STADT GERSTHOFEN

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“

- ENTWURF -

Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Gersthofen, 07. Oktober 2026

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderungsplanung 4

2. Beschreibung des Änderungsgebietes und der Umgebung 5

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe 5
2.2 Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet 6
2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 6
2.5 Topografie und Vegetation 7
2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten 7

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 7

3.1 Landes- und Regionalplanung 7
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 9
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne 10

4. Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung 12

4.1 Zweck der Änderungsplanung 12
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf 13
4.3 Grünordnung 14
4.4 Erschließung 15
4.5 Ver- und Entsorgung 16
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung 16
4.5.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung 16
4.5.3 Stromversorgung 16
4.5.4 Fernmeldeanlagen 16
4.5.5 Abfallbeseitigung 16

5. Umweltbericht 17

5.1 Einleitung 17
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung 17
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung 18

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 18
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 18
5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung 18
5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung 19
5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung 19
5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 20
5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche 23
5.2.1.2.4 Schutzgut Boden und Wasser 23
5.2.1.2.5 Schutzgut Klima / Luft 24
5.2.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild 25
5.2.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 26
5.2.1.3 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen 27
5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen 27
5.2.1.4.1 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern 27
5.2.1.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen 27
5.2.1.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 28
5.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 28
5.2.1.7 Planungsalternativen 28
5.2.2 Zusätzliche Angaben 34
5.2.2.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 34
5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 35
5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 35

6. Wirksamkeit 37

1. Anlass für die Änderungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ wurde im Jahr 2018 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan hat die Stadt Gersthofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Gersthofer Bahnhofumfeldes sowie die Erschließung des Bahnhofs geschaffen.

Aufgrund erheblicher funktionaler und städtebaulicher Defizite entsprach der bestehende Bahnhof nicht den Anforderungen an einen modernen Verkehrsknotenpunkt. Ausschlaggebend dafür waren besonders die fehlende Barrierefreiheit, ungünstige Wegeführungen und -anbindungen, eine schlechte Anbindung an den ÖPNV sowie ein ungeordnetes und unattraktives Umfeld.

Ziel der Planung des Bebauungsplans Nr. 49 war eine nutzerfreundliche, barrierefreie und optisch ansprechende Neugestaltung des gesamten Bereichs östlich der Bahnlinie Augsburg-Donauwörth. Außerhalb des Bebauungsplangebietes (Bebauungsplan Nr. 49) wurde bereits vor Durchführung der Planung des Bebauungsplans Nr. 49 mit der Umgestaltung des Bahnhofareals begonnen, indem auf der Westseite der Gleistrasse ein P&R-Platz errichtet wurde.

Im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung hat sich gezeigt, dass die neu errichteten P&R-Stellflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ sowie die vorhandenen Stellplätze unmittelbar vor dem Bahnhof den Bedarf vollständig decken. Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49, nördlich des neuen Bahnhofs vorgesehenen zusätzlichen Parkflächen sind demnach nicht mehr erforderlich. An deren Stelle soll nun eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie ein Zwischenlager für Bodenaushub vorgesehen werden. Zudem sollen Bahnflächen, die im Zuge des Vollzuges des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungsänderung soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ erfolgen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes und der Umgebung

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst den nördlich anschließenden Bereich des neuen Bahnhofs in Gersthofen. Das Änderungsgebiet liegt zwischen der Bahntrasse Augsburg-Donauwörth und dem Sondergebiet „Hery Park“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 653/10, 653/15, 653/29, 653/30, 653/31, 653/32 sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 653/21, jeweils Gemarkung Gersthofen.

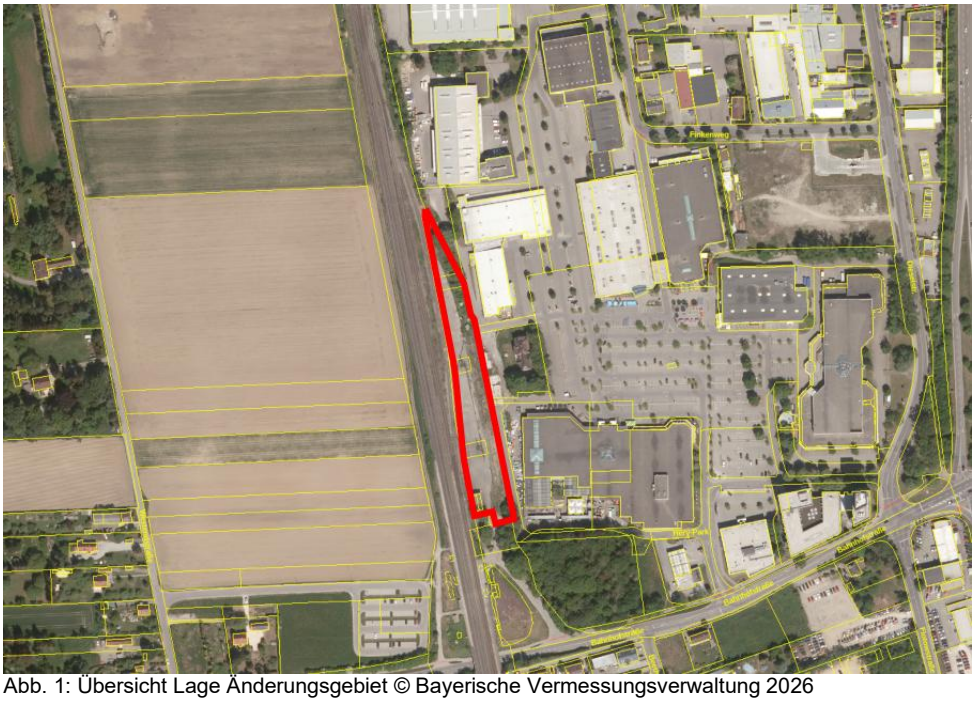


Abb. 1: Übersicht Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ umfasst ca. 0,65 ha und ist überwiegend durch ehemalige, versiegelte Gleisanlagen und Zwischengleisflächen geprägt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 653/10, 653/15, 653/32 sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 653/21, jeweils Gemarkung Gersthofen, befinden sich alle im Eigentum der Stadt Gersthofen. Die Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30 und 653/31 befinden sich in Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Im Änderungsgebiet befinden sich folgende Strukturen und Nutzungen:

- Die Flächen sind größtenteils durch ehemalige Gleisanlagen versiegelt.
- Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 653/29, 653/30 sowie 653/31 befinden sich Oberleitungsmasten der DB
- Im nordöstlichen Randbereich erstreckt sich eine kleine Fläche einer mesophilen Heckenstruktur, welche erhalten werden soll.
- Im Süden befand sich ein Gebäude, welches bereits abgerissen wurde.
- Im östlichen Bereich verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches von Norden nach Süden eine strukturarme, stark verbuschte Grünlandbrache.
- Im Süden und Norden ist jeweils ein schmaler kürzerer Streifen einer Grünfläche junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen vorzufinden.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

In der Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Nordosten und Osten befindet sich das Sondergebiet „Hery Park“.
- Im Westen verlaufen geschotterte Gleisanlagen und Zwischengleisflächen der Streckenverbindung Augsburg - Donauwörth.
- Im Süden schließt unmittelbar an den Geltungsbereich eine Grünfläche junger bis mittlerer Ausprägung sowie der neue Bahnhof Gersthofen mit entsprechenden versiegelten Verkehrsflächen (Stellplatzflächen, Wegeanlagen etc.) an.

