STADT GERSTHOFEN

Begründung

zur

8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks“

- ENTWURF -

Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Gersthofen, 07. Oktober 2026

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderungsplanung 4

2. Beschreibung und Lage des Änderungsgebietes 4

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung 4

2.2 Topografie und Vegetation 5

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten 6

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen 6

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6

3.1 Landes- und Regionalplanung 6

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 8

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) 9

4. Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung 10

4.1 Zweck der Änderungsplanung 10

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf 11

4.3 Grünkonzept 11

5. Umweltbericht 11

5.1 Einleitung 12

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung 12

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung 12

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 13

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 13

5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung 13

5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung 13

5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung 14

5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 15

5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche 16

5.2.1.2.4 Schutzgut Boden und Wasser 16

5.2.1.2.5 Schutzgut Klima / Luft 17

5.2.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild: 18

5.2.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: 19

5.2.1.3 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen 19

5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen 20
5.2.1.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 20
5.2.1.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen 20
5.2.1.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 20
5.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 20
5.2.1.7 Planungsalternativen 21
5.2.2 Zusätzliche Angaben 21
5.2.2.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 21
5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 22
5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

6. Wirksamkeit 23

1. Anlass für die Änderungsplanung

Mit dem im Jahr 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ hat die Stadt Gersthofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Bahnhofsumfeldes sowie die bauplanerische Sicherung der Erschließung des Gersthofer Bahnhofs festgelegt. Ziel der Planung war die 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 Bahnhofsareals 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 an Stellplatzflächen vollständig decken. Die ursprünglich nördlich des neuen Bahnhofs vorgesehenen zusätzlichen Parkflächen des Bebauungsplans Nr. 49 sind daher nicht mehr erforderlich. An deren Stelle soll nun eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine kleine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vorgesehen werden.

Zudem sollen Bahnflächen, die im Zuge des Vollzuges des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten grünordnerischen Entwicklung ist sowohl eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) als auch verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund soll die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren hierzu durchgeführt werden.

2. Beschreibung und Lage des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen umfasst den nördlich anschließenden Bereich des neuen Bahnhofs in Gersthofen. Das Änderungsgebiet liegt im Osten der Stadt Gersthofen,

zwischen der Bahntrasse Augsburg-Donauwörth und dem Sondergebiet „Hery Park“.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung 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, 653/33 sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 653/21, jeweils Gemarkung Gersthofen. Die Grundstücke Flur-Nrn. 653/10, 653/15, 653/32 sowie die Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 653/21 befinden sich im Eigentum der Stadt Gersthofen. Die Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30, 653/31, 653/33 befinden sich in Privateigentum.



Abb. 1: Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026 mit B-Plan Umgriff.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 0,65 ha und ist überwiegend durch versiegelte Gleisanlagen sowie Zwischengleisflächen geprägt. Im nordöstlichen Randbereich erstreckt sich eine kleine Fläche einer mesophilen Hecke. Im östlichen Bereich verläuft zudem von Norden nach Süden eine stark verbuschte Grünlandbrache. Im Süden befindet sich auf einer kleinen Fläche Straßenbegleitgrün.

2.2 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 Änderungsbereiches 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.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Nach 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 rechtsverbindlichen 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.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Änderungsgebiet wird im Nordosten und Osten durch die Sondergebiete „Einzelhandelsfachmärkte“, „Gartencenter“, „Babywarenmarkt“ etc. (zusammen: Hery Park) begrenzt. Im Norden schließen daran gewerbliche Bauflächen an. Westlich verlaufen geschotterte Gleisanlagen der Streckenverbindung Augsburg-Donauwörth. Unmittelbar südlich schließen eine Grünfläche sowie der Bahnhof Gersthofen mit den zugehörigen versiegelten Verkehrsflächen (Stellplatzflächen, Wegeanlagen etc.) an.

