlicher Belange**
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) *Alfred Kinader* *Landratsamt Augsburg/Technischer Umweltschutz,* *Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg* [redacted]*@LRA-a.bayern.de, (0821) 3102-2571*
2.1	☐ Keine Einwände
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlage
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“. In diesem sind die Flächen als „Verkehrsflächen mit besonderer

	Zweckbestimmung: Parkplatz“ sowie als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49a sollen die „Flächen für Maßnahmen (…)“ erweitert sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ im südlichen Bereich festgesetzt werden. Die Fläche soll ausschließlich dem temporären Zwischenlagern von Baumaterialien sowie von Boden- und Aushubmaterial dienen, welches dort vorübergehend gelagert, beprobt und anschließend einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zugeführt wird. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. 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. 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).
	Augsburg, 05.08.2026 ……..……..…….. Alfred Kinader, Dipl-Ing. (FH)

Az.: 54-1734/06-4(13506)

An den Fachbereich 50
Hauptgebäude Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a „nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks – Ökoflächen“ mit
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Zu den Einschaltungen per E-Mail vom 20.07.2026

Anlagen:

- Ermittlung des Kompensationsumfangs & Wertpunkteermittlung für Ökokonto, erstellt vom Büro PKU am 09.09.2024
- Plan Bestand und Zielzustände Fläche A1 (ehem. Baumschulgelände), erstellt vom Büro PKU am 09.09.2024
- Plan Bestand und Zielzustände Fläche A2 (ehem. Bahnbetriebsgelände), erstellt vom Büro PKU am 09.09.2024
- Pflege- und Entwicklungsplanung Flächen A1 und A2, erstellt vom Büro PKU am 10.09.2024
- Lageplan Ausgleichsflächen auf Flnrn. 1131/6 und 1131/7, Gmk. Gersthofen, erstellt von uNB am 21.08.2026

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung befindet sich nordöstlich des Bahnhofs Gersthofen und umfasst die nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „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 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, 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 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. 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 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. 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 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.

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.

Augsburg, den 21.08.2026
Landratsamt Augsburg

[redacted]

Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: stadtplanung@gersthofen.de
Stadt Gersthofen
Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

POSTANSCHRIFT
Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
(0821) 3102-0
info@LRA-a.bayern.de
www.landkreis-augsburg.de

BAULEITPLANUNG, BAUORDNUNG

DATUM
24.08.2026
IHR SCHREIBEN VOM
15.07.2026
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN
50-2667-2025-BB

ANSPRECHPARTNER
[redacted]

ZIMMER
C 3.04
TELEFON
(0821) 3102-2785
FAX
(0821) 3102-1785
E-MAIL
[redacted]
LRA-a.bayern.de

Vollzug der Baugesetze;
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ der Stadt Gersthofen;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 05.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in den Bebauungsplan Nr. 49 a bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

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 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.