2.5 Topografie und Vegetation

Das Änderungsgebiet weist ein durchgehend einheitliches Höhenniveau von etwa 472 m ü. NHN auf und ist somit komplett eben.

Im Norden / Nordosten des Änderungsgebietes befindet sich eine mesophile Hecke. Entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft von Norden nach Süden eine stark verbuschte Grünlandbrache. Im Süden befindet sich ein kleiner Streifen einer Grünfläche junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen. Der Großteil des Änderungsgebietes ist in Form von alten, ehemaligen Gleistrassen versiegelt.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Gemäß der Übersichtsbodenkarte sind im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesig lehmiger Deckschicht über Hochterrassenschotter vorzufinden. Aufgrund der jahrzehntelangen baulichen und sonstigen Nutzung ist der Bodenaufbau im Planbereich vermutlich weitestgehend nicht mehr in dieser Form anzutreffen.

Das Änderungsgebiet befindet sich an der Grenze der beiden Grundwasserkörper „Vorlandmolasse – Wertingen“ und „Quartär – Augsburg“.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 wird der höchste Grundwasserstand mit ca. 459 m ü. NHN angesetzt. Spezifische bzw. detaillierte Angaben zu den Grundwasserverhältnissen für das Änderungsgebiet liegen jedoch nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet selbst nicht vorhanden.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Änderungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 liegt die Stadt Gersthofen in der Region 9 (Region Augsburg) im Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg. Im Verbund mit Langweid am Lech ist die Stadt Gersthofen als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Schwaben festgelegt.

Nach Grundsatz (G) 7.1.1 LEP *sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Nach Grundsatz (G) 7.1.4 LEP *soll insbesondere in verdichteten Räumen die Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.*

Nach Grundsatz (G) 7.1.6 LEP *sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten (…) sollen erhalten und wiederhergestellt werden.*

Nach Ziel (Z) 7.1.6 LEP *ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten.*

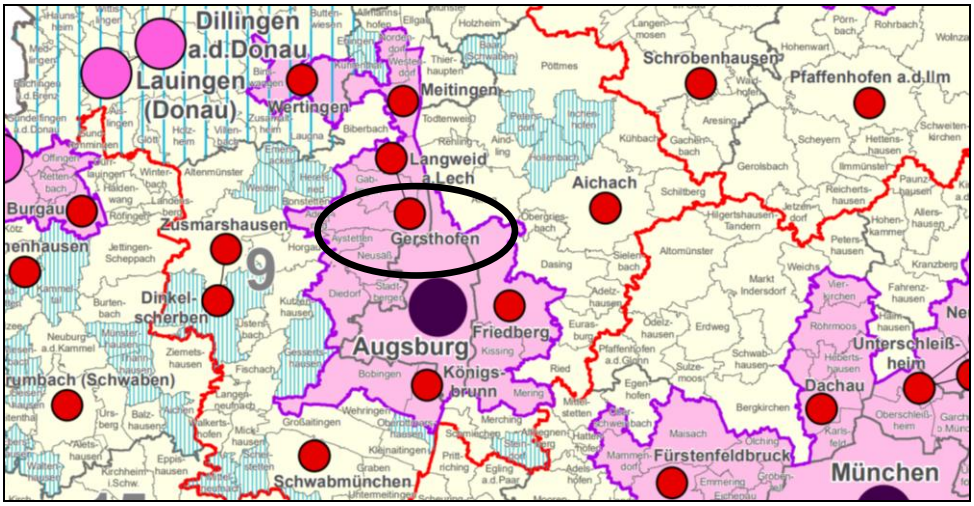


Abb. 2: Auszug aus der „Strukturkarte“ (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Gersthofen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion Augsburg. Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist Gersthofen als Siedlungsschwerpunkt und Bestandteil des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg ausgewiesen. Das Stadtgebiet liegt an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Augsburg - Donauwörth.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ….

- … *ist eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter anzustreben (A I G 3 RP 9),*
- … *sollen die Artenvielfalt und die bedeutsamen Pflanzen- und Tiervorkommen (…) erhalten werden (B I Z 1.8 RP 9),*
- … *sollen Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten (…) erhalten und gepflegt werden (B I Z 3.1 RP 9).*

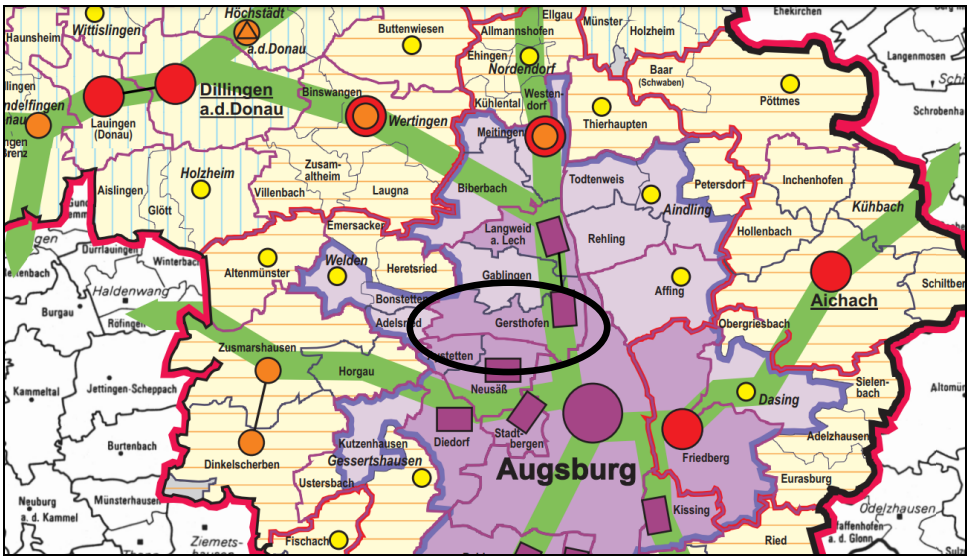


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Die mit der Änderungsplanung vorgesehene angemessene und verträgliche naturschutzfachliche Umgestaltung bislang planungsrechtlich gesichertert Stellplatzflächen trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (Region 9) angemessen Rechnung.

Durch die Schaffung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mit ökologisch wertvollen und vielfältigen Grünstrukturen werden die Artenvielfalt gestärkt, bedeutsame Pflanzen- und Tiervorkommen erhalten bzw. deren Habitat hergestellt sowie Lebensräume wildlebender Arten gesichert und entwickelt. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Änderungslanung aus Sicht der Stadt Gersthofen demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen ist der Großteil des Änderungsgebietes vorwiegend als „Sondergebiet“ sowie als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft“ dargestellt. Ein schmaler Streifen im Süden ist als „Öffentliche Grünfläche“ vermerkt.

Die nun großflächig geplanten Ausgleichsflächen sowie die Gemeinbedarfsfläche können demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zur Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Gemeinbedarfsfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich (8. Änderung). Für den Großteil des Änderungsbereichs ist künftig die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft“ vorgesehen. Die Fläche im Südwesten wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ kann damit nach Wirksamkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen entwickelt werden.