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) 7.1.6 LEP *sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden.*

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

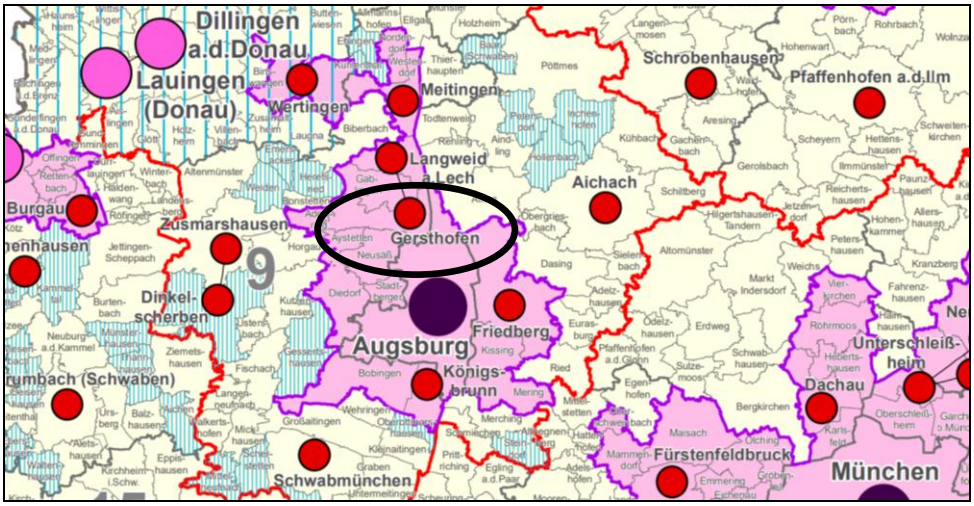


Abb. 2: Auszug aus der „Strukturkarte“ (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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.

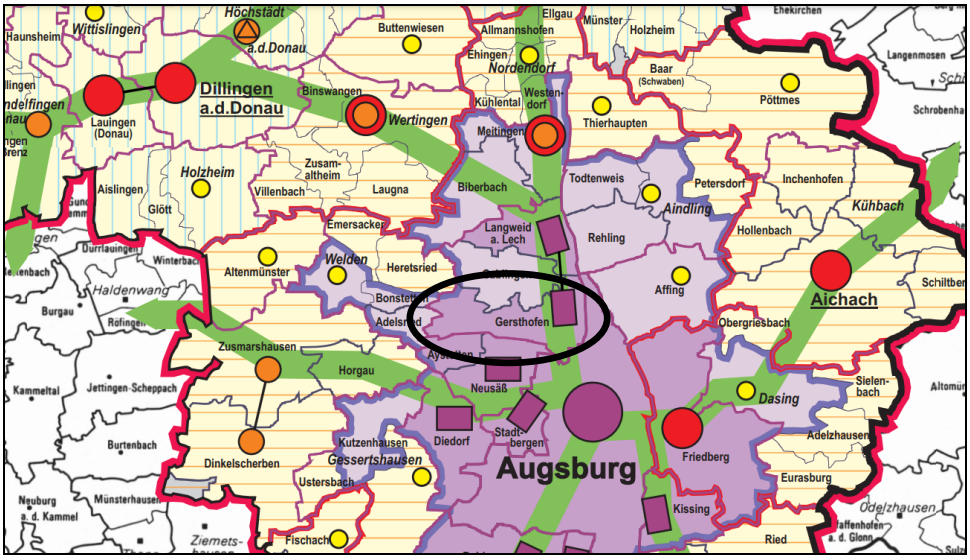


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

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 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 bzw. Biotopen werden die Artenvielfalt gestärkt, bedeutsame Pflanzen- und Tiervorkommen erhalten bzw. deren Habitat sichergestellt sowie Lebensräume wildlebender Arten gesichert und entwickelt. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen aus Sicht der Stadt Gersthofen der Änderungsplanung demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