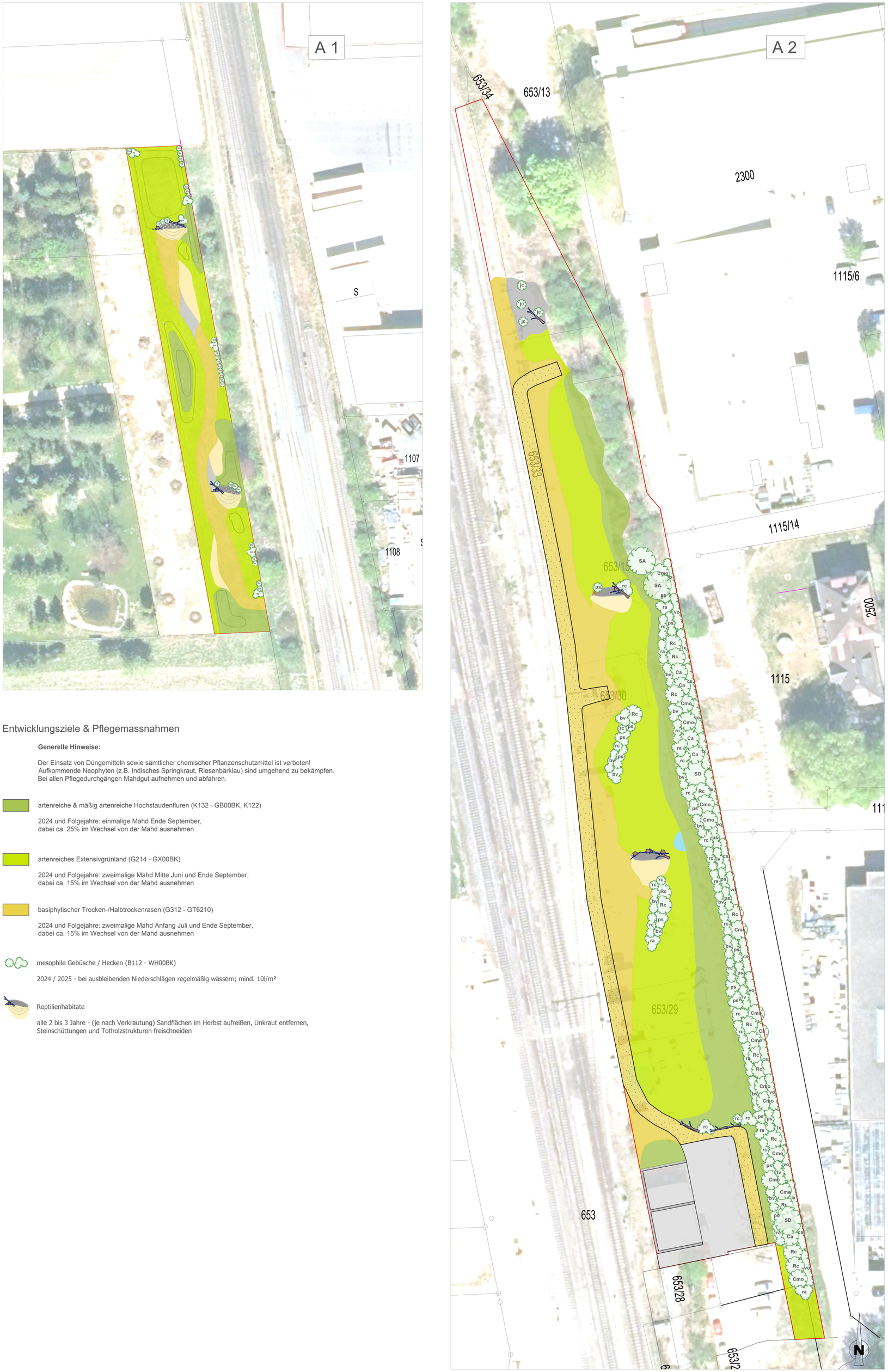
Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:
Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]



LEGENDE

Projektfläche

Bestand

Ansaaten (gebietsheimisches Saatgut UG 16)

Hochstaudensaum

Extensivgrünland

Sand-/Magerrasen

Sand-/Magerrasen - befahrbar Bk 0,3

Kiesflächen

Sandflächen

Totholzstrukturen

Steinschüttungen (Wasserbausteine)

Findlinge

episodisch wasserführende Mulde

Betriebsfläche Stadt Gersthofen

Gleisschotter

Gehölze (gebietsheimische Gehölze VK 6.1)

Artenliste

SA	sorbus aucuparia	Eberesche
SD	sorbus domestica	Speierling
Ca	corylus avellana	Haselnuß
Cmo	crataegus monogyna	Weißdorn
Rc	rhamnus cathartica	Kreuzdorn
bv	berberis vulgaris	Berberitze
cs	cornus sanguinea	gemeiner Hartriegel
jc	juniperus communis	Wacholder
lv	ligustrum vulgare	Liguster
lx	lonicera xylosteum	Heckenkirsche
ps	prunus spinosa	Schlehe
rc	rosa canina	Hunds-Rose
ra	rosa arvensis	Feld-Rose
vo	viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Entwicklungsziele & Pflegemassnahmen

Generelle Hinweise:

Der Einsatz von Düngemitteln sowie sämtlicher chemischer Pflanzenschutzmittel ist verboten!
Aufkommende Neophyten (z.B. Indisches Springkraut, Riesenbärklau) sind umgehend zu bekämpfen.
Bei allen Pflegedurchgängen Mahdgut aufnehmen und abfahren.

artenreiche & mäßig artenreiche Hochstaudenfluren (K132 - GB00BK, K122)

2024 und Folgejahre: einmalige Mahd Ende September,
dabei ca. 25% im Wechsel von der Mahd ausnehmen

artenreiches Extensivgrünland (G214 - GX00BK)

2024 und Folgejahre: zweimalige Mahd Mitte Juni und Ende September,
dabei ca. 15% im Wechsel von der Mahd ausnehmen

basiphytischer Trocken-/Halbtrockenrasen (G312 - GT6210)

2024 und Folgejahre: zweimalige Mahd Anfang Juli und Ende September,
dabei ca. 15% im Wechsel von der Mahd ausnehmen

mesophile Gebüsche / Hecken (B112 - WH00BK)

2024 / 2025 - bei ausbleibenden Niederschlägen regelmäßig wässern; mind. 10l/m²

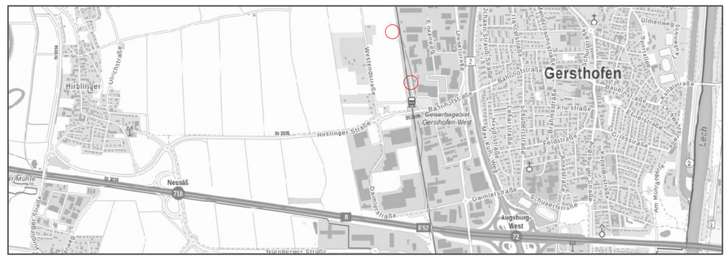
Reptilienhabitate

alle 2 bis 3 Jahre - (je nach Verkrautung) Sandflächen im Herbst aufreißen, Unkraut entfernen,
Steinschüttungen und Totholzstrukturen freischneiden

Stadt Gersthofen

Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

Tel.: 0821/2491-0, E-Mail: tiefbau@gersthofen.de



Bebauungsplan Nr. 49 - Bahnhof Gersthofen
Umsetzung der Kompensationsmassnahmen

PFLEGE- & ENTWICKLUNGSPLANUNG

Ausgleichsfläche A1 und A2	MASSSTAB: 1:500 Druckdatum: 10. September 2024

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR
Klinkerberg 1
86152 Augsburg
Tel.: +49 821 50891700
www.umweltplanungen.de

bearbeitet:	September 2024	AW

Alle Rechte für diesen Plan vorbehalten gemäss §§ 1,2 & 11 des Urhebergesetzes und § 823 BGB



LEGENDE

Projektfläche

Realnutzung/Bestand

- A11 – Intensiv bewirtschaftete Äcker (WP2)
- B12 – Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten (WP5)
- B13 – stark verbuschte Grünlandbrache (WP6)
- B52 – Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen (WP3)
- G213 – artenarmes Extensivgrünland (WP8)
- K11 – artenarmes Säume und Staudenfluren (WP4)
- V12 – Verkehrsflächen des Strassenverkehrs,befestigt (WP1)
- V22 – Gleisanlagen und Zwischengleisflächen, geschottert (WP1)
- Einzelbaum

Planung / Zielzustände

- mesophile Hecke/Gebüsch (B112 - WH00BK)
- artenreiches Extensivgrünland (G214 - GX00BK)
- basiphytischer Trocken-/Halbtrockenrasen (G312 - GT6210)
- mäßig artenreiche Hochstaudenflur (K122)
- Sandflächen - "naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK)
- Kiesflächen - "naturnahe vegetationsfreie/-arme Flächen aus bindigem Substrat Ursprung" (O43-ST00BK)
- Steinschüttungen (Wasserbausteine), "Lesesteinriegel" (O21-ST00BK)