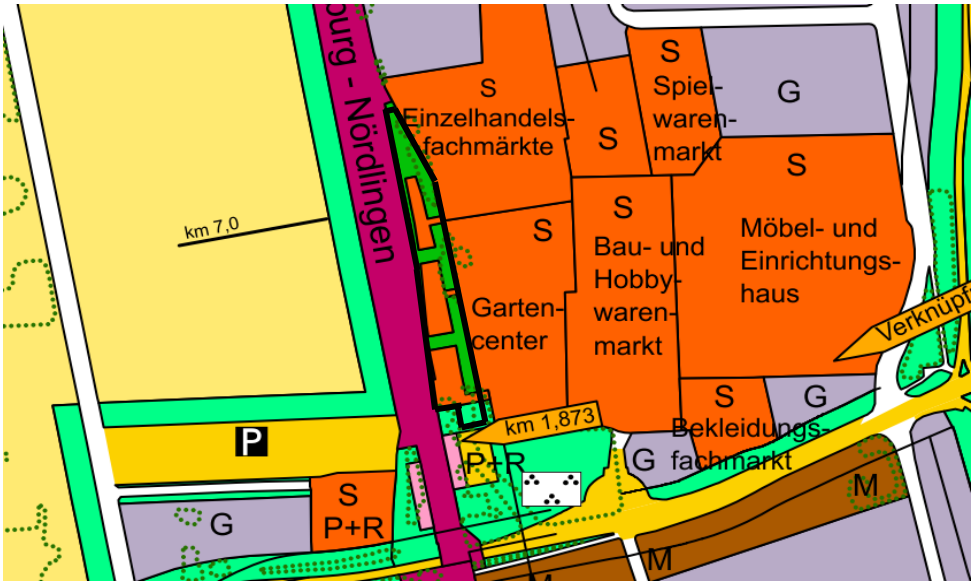


Abb. 4: Auszug aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen mit Änderungsgebiet.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist bereits Bestandteil des seit 13.12.2018 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. Damit die „Flächen für Maßnahmen (…)“ erweitert sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ umgesetzt werden können, bedarf es für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ einer Änderung.

Zudem werden die nicht im Eigentum der Stadt Gersthofen befindlichen Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30 und 653/31, jeweils Gemarkung Gersthofen, künftig als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die bisherige

Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft“ entfällt für diese Grundstücke.



Abb. 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“.

Mit Inkrafttreten der plangegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ soweit dieser innerhalb des Änderungsgebietes liegt, entsprechend geändert und aufgehoben.

In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ liegen zudem folgende, bereits seit mehreren Jahren rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. J 2, 7. Änderung „Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ in Kraft getreten am 17.07.2003,
- im Osten der Bebauungsplan Nr. J 2, 4. Änderung „Für einen Teilbereich im Grundstücksareal Hery an der Bahnhof-/Dieselstraße“, in Kraft getreten am 04.06.1992.

Beide rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 jedoch nicht berührt.

4. Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Zweck der Änderungsplanung

Für die Stadt Gersthofen hat sich herausgestellt, dass die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ vorgesehenen Kfz-Stellplatzflächen nördlich des Bahnhofs tatsächlich nicht benötigt werden. Die entsprechenden Flächen sollen daher nicht länger für Stellplätze vorgehalten, sondern vorwiegend einer ökologisch wertvollen Nutzung zugeführt werden.

Im Sinne eines maßvollen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Stärkung der ökologischen Ausgleichsfunktionen werden die Flächen künftig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 (anteilig), für den planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße St 2036 (anteilig) sowie für das kommunale Ökokonto vorgesehen. Damit folgt die Änderungsplanung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme.

Zudem sollen Bahnflächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 noch als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen gesichert sind, tatsächlich aber nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, dauerhaft als Bahnanlagen planungsrechtlich gesichert werden.

Für die neuen Ausgleichsflächen wurde durch das Büro PKU, Augsburg, bereits ein fachlich abgestimmtes Planungskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, die bestehende mesophile Hecke nach Süden zu erweitern und daran anschließend, in Richtung Westen, einen gestuften Vegetationsaufbau zu schaffen. Vorgesehen sind:

- eine Hochstaudenflur als strukturreicher Saumbereich,

- daran anschließend ein artenreiches Extensivgrünland,
- gefolgt von einem ausgedehnten basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasen.

Durch diese gestaffelte Vegetationsabfolge entsteht ein breiter, vertikal strukturierter Saum, der eine klare landschaftliche Abgrenzung des Sondergebiets zu den nördlich verlaufenden Bahngleisen bildet und zugleich wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna schafft.

Zur Förderung gefährdeter Reptilienarten werden 2 Zauneidechsenhabitate in Form von Offensandbereichen sowie Steinschüttungen angelegt. Im südlichen Bereich der Ausgleichsflächen ist zudem vorgesehen, auf dem Standort des ehemaligen Gebäudes ein Zwischenlager des kommunalen Bauhofes für Baumaterialien etc. einzurichten.

Die Erschließung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen Schotterfahrweg, der mit einer Sand- bzw. Magerrasensaat als naturnahe vegetationsarme bis -freie Fläche aus bindigem Substrat ausgestaltet wird. Dieser Weg dient ausschließlich der episodischen Nutzung, insbesondere für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, und beeinträchtigt die naturschutzfachliche Wertigkeit der Ausgleichsfläche nicht.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vorgesehen. Diese Fläche dient ausschließlich der Nutzung durch den kommunalen Bauhof und soll als externer Lagerplatz genutzt werden. Die Lagerfläche dient insbesondere dem Zwischenlagern von Baumaterialien sowie von Boden- und Aushubmaterial, welches dort vorübergehend gelagert, beprobt und anschließend einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zugeführt werden soll. Eine darüberhinausgehende oder eine Nutzung durch Dritte ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Die Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche trägt der funktionalen Notwendigkeit Rechnung, dem kommunalen Bauhof einen geeigneten externen Standort für die temporäre Lagerung von Aushubmaterial außerhalb des eigentlichen Bauhofgeländes zur Verfügung zu stellen. Dadurch können betriebliche Abläufe effizient organisiert und innerörtliche Belastungen reduziert werden. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ stellt sicher, dass die Nutzung dauerhaft auf diesen Zweck beschränkt bleibt und nicht durch andere, potenziell störende Nutzungen überlagert wird.

Durch die räumliche Trennung von Lager- und Arbeitsflächen des Bauhofs können betriebliche Abläufe effizient organisiert und der innerörtliche Verkehr, insbesondere durch schwere Baufahrzeuge, reduziert werden. Dies trägt zur Entlastung sensibler Ortslagen bei und wirkt sich insgesamt positiv auf das Umfeld aus.

Die Lage der Zwischenlagerfläche sowie der zugehörigen Zufahrt südlich der vorgesehenen Ausgleichsfläche gewährleistet, dass die vorhandenen Grünstrukturen und die Fauna im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen nicht beeinträchtigt werden. Der Verkehr von Baufahrzeugen sowie das Zwischenlagern von Bau- und Bodenmaterial bleiben von der Ausgleichsfläche räumlich klar abgegrenzt und beschränken sich auf den dafür vorgesehenen Bereich. Beeinträchtigungen der ökologisch wertvollen Flächen können somit ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ an diesem Standort aus funktionalen, städtebaulichen und umweltbezogenen Gründen sachgerecht und angemessen.

4.3 Grünordnung

Allgemein

Die Grünordnung verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt, die lineare Biotopvernetzung entlang der Bahntrasse zu schützen und zu stärken sowie ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen für Reptilien und weitere Tierarten zu entwickeln. Grundlage hierfür bildet ein vom Büro PKU entwickeltes Pflanzkonzept für das nördlich des Bahnhofs gelegene Areal, auf dessen Basis die Festsetzungen zur Begrünung erstellt wurden.

