

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 49a, 1. Änderung

„Nördlich des Bahnhofs, westlich des
Hery Parks - Ökoflächen“

- VORENTWURF -

Teil C: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderungsplanung	4
2. Beschreibung des Änderungsgebietes und der Umgebung	4
2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe	4
2.2 Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet	5
2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	6
2.5 Topografie und Vegetation	6
2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
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	11
4.1 Zweck der Änderungsplanung	11
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf	12
4.3 Grünordnung	13
4.4 Erschließung	14
4.5 Ver- und Entsorgung	15
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	15
4.5.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	15
4.5.3 Stromversorgung	15
4.5.4 Fernmeldeanlagen	15
4.5.5 Abfallbeseitigung	15
5. Umweltbericht	16
5.1 Einleitung	16
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung	16
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung	16



**Teil C: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a
„Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ in der
Fassung vom 01. Juli 2026 (Vorentwurf)**

5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	17
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	17
5.2.1.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung	17
5.2.1.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	18
5.2.1.2.1	Schutzgut Mensch / Bevölkerung	18
5.2.1.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	19
5.2.1.2.3	Schutzgut Fläche	21
5.2.1.2.4	Schutzgut Boden und Wasser	21
5.2.1.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	22
5.2.1.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	23
5.2.1.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
5.2.1.3	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	25
5.2.1.4	Kumulative Auswirkungen	25
5.2.1.4.1	Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern	25
5.2.1.4.2	Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen.....	25
5.2.1.5	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	25
5.2.1.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.2.1.7	Planungsalternativen	26
5.2.2	Zusätzliche Angaben.....	27
5.2.2.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
5.2.2.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	27
5.2.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
6.	Wirksamkeit	29

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. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungsänderung soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 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. 49a ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 653/15, 653/29, 653/30, 653/31, 653/32, 653/33 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a umfasst ca. 0,65 ha und ist überwiegend durch ehemalige, versiegelte Gleisanlagen und Zwischengleisflächen geprägt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 653/15, 653/29, 653/30, 653/31, 653/32, 653/33 sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 653/21, jeweils Gemarkung Gersthofen, befinden sich alle im Eigentum der Stadt Gersthofen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Im Änderungsgebiet befinden sich folgende Strukturen und Nutzungen:

- Die Flächen sind größtenteils durch ehemalige Gleisanlagen versiegelt.
- 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 Änderungsgebiet 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.

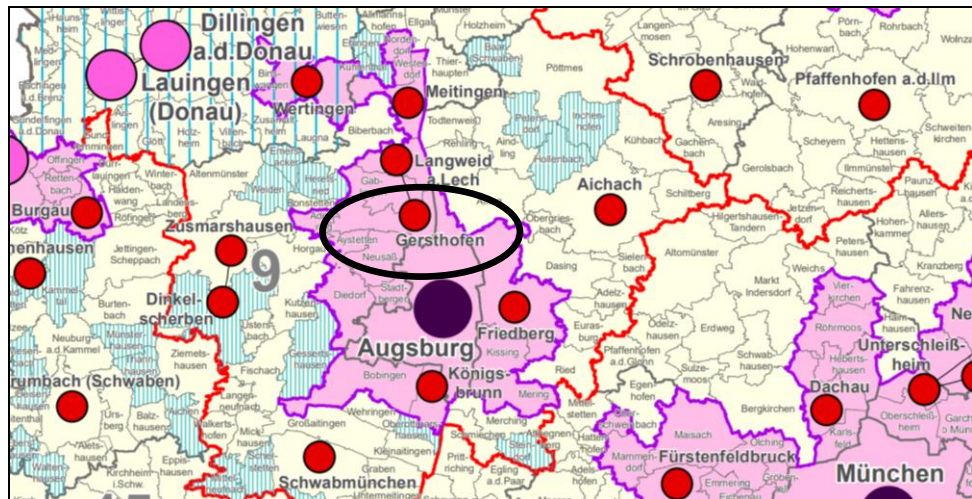


Abb. 2: Auszug aus der „Strukturkarte“ (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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.*

**Teil C: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a
„Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ in der
Fassung vom 01. Juli 2026 (Vorentwurf)**

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.

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.

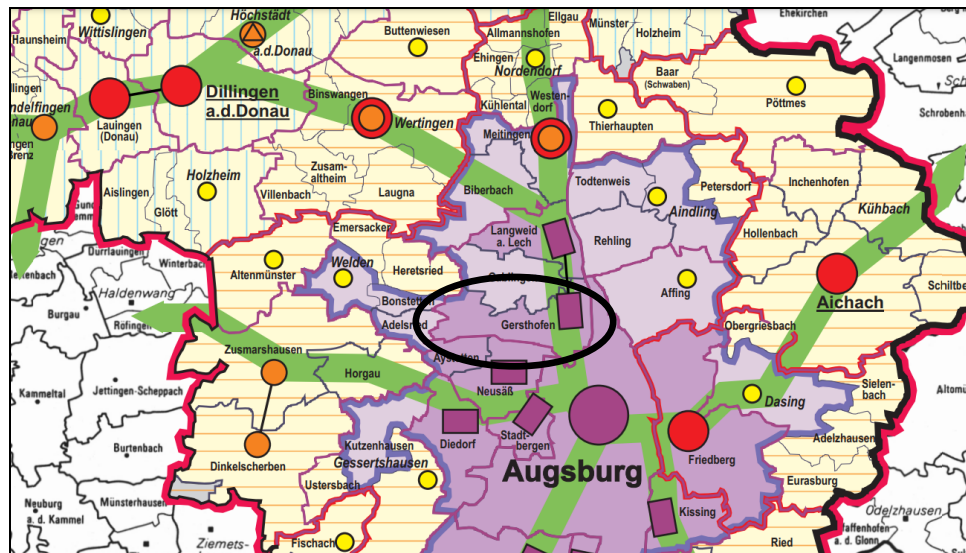


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

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).