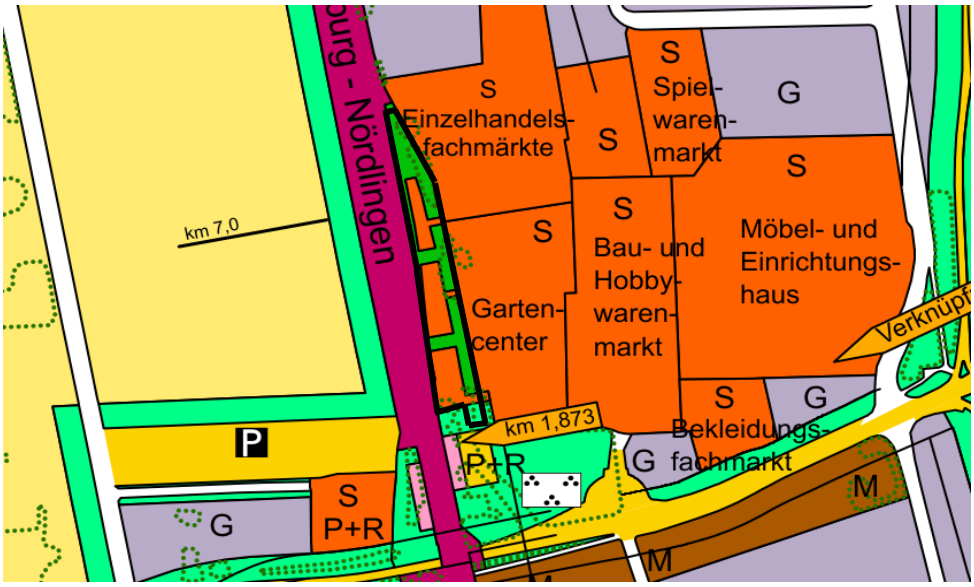


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen mit dem Geltungsbereich der Änderungsplanung.

Die nun großflächig geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche können demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zur Umsetzung der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche und der Gemeinbedarfsfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Zur Umnutzung der geplanten Pkw-Stellplätzen als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sollen die als Sondergebiet dargestellten Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und dem Erhalt von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden. Im südwestlichen Randbereich des Änderungsgebietes soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden die Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 653/29, 653/30, 653/31 und 653/33, Gemarkung Gersthofen, die bislang als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und dem Erhalt von Natur und Landschaft“ dargestellt sind, künftig als Flächen für Bahnanlagen dargestellt, nachdem diese von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt wurden.

Damit kann die im Parallelverfahren aufzustellende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans der Stadt Gersthofen entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Änderungsbereich ist bereits Bestandteil des seit 13.12.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplans zum Großteil als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz“ festgesetzt sowie zum Teil bereits als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und dem Erhalt von Natur und Landschaft“ gesichert.

Für die aktuell geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufgestellt.



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

4. Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Zweck der Änderungsplanung

Zweck der Änderungsplanung ist es, statt der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplatzflächen, strukturreiche, ökologisch wertvolle Grünflächen auf dem versiegelten Gelände der alten Bahntrassen zu entwickeln. Die Flächen befinden sich unmittelbar nördlich des neuen Bahnhofs Gersthofen und westlich des Sondergebietes „Hery Park“ Gersthofen. Das Änderungsgebiet soll zum einen als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ dienen und zum anderen teilweise dem kommunalen Ökokonto zugeordnet werden. In diesem Zuge soll zudem eine Zwischenlagerfläche für den kommunalen Bauhof auf bereits versiegelten und verdichteten Flächen entstehen.

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

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ geplant. Die Fläche soll ausschließlich dem temporären Zwischenlagen von Baumaterialien sowie von Boden- und Aushabmaterial dienen, welches dort vorübergehend gelagert, beprobt und anschließend einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zugeführt wird. Da die Lagerfläche sowie ihre Zufahrt südlich der Ausgleichsfläche liegen, werden die ökologisch wertvollen Flächen von Fuhrfahrzeugen sowie dem Zwischenlagern von Aushub nicht beeinträchtigt. Die Nutzung des Lagers dient ausschließlich den kommunalen Bauhof.

4.3 Grünkonzept

Allgemein

Die Grünordnung der Änderungsplanung verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt und 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 bereits entwickeltes Pflanzkonzept für das nördlich des Bahnhofs gelegene Areal.