Im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) werden verbindliche Pflanzungen festgesetzt. Diese dienen dazu, die vorhandenen Biotopstrukturen entlang der Bahnlinie nach Westen zu ergänzen und den teils bestehenden linearen Biotopverbund langfristig zu verbessern.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen sowohl zur landschaftlichen Einbindung des Änderungsgebietes als auch zur Reduzierung der Barrierewirkung für Tiere und Pflanzen bei und sichern damit eine ökologische Vernetzungsfunktion.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Änderungsbereich nördlich des Bahnhofs werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Ziel ist die Sicherung der dort vorhandenen Lebensräume der Zauneidechse. Ein Teil der Fläche umfasst bereits geeignete Teil- und Kernhabitate, die erhalten und geschützt werden sollen. Die übrigen Flächen sind derzeit überwiegend versiegelt oder in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt und werden schrittweise in funktionsfähige Lebensräume entwickelt. Zudem soll die Biotopvernetzung entlang der Bahnlinie verbessert werden, um die Isolierung bestehender Lebensräume zu verhindern. Hierzu werden zwei lineare Verbindungsstrukturen geschaffen, die eine Durchgängigkeit zwischen den im Geltungsbereich liegenden Lebensräumen und jenen im nordwestlichen Gleisbereich ermöglichen. Diese Strukturen dienen nicht nur der Zauneidechse, sondern auch weiteren Tierarten als Wander- und Verbindungskorridor.

In den aufzuwertenden Bereichen sind landschaftstypische Feldhecken sowie Krautsäume zu entwickeln. Ungefähr ein Drittel dieser Flächen werden mit Feldhecken aus autochthonen Gehölzen bepflanzt. Die restlichen Flächen werden hauptsächlich als Krautsaum mit regionaltypischen Wildpflanzen, als Extensivgrünland sowie als basiphytischen Trocken-/Halbtrockenrasen angelegt. Die Feldhecken übernehmen neben ihrer Einbindung in das Landschafsbild eine wichtige ökologische Funktion, insbesondere als Rückzugs-, Aufenthalts- und Nahrungsraum. Aufgrund ihrer linearen Struktur tragen sie zudem wesentlich zur Vernetzung weiterer Lebensräume bei.

4.4 Erschließung

Die Erschließung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgt über den integrierten Schotterfahrweg. Die Flächen sind als naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen herzustellen Der Weg dient primär zur Erreichbarkeit der Flächen für Pflegemaßnahmen und wird nur gelegentlich befahren.

Die Erschließung der Zwischenlagerfläche erfolgt über einen separaten Zufahrtsweg, der südlich an das Zwischenlager anschließt.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Klassische Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Abwasserkanal, etc.) sind für die geplanten Ausgleichsflächen sowie dem Zwischenlager nicht erforderlich.

4.5.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes demnach im Änderungsgebiet auch weiterhin im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken unmittelbar vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

Die Niederschlagswasser-Versickerung der Asphaltflächen der Zwischenlagerfläche wird über die belebte Bodenzone der angrenzenden Grünflächen sichergestellt. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone vor Ort.

4.5.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung des Änderungsgebietes ist aufgrund dessen Eigenart nicht erforderlich.

4.5.4 Fernmeldeanlagen

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes ist aufgrund dessen Eigenart nicht erforderlich. Die Fernüberwachung und Kommunikation der Anlage kann bei Bedarf überein Mobilfunknetz sichergestellt werden.

4.5.5 Abfallbeseitigung

Abfälle fallen beim Betrieb der Ausgleichsflächen sowie bei der Nutzung des Zwischenlagers nicht an. Durch Pflegearbeiten anfallendes Schnittgut wird bei Bedarf durch die beauftragte Fachfirma aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt. Auf der Zwischenlagerfläche anfallende Abfälle werden bei Bedarf vom kommunalen Tiefbauamt entsorgt.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen sowie der weiteren vorliegenden umweltrelevanten Informationen (Planungskonzept Ausgleichsflächen etc.) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ sollen wesentliche Vorgaben für eine angemessene Änderungsplanung für Flächen mit hoher Bedeutung für Biodiversität und als Lebensraum von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, sowie weiteren Tierarten getroffen werden. Es sollen bestehende wertvolle Biotopstrukturen gesichert sowie aufgewertet und durch die Entsiegelung der Flächen weitere ökologisch wertvolle Strukturen entwickelt werden. Weiter sollen bestehende sowie potentielle Wanderwege der Zauneidechse geschützt und gestärkt werden. Zudem soll im Süden des Änderungsgebietes ein Zwischenlager für den kommunalen Bauhof entstehen.
Darüber hinaus sollen von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellte Flächen der Deutschen Bahn dauerhaft als Bahnanlagen gesichert werden.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Pkt. 1. „Anlass für die Änderungsplanung“ sowie Pkt. 4. „Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

In Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Geschützte Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im betrachteten Änderungsgebiet nicht erfasst. In naturschutzfachlichen Planungen (Biotopkartierung, ABSP) ist nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nichts verzeichnet.

In gesetzlichen Schutzgebietskategorien (Bsp. Landschafts- und Naturschutzgebiet) ist für das Änderungsgebiet ebenfalls nichts verzeichnet.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel Pkt. 2 „Beschreibung des Änderungsgebietes und der Umgebung“ sowie Pkt. 4.3 „Grünordnung“.

5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Lebensräume der Zauneidechse im Bereich der ehemaligen Gleisflächen verloren gehen und die bestehenden Grünstrukturen infolge fortschreitender Verbuschung mittel- bis langfristig deutlich an Eignung verlieren würden. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplätze würden diese Lebensräume zudem vollständig entfallen.

Insgesamt ist bei Realisierung der planungsrechtlich gesicherten Stellplatzflächen mit einer Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen. Ursächlich hierfür sind der Verlust vorhandener und potenzieller Biotopstrukturen sowie der durch die Planung bedingte hohe Versiegelungsgrad. Eine Entwicklung zusätzlicher Biotopstrukturen oder geeigneter Lebensräume für Reptilien und weitere Tierarten würde nicht erfolgen.

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich könnte somit nur eingeschränkt gefördert werden. Die Flächen würden überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzt und großflächig versiegelt bleiben, was weiterhin für einem erhöhten Oberflächenabfluss sorgen würde. Niederschlagswasser könnte nicht in ausreichendem Umfang vor Ort versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Im Rahmen einer allgemeinen Abschätzung werden nachfolgend die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung dargestellt, indem die bestehende planungsrechtliche Situation (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 49) der künftigen Situation der Änderungsplanung gegenübergestellt wird.

5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Das Änderungsgebiet befindet sich auf versiegelten Flächen alter, ehemaliger Bahntrassen. Derzeit weisen die Flächen keine nennenswerte Aufenthalts- oder Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf. Eine Wohn- und Versorgungsfunktion weist das Änderungsgebiet ebenfalls nicht auf. Aufgrund der früheren Nutzung sowie der Lage zwischen Verkehrsinfrastruktur und gewerblichen Nutzungen ist das Gebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet. Zudem ist das Gelände für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, sodass das Gebiet aus den vorher genannten Gründen für Erholungszwecke nicht geeignet ist.

Mit der Errichtung und dem Betrieb des Zwischenlagers für Baumaterialien sowie Boden- und Aushubmaterial können zeitweise Lärm- und Staubemissionen verbunden sein. Diese entstehen insbesondere durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch den Einsatz von Radladern, Baggern und sonstigen Baumaschinen sowie durch Umlagerungsvorgänge.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Standorts und der gewerblich geprägten Umgebung sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / Bevölkerung zu erwarten. Darüber hinaus sind die betreffenden Flächen derzeit als Sondergebiet für Stellplatzanlagen festgesetzt. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Stellplatzanlage wäre grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen sowie entsprechenden Schall- und Luftschadstoffimmissionen verbunden als die vorgesehene Ausgleichsfläche mit der räumlich deutlich untergeordneten Zwischenlagerfläche.