Ermittlung des Kompensationsumfang

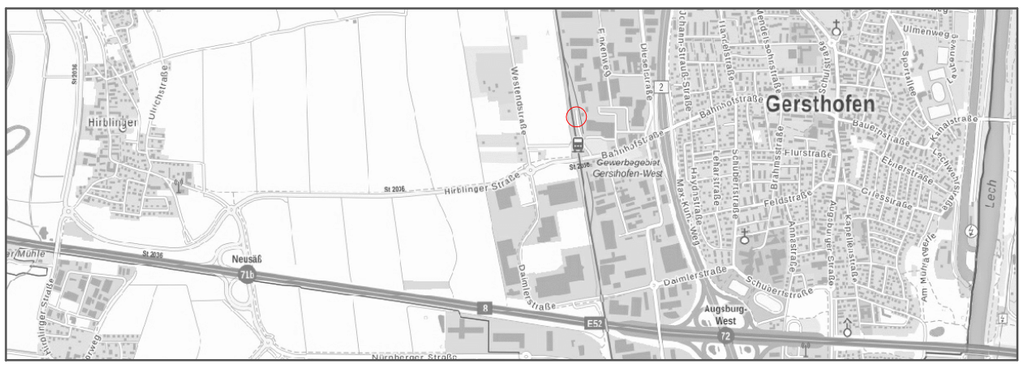
betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Massnahme	Aufwertung pro m² (Wertpunkte)	betroffene Fläche (m²)	Kompensations-umfang (WP)
Baumschulen, Obstplantagen und Kulturen (B52 – WP 3)	Anlage einer mäßig artenreichen Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standorte (K122 – WP6)	3	340	1020
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	7	80	560
	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	9	407	3663
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	8	994	7952
	Anlage von Lesesteinriegel" (O21- ST00BK - WP11 / 10+1)	8	21,5	172
	Anlage von naturnahen vegetationsfreien/-armen Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK – WP10 / 9+1)	7	138	966
	naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat" (O43- ST00BK – WP9 / 8+1)	6	40,5	243
		Summe:	***2021***	***14.576***



Stadt Gersthofen

Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

Tel.: 0821/2491-0, E-Mail: tiefbau@gersthofen.de



Bebauungsplan Nr. 49 - Bahnhof Gersthofen

Umsetzung der Kompensationsmassnahmen

ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSUMFANGS

Ausgleichsfläche A 1
(ehemaliges Baumschulgelände)

Wertpunkteberechnung für Ökokonto

MASSSTÄBE
Bestand vor Umsetzung 1: 750
Planung / Zielzustände 1: 500

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR
Klinkerberg 1
86152 Augsburg
Tel.: +49 821 50891700
www.umweltplanungen.de

bearbeitet:	September 2024	AW
Druckdatum: 9. September 2024		

Alle Rechte für diesen Plan vorbehalten gemäss §§ 1,2 & 11 des Urhebergesetzes und § 823 BGB



LEGENDE

Projektfläche

Lagerfläche/Betriebsgelände Stadt Gersthofen

Flächenbelegung für B-Plan 49 (nicht in Wertpunkteberechnung einbezogen)

Realnutzung/Bestand

B112 mesophile Gebüsche/Hecken (WP10)

B13 stark verbuschte Grünlandbrache (WP6)

P5 sonstige versiegelte Freiflächen (WP 0)

V11 Verkehrsflächen des Strassenverkehrs,versiegelt (WP0)

V21 Gleisanlagen und Zwischengleisflächen, versiegelt (WP0)

V22 Gleisanlagen und Zwischengleisflächen, geschottert (WP1)

V51 Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (WP3)

X2 Industrie- und Gewerbegebiete inkl. typischer Freiräume (WP 1)

X4 Gebäude der Siedlungs, Industrie- und Gewerbegebiete (WP 0)

Planung / Zielzustände

mesophile Hecke/Gebüsch (B112 - WH00BK)

artenreiche Hochstaudenflur (K132 - GB00BK)

artenreiches Extensivgrünland (G214 - GX00BK)

basiphytischer Trocken-/Halbtrockenrasen (G312 - GT6210)

Schotterfahrweg mit Sand-/Magerrasenansaat - episodisch beansprucht "naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat" (O43-ST00BK)

Sandflächen - "naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK)