Zur Umsetzung der entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) werden in der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49) verbindlich umzusetzende Strukturen und Biotoptypen festgesetzt. Die Begrünungsmaßnahmen sollen sowohl zur landschaftlichen Einbindung des Änderungsgebietes als auch zur Reduzierung der Barrierewirkung für Tiere und Pflanzen beitragen und damit eine ökologische Vernetzungsfunktion sichern.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung 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 der Änderungsplanung auf Menschen / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden / Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen

Schutzgütern 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 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen sowie der weiteren vorliegenden umweltrelevanten Informationen inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der grünordnerischen Änderungsplanung Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen wesentliche Vorgaben für eine angemessene Änderungsplanung für Flächen mit hoher Bedeutung für Biodiversität und als Lebensraum für Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, sowie weiteren Tierarten getroffen werden. Es sollen bestehende Biotopstrukturen gesichert sowie aufgewertet und durch die Entsiegelung der Flächen weitere Strukturen entwickelt werden. Bestehende und potentielle Wanderwege der Zauneidechse sollen geschützt und gestärkt werden. Zudem soll im Süden des Änderungsgebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „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 des Änderungsplanung“ zu entnehmen.

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

Geschütze Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im betrachteten Änderungsgebiet nicht erfasst.

In naturschutzfachlichen Planungen (ASK, 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.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel Pkt. 2 „Beschreibung und Lage des Änderungsgebietes“ und Pkt. 4.3 „Grünkonzept“.

5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die bestehenden Lebensräume der Zauneidechse auf den ehemaligen Gleisflächen verloren gehen und die Grünstrukturen durch fortschreitende Verbuschung mittel- bis langfristig deutlich an Eignung verlieren. Mit der Umsetzung des im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Sondergebiets gingen diese Lebensräume vollständig verloren. Insgesamt ist bei Realisierung der dort planungsrechtlich gesicherten Pkw-Stellplätze von einer Verschlechterung des Umweltzustands auszugehen, insbesondere durch den Verlust vorhandener und potenzieller Biotopstrukturen sowie durch weitere Versiegelung. Zusätzliche Biotopstrukturen und damit geeignete Lebensräume für Reptilien und andere Arten würden nicht entstehen. Die Flächen würden überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzt und großflächig versiegelt bleiben.

5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Nachfolgend werden im Rahmen einer allgemeinen Abschätzung mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Entwicklung einer Ausgleichsfläche sowie der Gemeinbedarfsfläche im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 49) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argu-

mentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Das Änderungsgebiet befindet sich überwiegend auf einer versiegelten ehemaligen Bahntrasse und weist derzeit weder eine Aufenthalts- noch eine Erholungs-, Wohn- oder Versorgungsfunktion für die Bevölkerung auf. Aufgrund der Lage zwischen Verkehrsinfrastruktur und gewerblichen Nutzungen („Hery Park“) ist das Gebiet durch bestehende Lärmimmissionen vorbelastet und nur eingeschränkt zur Erholung geeignet.

Mit der Einrichtung und dem Betrieb eines Zwischenlagers für Baumaterial sowie Boden- und Aushubmaterial können zeitweise Lärm- und Staubemissionen verbunden sein. Diese entstehen insbesondere durch den Fahrverkehr zum und vom Lagerplatz, den Einsatz von Baumaschinen wie Radladern oder Baggern sowie durch Umlagerungsvorgänge. Die vorgesehene Zwischenlagerfläche beschränkt sich jedoch auf einen kleinen Teilbereich im Süden des Änderungsgebietes.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die betreffenden Flächen derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt sind. Die derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung als Stellplatzanlage wäre grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Schall- und Luftschadstoffimmissionen verbunden als die vorgesehene Zwischenlagerfläche.

Zudem wird durch die vorliegende Änderungsplanung der überwiegende Teil der bislang als Sondergebiet festgesetzten Flächen künftig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die damit verbundene Entsiegelung und Entwicklung strukturreicher Grünflächen ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung verbunden.

Eine öffentliche Zugänglichkeit der Flächen ist jedoch auch künftig nicht vorgesehen.

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.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehenen Pkw-Stellplätze würde das Änderungsgebiet der Bevölkerung zwar teilweise 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 der ehemaligen 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 Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden zahlreiche Individuen der Zauneidechse festgestellt.