Die Entwicklung der bislang überwiegend versiegelten Flächen zu strukturreichen und ökologisch wertvollen Grünflächen führt zu keiner relevanten zusätzlichen Immissionsbelastung. Vielmehr tragen die vorgesehenen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei. Die Fläche bleibt durch die Entwicklung jedoch weiterhin nicht für die Allgemeinheit zugänglich

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen für die Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Die bestehenden Lärmquellen (Bahnhof, Bahntrasse, Sondergebiet) bleiben unverändert bestehen und werden durch die geplante Maßnahme nicht zusätzlich verstärkt. Vielmehr kann die Grünfläche eine puffernde Wirkung gegenüber den angrenzenden Nutzungen entfalten.

Insgesamt sind durch die Änderungsplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung zu erwarten. Die Umwandlung einer bislang weitestgehend versiegelten und funktional eingeschränkten Fläche in eine naturnahe Grünfläche kann zu einer Aufwertung des unmittelbaren Umfelds beitragen. Auch wenn auf einer kleineren Teilfläche im südlichen Bereich die Einrichtung einer Zwischenlagerfläche vorgesehen ist, kommt dieser aufgrund ihrer geringen Flächengröße, der Randlage sowie der bereits vorhandenen Vorbelastungen im unmittelbaren Umfeld nur eine untergeordnete Bedeutung für die Gesamtbewertung zu.

Die Flächen bleiben jedoch auch nach Umsetzung der Änderungsplanung weiterhin ohne öffentliche Zugänglichkeit.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplätze würde das Änderungsgebiet der Bevölkerung zwar teilweise als Stellplatzfläche zur Verfügung stehen. Da hierfür jedoch kein tatsächlicher Bedarf besteht, würde dies lediglich zu einer fortführenden und intensiveren Versiegelung sowie einer nicht bedarfsgerechten Flächennutzung führen.

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist überwiegend durch versiegelte Flächen ehemaliger Gleisanlagen geprägt. In den Randzonen befinden sich vereinzelt mesophile Heckenstrukturen sowie kleinflächige, ruderal geprägte Grünbereiche mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bahntrassen und Gleisbereiche können grundsätzlich potenzielle Lebens-

räume für spezialisierte Tierarten, insbesondere für die Zauneidechse, darstellen.

Im Jahr 2013 wurden faunistische Bestandsaufnahmen (Borntraeger, 2013) für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“, demnach auch für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden zahlreiche Individuen der Zauneidechse, unter anderem auch im Geltungsbereich der Änderungsplanung festgestellt.

Im Jahr 2024 hat das Büro Partner für Kommunal- und Umweltplanungen (PKU), Augsburg, für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Bestands Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Im Gebiet befinden sich demnach unterschiedliche Biotope, welche der Tabelle 1 zu entnehmen sind. Der Biotoptyp „B112 – Mesophile Gebüsche / Hecken“ ist nach Art. 13e BayNatSchG geschützt und wird im Änderungsbereich gesichert und erhalten.

Tabelle 1: Überblick über die im Änderungsgebiet vorkommenden Biotoptypen (nach BayKompV)

Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp nach BayKompV
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken
B13	Stark verbuschte Grünlandbrache
P5	Sonstige versiegelte Freiflächen
V21	Gleisanlage und Zwischengleisflächen, versiegelt
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

In der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie dessen Umgebung keine Biotope eingetragen. Es befinden sich dort auch keine nach Bayerischem und Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgüter. Im Südosten des Änderungsgebietes grenzt der flächig geschützte Landschaftsbestandteil „Bahnhofswäldchen Gersthofen“ an. Dieser geschützte Bereich wird von der Änderungsplanung jedoch nicht berührt.

Der Großteil der Fläche ist versiegelt und wird durch die Änderungsplanung in diverse, strukturreiche Grünstrukturen (Siehe Tabelle 2) umgewandelt, sodass es zu keinem Flächenverlust von der insgesamt gering ausfallenden Bestands-Vegetation kommt. Es werden lediglich eine stark verbuschte Grünlandbrache (B13) sowie ein geringfügiger Teil einer Grünfläche junger bis mittlerer Ausprägung entlang einer Verkehrsfläche (V51)

wegfallen. Diese wegfallenden Strukturen werden durch die Änderungsplanung jedoch ökologisch aufgewertet und durch Biotopstrukturen mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung ersetzt. Zudem wird bei der Entwicklung der neuen Biotopstrukturen der Lebensraumanspruch der Zauneidechse miteinbezogen und berücksichtigt. Das im Süden geplante Zwischenlager für Baumaterial entsteht auf einer bereits versiegelten Fläche ohne ökologische Wertigkeit, sodass in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die als Bahnanlagen dargestellten bzw. künftig hierfür vorgesehenen Flächen werden in ihrem aktuellen Zustand unverändert beibehalten.

Tabelle 2: Überblick über die geplanten Biotoptypen (nach BaykompV)

Biotoptyp-Kürzel	**Biotoptyp nach BayKompV**
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken
G124	Artenreiches Extensivgrünland
G312	Basiphylischer Trocken-/Halbtrockenrasen
K132	Artenreiche Hochstaudenflur
O21	Steinschüttungen (Wasserbausteine), „Lesesteinriegel“
O421	Sandflächen – „Naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung“
O43	Schotterfahrweg mit Sand-/Magerrasenansaat – episodisch beansprucht „naturnahe vegetationsfreie/-arme Fläche aus bindigem Substrat

Im Änderungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse, da diese unter anderem Bahnbiotope vorrangig als Lebensraum nutzen. Artenschutzrechtlich wird für die im Änderungsgebiet nachgewiesene Zauneidechse kein Verbotstatbestand (Schädigung, Verletzung, Tötung) ausgelöst, sofern alle, im Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ festgesetzten CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt würde bei Durchführung der Änderungsplanung im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 eine starke Aufwertung verbuchen. Während bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplätze, insbesondere auf den ehemaligen Gleisschotterflächen, mit einem Verlust vorhandener Lebensräume und einer weiter bestehenden Versiegelung zu rechnen ist, ermöglicht die Änderungsplanung die Entwicklung entsiegelter strukturreicher Grünflächen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Schutzgut keine erheblichen Umweltauswirkungen. Vielmehr führt die Änderungsplanung insgesamt zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich ist durch eine weitgehend versiegelte, ehemalige Bahntrasse geprägt. Naturnahe oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Im Zuge der Änderungsplanung wird ein Teil der bislang versiegelten Fläche entsiegelt und im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zu unterschiedlichen, ökologische Funktionen übernehmende Biotopstrukturen entwickelt. Auf einem weiteren kleinen Teilbereich ist die Einrichtung eines Zwischenlagers für Baumaterial und Bodenaushub vorgesehen, wodurch es lediglich zu einer Beanspruchung einer bereits vorgeprägten versiegelten Fläche kommt. Die von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellten Flächen bleiben unverändert bestehen.

Insgesamt wird durch die Änderungsplanung keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen verursacht. Vielmehr trägt die geplante Entsiegelung und Begrünung zu einer funktionalen Aufwertung des Änderungsbereichs im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei. Mit Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplätze würde keine Entsiegelung von Flächen erfolgen. Dieses Planungsrecht wird mit der Änderung zurückgenommen.