Steinschüttungen (Wasserbausteine), "Lesesteinriegel" (O21-ST00BK)

episodisch trockenfallendes Stillgewässer, bedingt naturnah (S31)

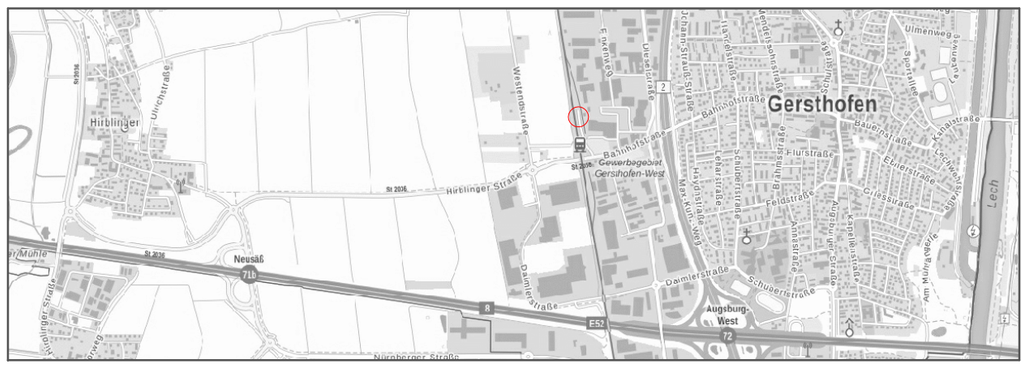
Ermittlung des Kompensationsumfang

betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Massnahme	Aufwertung pro m² (Wertpunkte)	betroffene Fläche (m²)	Kompensations-umfang (WP)
Stark verbuschte Grünlandbrache und initiales Gebüschstadium (B13-WP6)	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	4	29	116
	Anlage einer artenreichen Staudenflur (K132 – GB00BK - WP8)	2	25	50
	Anlage einer naturnahen vegetationsfreien/-armen Fläche aus bindigem Substrat (O43 – ST00BK – WP9 / 8+1)	3	1	1,5
Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (V51-WP3)	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	9	2	18
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	8	17,5	140
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	7	39	273
Verkehrsflächen, versiegelt und sonstige versiegelte Freiflächen (V21/ P5 – WP0)	Anlage einer artenreichen Staudenflur (K132 – GB00BK - WP8)	8	238,5	1908
	Anlage von mesophilen Hecken / Gebüschen (B112 – WH00BK - WP10)	10	158,5	1585
	Anlage eines episodisch trockenfallendes Stillgewässers, bedingt naturnah (S31-WP9)	9	4	36
	Anlage eines basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasens (G312 – GT6210 – WP12 /13-1)	12	669,5	8034
	Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214 – GX00BK - WP11 /12-1)	11	1117,5	12292,5
	Anlage von Lesesteinriegel" (O21- ST00BK - WP11 / 10+1)	11	25,5	280,5
	Anlage von naturnahen vegetationsfreien/-armen Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung" (O421-ST00BK – WP10 / 9+1)	10	56	560
	naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat" (O43- ST00BK – WP9 / 8+1)	9	525	4725
		Summe:	***2908***	***30.028,5***

Stadt Gersthofen

Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

Tel.: 0821/2491-0, E-Mail: tiefbau@gersthofen.de



Bebauungsplan Nr. 49 - Bahnhof Gersthofen

Umsetzung der Kompensationsmassnahmen

ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSUMFANGS

Ausgleichsfläche A 2
(ehemaliges Bahnbetriebsgelände)