Die mit der Änderungsplanung vorgesehene angemessene und verträgliche naturschutzfachliche Umgestaltung bislang planungsrechtlich gesicherter 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 Änderungsplanung 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. 49a „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.

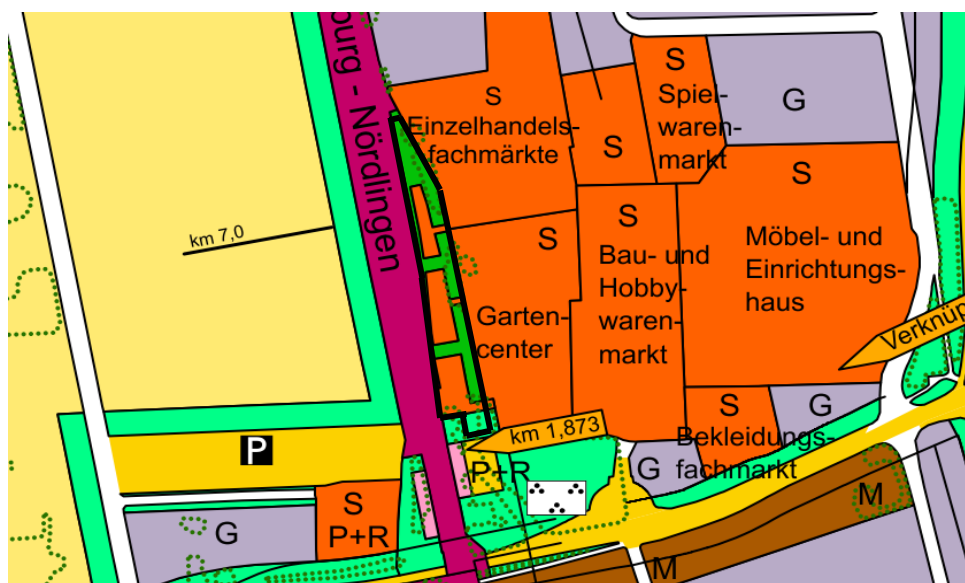


Abb. 4: Auszug aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen mit Änderungsgebiet.

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 „Bahnhof“ umgesetzt werden können, bedarf es für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ einer Änderung.



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

Mit Inkrafttreten der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“

chen“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ soweit dieser innerhalb des Änderungsgebietes liegt, entsprechend geändert und aufgehoben.

In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49a „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. 49a „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ 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 die Eingriffe aus dem Bauvorhaben des Bebauungsplans Nr. 49 sowie einem Ökokonto vorgesehen. Damit folgt die Änderungsplanung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme.

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 naturschuttfachliche 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.

Die geplanten Ausgleichsflächen dienen zum einen dazu, einen Teil des durch den Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ entstehenden Eingriffs innerhalb des Änderungsgebietes zu kompensieren. Zum anderen sollen die übrigen Flächen einem Ökokonto zugeordnet werden.

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 Landschaftsbild 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 Pflegen 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.

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 über ein 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 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a „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.

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 natur-

schuttfachlichen 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 einen 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 ersten 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 Entwicklung von strukturreichen und ökologisch wertvollen Grünflächen zu einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie der Errichtung eines Zwischenlagers für Baumaterial ist mit keinen Veränderungen und Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung zu rechnen. Durch die Entsiegelung und Begrünung wird die Aufenthaltsqualität im Umfeld zwar verbessert, jedoch ist die Fläche weiterhin für die Öffentlichkeit nicht 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 wirkt sich die Änderungsplanung positiv auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung aus. Durch die Umwandlung bislang versiegelten und funktional eingeschränkten Flächen in naturnahe Grünflächen wird das unmittelbare Umfeld aufgewertet. Jedoch bleiben die Flächen 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 intensive-

ren 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 Lebensräume 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 des Bebauungsplans Nr. 49a „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“, durchgeführt. Im Zuge der 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 des Bebauungsplanes Nr. 49a 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 Bay-NatSchG geschützt und wird im Änderungsbereich gesichert und erhalten.

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

Biototyp-Kürzel	Biototyp 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 Lebensraumsanspruch 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.

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

Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp nach BayKompV
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken
G124	Artenreiches Extensivgrünland
G312	Basiphyllischer Trocken-/Halbtrockenrasen
K132	Artenreiche Hochstaudenflur
O21	Steinschüttungen (Wasserbausteine), „Lesesteinriegel“
O421	Sandflächen – „Naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung“
O43	Schotterfahweg 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 entsiegelte 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.

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.

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 Bodenfunktion. 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. Nachzeitigem 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 nachzeitigem 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. Mit der großflächig geplanten Entsiegelung und Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche kommt es zu einer Verbesserung der lokalen klimatischen Situation. 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 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 Kultur- und sonstige Sachgüter insgesamt vergleichbare Ergebnisse ergeben,

da keine eine 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	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Fläche	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Boden / Wasser	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Luft / Klima	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Landschaftsbild	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>Für das Schutzgut sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</i>

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 Kreisverkehrs 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.

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.

Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

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.

Das genaue Konzept für das ggf. durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

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.

**Teil C: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a
„Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ in der
Fassung vom 01. Juli 2026 (Vorentwurf)**

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 Umweltentwicklung. 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.



**Teil C: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a
„Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ in der
Fassung vom 01. Juli 2026 (Vorentwurf)**

6. Wirksamkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49a „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