Für das Schutzgut Fläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr führt die Änderungsplanung zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

5.2.1.2.4 Schutzgut Boden und Wasser

Der Änderungsbereich ist überwiegend durch ehemalige Gleisanlagen geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher in weiten Teilen stark eingeschränkt oder verloren gegangen. In den Randbereichen sind kleinflächig unversiegelte Bereiche vorhanden, deren Böden jedoch durch die frühere Nutzung sehr wahrscheinlich vorbelastet und anthropogen überprägt sind.

Die Versiegelung führt aktuell zu einer geringen Versickerungsleistung und einer beschleunigten Oberflächenwasserableitung. Eine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt oder den Grundwasserschutz kommt dem Gebiet im derzeitigen Zustand nicht zu. Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Durch die geplante Entwicklung strukturreicher, ökologisch wertvoller Grünflächen kommt es zu einer großflächigen Entsiegelung weiter Teile der Fläche und damit zu einer deutlichen Verbesserung der Bodenfunkti-

on. Die Wiederherstellung offener Bodenbereiche ermöglicht die Aktivierung natürlicher Funktionen wie Wasserspeicherung, Filter- und Pufferleistung sowie Lebensraumfunktion u. a. für Bodenorganismen. Demnach sind weder ein Verlust von Bodenfunktionen noch eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf den überplanten Grundstücksflächen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung positive Effekte durch eine verbesserte Versickerung von Niederschlagswasser und eine Reduzierung des Oberflächenabflusses. Die Maßnahme trägt somit zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushaltes bei. Negative Auswirkungen auf Grund- oder Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wirkt sich die Änderungsplanung positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus, da die Bodenfunktionen nachhaltig verbessert und der natürliche Wasserhaushalt unterstützt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Gegensatz dazu würde bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 geplanten Pkw-Stellplätze durch die Versiegelung der natürliche Wasserhaushalt in diesem Bereich weiterhin dauerhaft beeinträchtigt werden.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen. Vielmehr führt die Änderungsplanung zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

5.2.1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Änderungsgebiet ist derzeit überwiegend versiegelt und durch die frühere Nutzung als Bahntrasse geprägt. Aufgrund der vorhandenen Gleis- und Schotterflächen bestehen nur eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktionen. Die stark aufgeheizten Oberflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur Wärmebelastung bei.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu Verkehrsinfrastruktur (Bahnhof, Bahntrasse etc.) sowie einem Sondergebiet (Hery Park) ist das Gebiet zudem luftklimatisch vorbelastet. Eine nennenswerte Bedeutung für Frischluftentstehung oder Luftfilterung besitzt die Fläche im Ausgangszustand nicht.

Aufgrund des geplanten Zwischenlagers kommt es im südlichen Bereich des Änderungsgebietes teilweise zu Verkehr von Baufahrzeugen und somit zu einer geringfügigen Entstehung von Luftschadstoffen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die betreffenden Flächen derzeit als Sondergebiet für Stellplätze festgesetzt sind. Die planungsrechtlich zu-

lässige Nutzung als Stellplatzanlage wäre grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen und entsprechenden Luftschadstoffemissionen verbunden als die vorgesehene Zwischenlagerfläche.

Mit der großflächig geplanten Entsiegelung und der Entwicklung strukturreicher Grünflächen ist mit einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen. Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, wirken temperaturausgleichend und tragen zur Verringerung lokaler Wärmebelastungen bei. Gleichzeitig verbessert die Begrünung die Luftqualität durch Staubbindung und Filterung von Luftschadstoffen. Zusätzliche Emissionen werden durch die Änderungsplanung nicht verursacht, da keine intensiven baulichen Nutzungen vorgesehen sind und derzeit schon Verkehr von Fahrzeugen im südlichen Bereich herrscht. Die bestehenden Vorbelastungen aus dem Umfeld bleiben unverändert bestehen.

Insgesamt wirkt sich die Änderungsplanung positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus. Die Umwandlung von zum Großteil versiegelten Flächen in ökologisch wertvolle Grünflächen führt zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität im Umfeld. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Pkw-Stellplätze würden die Flächen dauerhaft versiegelt bleiben und keinen Beitrag zum Mikroklima oder einer besseren Luftqualität leisten.

Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen. Vielmehr führt die Änderungsplanung zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

5.2.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der früheren Nutzung als Bahntrasse weist das Änderungsgebiet ein technisch geprägtes Erscheinungsbild auf, das durch Gleisflächen, Schotterkörper und umfangreiche Versiegelung gekennzeichnet ist. Aufgrund der Lage nördlich des Bahnhofs, zwischen einem Sondergebiet (Hery Park) und Gleisanlagen ist das Landschaftsbild deutlich vorbelastet und von Infrastruktur dominiert. Eine landschaftliche Einbindung oder gestalterische Qualität ist im derzeitigen Zustand nicht wirklich vorhanden.

Durch die großflächig geplante Entsiegelung und Entwicklung einer naturnahen, strukturreichen Grünfläche kommt es zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Die funktionalen, technischen Elemente der ehemaligen Bahntrasse treten zurück und werden durch Vegetationsstrukturen ersetzt, die das Erscheinungsbild auflockern und begrünen.

Im Bereich des ehemaligen Gebäudes soll das Zwischenlager platziert werden. Somit kommt es in diesem Bereich zu keinem nennenswerten Unterschied des Landschaftsbildes.

Die Grünfläche wirkt als vermittelndes Element zwischen den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbenutzungen und trägt zur besseren Einbindung des Gebietes in das Landschafts- und Ortsbild bei. Fernwirkungen sind aufgrund der Lage und Umgebungsstruktur nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen bestehender landschaftlicher Strukturen entstehen nicht.

Insgesamt wirkt sich die Änderungsplanung positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild aus. Die Umwandlung einer bislang infrastrukturell geprägten und visuell beeinträchtigten Fläche in eine Grün- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche führt zu einer nachhaltigen Verbesserung des Landschaftsbildes im Umfeld. Im Gegensatz dazu würde bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 geplanten Anlage von Pkw-Stellplätzen die bestehende technische Prägung des Gebietes fortgeführt und verstärkt werden, sodass keine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten wäre.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr führt die Änderungsplanung zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

5.2.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vorkommen von Boden- oder Baudenkmälern oder sonstigen Kulturgütern bekannt. Aufgrund der früheren Nutzung als Bahntrasse ist das Gebiet überwiegend technisch geprägt und weist keine kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen oder Anlagen auf.

Als sonstiges Sachgut befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes die ehemals genutzten Gleistrassen. Die Gleisanlagen sind außer Betrieb und haben ihre ursprüngliche Funktion verloren. Vor diesem Hintergrund ist der mit der Änderungsplanung verbundene Wegfall dieses Sachgutes nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Sachgüter verbunden.

Insgesamt sind durch die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Änderungsplanung ist mit den Belangen des Denkmal- und Sachgüterschutzes vereinbar.

Auch bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 geplanten Pkw-Stellplätzen würden sich hinsichtlich des Schutzgutes Kul-

tur- und sonstige Sachgüter insgesamt vergleichbare Ergebnisse ergeben, da keine besondere Schutzwürdigkeit besteht und die Gleisanlagen ebenso entfallen würden.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

5.2.1.3 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Für die Änderungsplanung bestehen keine möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.

5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen

5.2.1.4.1 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.1.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Geltungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen können.