Wertpunkteberechnung für Ökokonto

MASSSTÄBE
Bestand vor Umsetzung 1: 1.000
Planung / Zielzustände 1: 750

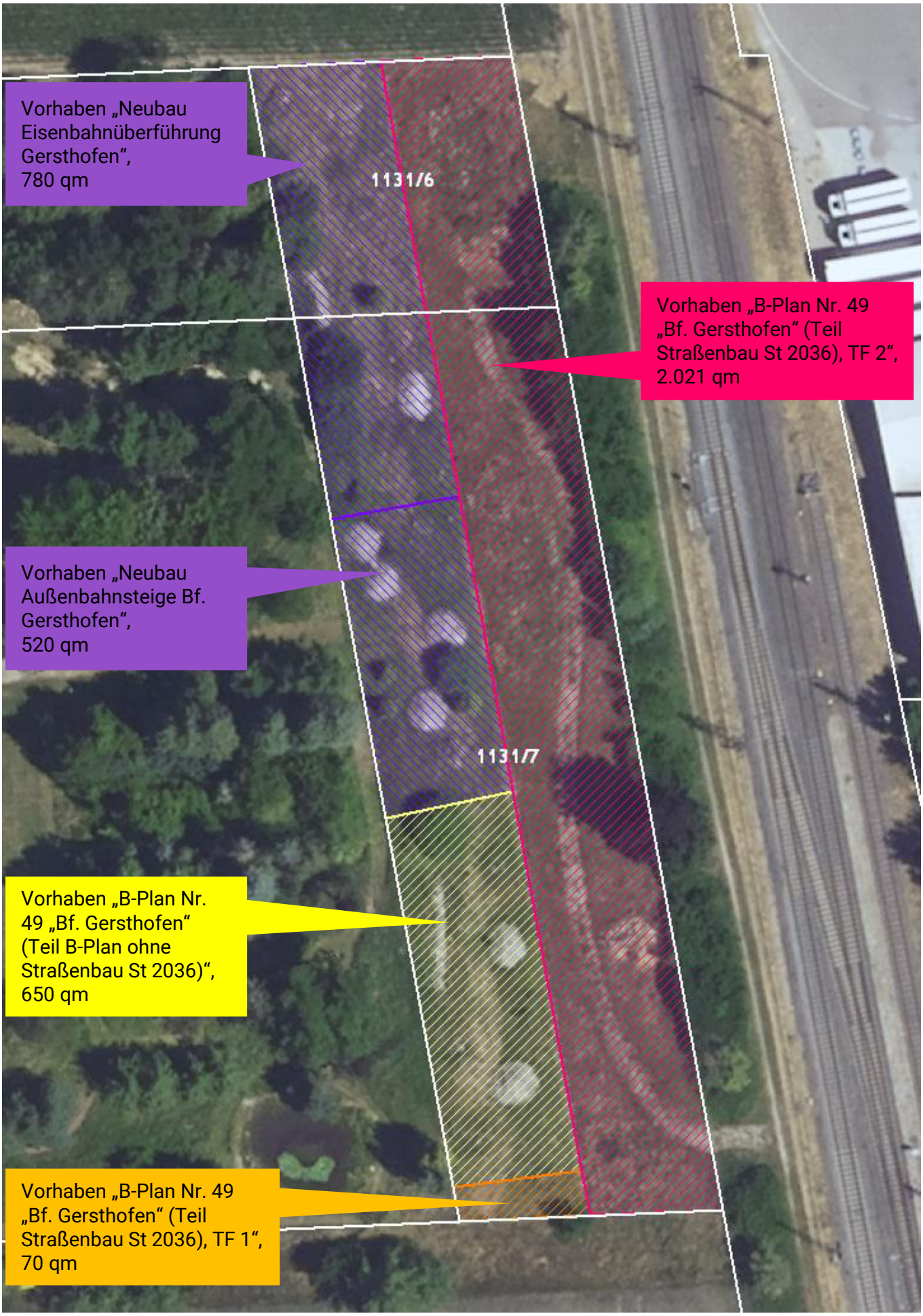
GENEHMIGUNGSPLANUNG

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR
Klinkerberg 1
86152 Augsburg
Tel.: +49 821 50891700
www.umweltplanungen.de

bearbeitet:	September 2024	AW
Druckdatum: 9. September 2024		

Alle Rechte für diesen Plan vorbehalten gemäss §§ 1,2 & 11 des Urhebergesetzes und § 823 BGB

Lageplan Ausgleichsflächen auf Flnrn. 1131/6 und 1131/7, Gmk. Gersthofen („ehem. Baumschule Ortolf“)



M. Heinz, uNB Lkr. Augsburg, 21.08.2026