5.2.1.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Änderungsgebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen werden:

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch / Bevölkerung	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Fläche	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Boden / Wasser	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Luft / Klima	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Landschaftsbild	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	*Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.*

5.2.1.6.1 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Bei der aktuellen Änderungsplanung werden nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ bislang vorwiegend als großflächige Parkplatzanlagen planungsrechtlich gesicherte Flächen zurückgenommen und diese einer Entwicklung als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zugeführt. Zudem werden kleine Bahnflächen, die im

Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, dauerhaft als „Bahnanlagen“ planungsrechtlich gesichert. Hierbei handelt es sich jedoch um Flächen, die bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 durch Gleisanlagen etc. versiegelt waren, so dass für deren Überplanung bereits damals kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich war. Die nun im südlichen Teil des Änderungsgebietes vorgesehenen Flächen für de Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ liegen ebenfalls im Bereich von bereits seit jeher versiegelten Flächen, so dass auch für diese kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich wird. Aus den genannten Gründen sind mit der aktuellen Änderungsplanung keine Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft verbunden, die einen naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich machen.

<u>Ausgleichsbedarf aus rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49</u>

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ wurde ein Ausgleichsbedarf (ohne planfeststellungsersetzende Bahnhofstraße /St 2036) von insgesamt 2.100 m² ermittelt. Dessen Kompensation wurde anteilig auf einer 650 m² umfassenden Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1131 (heute neue Flur Nr. 1131/7), Gemarkung Gersthofen, im Bereich einer ehemaligen Baumschule planungsrechtlich gesichert. Die verbleibenden 1.450 m² wurden auf Teilflächen der Grundstücke innerhalb des Änderungsgebietes verbindlich zugeordnet, die als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan Nr. 49 planungsrechtlich gesichert wurden. Nachdem diese Ausgleichsflächen bereits zu etwa 50 % naturschutzfachlich wertvolle Bestandsstrukturen aufgewiesen haben, konnte deren ökologische Aufwertung nur eingeschränkt angerechnet werden. Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 1.450 m² wurde daher innerhalb des Änderungsgebietes eine Ausgleichsfläche von insgesamt 2.900 m² planungsrechtlich gesichert (Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 653/15, 653/29, 653/30, 653/31 und653/32, jeweils Gemarkung Gersthofen).

Im Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 hat sich jedoch gezeigt, dass die Grundstücke Flur Nrn. 653/29, 653/30 und 653/31, jeweils Gemarkung Gersthofen, nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden konnten, so dass diese auch nicht für eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden konnten. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 auf diesen Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen/-maßnahmen (ca. 585 m²) müssen im Rahmen der ak-

tuellen Änderungsplanung daher an anderer Stelle innerhalb es Geltungsbereichs des Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert werden, um dem Kompensationsbedarf aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch künftig verbindlich Rechnung tragen zu können. Im Änderungsgebiet wird eine 2.388 m² große Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 653/15 und eine 512 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/32, jeweils Gemarkung Gersthofen dem Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ planungsrechtlich verbindlich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet. In der Planzeichnung (Teil A) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ werden diese Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche 1 / „A1“) verbindlich planungsrechtlich gesichert.

Analog den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 können die 512 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/32 und 2.193 m² des Grundstückes Flur Nr. 653/15 infolge deren Ausgangszustand nur zu jeweils 50 % angerechnet werden (2.900 m² x 50 % = 1.450 m²).

<u>Ausgleichsbedarf für planfeststellungsersetzenden Ausbau der Bahnhofstraße (2036)</u>

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 wurde darüber hinaus auch der planfeststellungsersetzende Ausbau der Bahnhofstraße (St 2036) planungsrechtlich gesichert. Für diesen Eingriff wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 nach den Vorgaben der hierzu anzuwendenden Bayerischen Kompensationsverordnung ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 16.650 Wertpunkten (WP) ermittelt. Die Kompensation dieses Ausgleiches wurde durch die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes auf einer 70 m² großen Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 1131 (ehemalige Baumschule) sowie durch die Ausbildung linearer Gehölzstrukturen auf einer 2.290 m² großen Teilfläche dieses externen Grundstückes gesichert. Im Vollzug dieser Ausgleichsmaßnahmen hat sich aber gezeigt, dass 269 m² dieser Flächen tatsächlich nicht verfügbar sind und nicht für naturschutzfachliche Maßnahmen herangezogen werden können. Anstelle der geplanten Aufwertung von 16.030 WP konnte nur eine tatsächliche Aufwertung von 14.576 WP erzielt werden. Für das bislang noch offene Defizit von 1.454 WP, wird im Änderungsgebiet eine 122 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/15, Gemarkung Gersthofen dem planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036) planungsrechtlich verbindlich als na-

turschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet. In der Planzeichnung (Teil A) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ wird diese Fläche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche 2 / „A2“) verbindlich planungsrechtlich gesichert.

Tabelle 3: Ausgleichsermittlung Ausgleichsfläche 2

Ausgangszustand:	**V21 (0 WP)**		
Biotop- und Nutzungstyp	**Fläche (m²)**	**Aufwertung**	**Ausgleichsermittlung**
K 132 (8 WP)	5	8	40 WP
G 214 (12 WP)	82	12	984 WP
G 312 (12 WP)	36	12	432 WP
Summe	123	-	**1.456 WP**

Zusätzlich vorgesehene Ausgleichsflächen für kommunales Ökokonto

Nach Abzug der planungsrechtlich verbindlich zugeordneten Ausgleichsflächen 1 („A1“) und 2 („A2“, siehe vorgenannte Ausführungen) verbleibt von den innerhalb des Umgriffes der Änderungsgebietes aktuell als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesicherten Flächen eine Restfläche von 1.783 m². Nach erfolgter naturschutzfachlicher Aufwertung dieser Fläche soll diese dem kommunalen Ökokonto zugeführt und als Ausgleichsflächenpotenzial für zukünftige Eingriffsvorhaben der Stadt herangezogen werden.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenpotenzials dieser Fläche ist eine vom Planungsbüro PKU bereits im September 2024 erstellte Ermittlung des Kompensationsumfangs. Darin wurde der Kompensationsumfang für sämtliche Flächen berechnet, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 als Sondergebiet für Stellplätze festgesetzt sind.

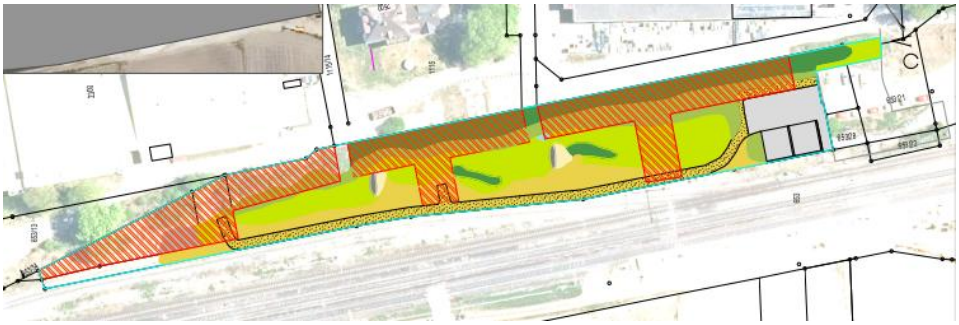


Abb. 6: Planzeichnung zur Ermittlung des Kompensationsumfangs (nicht genordet) © PKU Augsburg

Basierend auf den hierbei gewählten Ansätzen und Wertigkeiten ergibt sich für die verbleibende Restfläche von 1.783 m² ein anrechenbarer Kompensationsumfang von 20.168 Wertpunkten. Diese Wertpunkte sollen nach erfolgter Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben werden und stehen damit für die Kompensation zukünftiger Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung (siehe Tab. 4).

Tabelle 4: Wertpunkteermittlung Flächen für Ökokonto

Ausgangszustand:	**V21 (0 WP)**		
Biotop- und Nutzungstyp	**Fläche (m²)**	**Aufwertung**	**Ausgleichsermittlung**
K 132 (8 WP)	128	8	1.024 WP
G 214 (12 WP)	940	12	11.280 WP
G 312 (12 WP)	470	12	5.640 WP
B 112 (10 WP)	85	10	850 WP
O421 (9 WP)	50	9	450 WP
O21	22	10	220 WP
O43	88	8	704 WP
Summe	1.783	-	**20.168 WP**

Artenschutz

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisie-

rung des Vorhabens / der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für das Änderungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor.

Mit der Änderungsplanung werden bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ planungsrechtlich gesicherte Parkplatzanlagen überplant und künftig als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen gesichert. Mit der Umsetzung von zusammenhängenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (mesophile Hecken, artenreiche Hochstaudenfluren, artenreiches Extensivgrünland, Halbtrocken-/Trockenrasen etc.) werden hochwertige neue Habitatstrukturen (Unterschlupf etc.) für verschiedene Tierarten geschaffen. Mit dem Entfall der planungsrechtlich bereits gesicherten, großflächigen Parkplatzanlagen werden potenziell nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna dauerhaft ausgeschlossen. Letztlich führt die Änderungsplanung zu einer wesentlichen Verbesserung der Natur- und Artenausstattung im Bereich des Änderungsgebietes.

Mit der Änderungsplanung werden keine Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst, so dass auch keine Beantragung einer Ausnahme gemäß § 5 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG erforderlich wird.

Aus den vorgenannten Gründen stehen der Umsetzung der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

5.2.1.7 Planungsalternativen

Mit der Änderungsplanung soll zum einen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Umbau des Bahnhofsumfeldes, die Erschließung des Bahnhofes sowie den Bau des Kreisverkehres an der St 2036 (Bahnhofstraße) erzielt werden (Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“). Zudem soll ein weiterer Teil der ökologisch wertvollen Grünflächen einem Ökokonto zugeordnet werden.

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Planungsvariante. Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

Zudem hat die vorangegangene Bewertung der Schutzgüter ergeben, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und die Landschaftselemente auswirken.

5.2.2 Zusätzliche Angaben

5.2.2.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Pflanzungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden u. a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten und der Biotopkartierung verwendet.
Zudem liegen folgende umweltrelevante Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden:

<u>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</u>

- *Landratsamt Augsburg, Technischer Umweltschutz;* Schreiben vom 05.08.2026 mit Anmerkungen und Hinweisen zur Bewertung der Immissionsbelastungen aufgrund der geplanten Zwischenlagerfläche

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</u>

- *Landratsamt Augsburg, untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 21.08.2026 mit Anmerkungen und Hinweise zu externen Ausgleichsflächen* sowie der Ausgleichsfläche und den „freiwilligen“ Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
- *Partner für Kommunal- und Umweltplanungen, Augsburg;* Planungskonzept zur Ausgleichsfläche „ehemaliges Bahnbetriebsgelände“ mit Wertpunktteberechnung für Ökokonto vom 09.09.2024
- *Partner für Kommunal- und Umweltplanungen, Augsburg;* Dokument zur Ermittlung des Kompensationsumfangs und der Wertpunkteermittlung für Ökokonto zum Vorhaben „Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen““ vom 09.09.2024

<u>Schutzgut Flächen</u>

- *DB Bahn AG;* Schreiben vom 24.08.2026 mit Anmerkungen und Hinweisen zu den Flurstücken mit eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt
- *Eisenbahn-Bundesamt;* Schreiben vom 13.08.2026 mit Anmerkungen und Hinweisen zu den Flurstücken mit eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt

<u>Schutzgut Wasser</u>

- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth;* Schreiben vom 18.08.2026 mit Anmerkungen und Hinweisen zu Altlasten und Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen würden.

5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen wird von der Stadt erstmalig nach drei Jahren und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung der Gehölz- / Grünstrukturen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist von der Kommune ggf. unter Einschaltung eines Fachplaner mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
Darüber hinaus liegen für das Änderungsgebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das 0,65 ha große Änderungsgebiet umfasst hauptsächlich eine ehemalige Bahnfläche nördlich des neuen Bahnhofs Gersthofen, das bislang überwiegend versiegelt ist und nur sehr eingeschränkte ökologische Funktionen aufweist. Die Flächen liegen westlich eines Sondergebietes und grenzen an eine bestehende Bahntrasse. Künftig sollen hier strukturreiche und ökologisch wertvolle Grünflächen entstehen, die teilweise als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ dienen und teilweise einem Ökokonto zugeordnet werden sollen. Zudem soll eine Zwischenlagerfläche für Baumaterial auf der Fläche des Bestandsgebäudes entstehen.
Darüber hinaus werden die von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung künftig als Bahnanlagen dargestellt. Diese Bereiche sind bislang als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.
Im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Nr. 49, die in diesem Bereich die Herstellung zusätzlicher Pkw-Stellplätze vorsah, führt die Änderungsplanung zu einer deutlich günstigeren Umweltentwick-

lung. Während die Umsetzung der Stellplatzplanung mit einer weitgehenden Versiegelung der Flächen, dem Verlust potenzieller Habitatstrukturen sowie einer geringen ökologischen Funktion verbunden gewesen wäre, ermöglicht die nun vorgesehene Entsiegelung die Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen und verbessert die Funktionen für Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen nachhaltig.

Mit der Realisierung der Änderungsplanung erfolgt gegenüber der ursprünglichen Stellplatzplanung des Bebauungsplans Nr. 49 eine deutliche ökologische Aufwertung sowie eine großflächige Entsiegelung der bestehenden Gleistrassenbrache. Die natürlichen Bodenfunktionen werden verbessert und die Versickerung von Niederschlagswasser erhöht, was sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirkt. Gleichzeitig trägt die Begrünung zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld bei.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Schutz und der Aufwertung der Lebensräume der Zauneidechse. Diese werden gezielt entwickelt, vernetzt und langfristig gesichert. Darüber hinaus entstehen wertvolle Grünstrukturen, die auch weiteren Reptilien sowie anderen Tierarten geeignete Lebensbedingungen bieten. Insgesamt wird die biologische Vielfalt im Änderungsgebiet deutlich gestärkt.

Auch für den Menschen ergibt sich durch die Maßnahme eine Aufwertung des Umfeldes, insbesondere durch die Verbesserung des Erscheinungsbildes und der klimatischen Situation. Zusätzliche Belastungen oder Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Ebenso kommt es zu keiner Verschlechterung der übrigen Schutzgüter.

Insgesamt stellt die Änderungsplanung eine sinnvolle Nutzung bislang stark beeinträchtigter Fläche dar und führt zu einer nachhaltigen ökologischen Verbesserung ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

Im Vergleich dazu würde bei Umsetzung der ursprünglich geplanten Pkw-Stellplätzen des Bebauungsplans Nr. 49 keine entsprechende ökologische Aufwertung aufgrund der fortbestehenden dauerhaften Versiegelung erfolgen.

Der Änderungsplanung stehen keine natur- oder artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

6. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Gemeinbedarf	0,063	10,0
Bahnanlage	0,059	9,0
„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“	0,528	81,0
Gesamtfläche	0,650	100,0

7. Wirksamkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, sofern die 8. Änderung des Flächennutzungsplans zuvor genehmigt und wirksam ist.

STADT GERSTHOFEN
Gersthofen, _____

_____
Susanne Olita
Erste Bürgermeisterin