Im Jahr 2024 hat das Büro Partner für Kommunal- und Umweltplanungen (PKU), Augsburg, für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Bestands Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Im Änderungsgebiet befinden sich demnach unterschiedliche Biotope von überwiegend geringer Wertigkeit (versiegelte Gleisanlagen, Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen etc.). Im Nordosten des Änderungsgebietes befindet sich der Biotop- und Nutzungstyp „B112 – Mesophile Gebüsche / Hecken“. Der Biotoptyp ist nach Art. 13e BayNatSchG geschützt und wird im Änderungsbereich gesichert und erhalten.

Im Änderungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Biotope oder gesetzlich geschützten Flächen ausgewiesen. Südöstlich grenzt zwar der geschützte Landschaftsbestandteil „Bahnhofswäldchen Gersthofen“ an, dieser wird durch die Änderungsplanung jedoch nicht berührt.

Der Großteil der Fläche ist versiegelt und soll durch die Änderungsplanung in wertvolle Grünstrukturen umgewandelt werden, sodass es zu keinem Flächenverlust von Vegetation kommt. Zudem wird bei der Entwicklung neuer Biotopstrukturen der Lebensraumanspruch der Zauneidechse miteinbezogen und berücksichtigt. Die als Bahnanlagen dargestellten bzw. künftig hierfür vorgesehenen Flächen werden in ihrem aktuellen Zustand unverändert beibehalten.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 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 nicht vorhanden.

Im Zuge der Änderungsplanung wird ein Teil der bislang versiegelten Flächen entsiegelt und als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu unterschiedlichen Biotopen entwickelt, während auf einem weiteren kleinen Teilbereich ein Zwischenlager für Baumaterial eingerichtet wird. Die von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellten Flächen bleiben unverändert bestehen.

Insgesamt kommt es bei Umsetzung der Änderungsplanung zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen. Vielmehr ist durch die geplante Entsiegelung und Begrünung eine funktionale Aufwertung der Fläche zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Pkw-Stellplätze zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen führen.

Für das Schutzgut Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. 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 daher einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher in weiten Teilen stark eingeschränkt oder verloren gegangen. 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. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf den überplanten Grundstücksflächen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch die geplante Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche kommt es zu einer großflächigen Entsiegelung 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.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich 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. Im Gegensatz dazu würde bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 49 geplanten Pkw-Stellplätze durch die großflächige Versiegelung der natürliche Wasserhaushalt in diesen Bereichen 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 besitzen die Flächen im Ausgangszustand nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass etwa die Hälfte der betroffenen Flächen derzeit als Sondergebiet für Parkplatzflächen festgesetzt sind. Die planungsrechtliche zulässige Nutzung für Stellplätze wäre grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen und entsprechenden Luftschadstoffemissionen verbunden als die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche sowie die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Mit der geplanten Entsiegelung und Entwicklung strukturreicher Grünflächen kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der 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 die geplante Gemeinbedarfsfläche nur eine kleine Fläche in Anspruch nimmt. Die bestehenden Vorbelastungen aus dem Umfeld bleiben unverändert bestehen.
Bei Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Pkw-Stellplätze würden die Flächen in diesem Bereich dauerhaft versiegelt bleiben und keinen Beitrag zum Mikroklima sowie zu einer besseren Luftqualität leisten.

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

5.2.1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Änderungsgebiet ist durch die frühere Nutzung als Bahntrasse geprägt und weist ein technisch geformtes Erscheinungsbild mit Gleisflächen, Schotterkörpern und weitgehend versiegelten Bereichen auf. Aufgrund der Lage nördlich des Bahnhofs, zwischen einem Sondergebiet und Gleisanlagen ist das Landschaftsbild deutlich vorbelastet und von Infrastruktur dominiert. Eine landschaftliche Einbindung oder gestalterische Qualität ist im derzeitigen Zustand nur in geringem Maße vorhanden.

Durch die geplante Entsiegelung und Entwicklung naturnaher, strukturreicher Grünflächen kommt es zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Die technischen Elemente der ehemaligen Bahntrasse treten zurück und werden durch Vegetationsstrukturen ersetzt, die das Erscheinungsbild auflockern und begrünen. Fernwirkungen sind aufgrund der Lage und Umgebungsstruktur sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.
Die Umwandlung einer infrastrukturell geprägten und visuell beeinträchtigten Fläche zu einer ökologisch wertvollen Grünfläche führt zu einer nachhaltigen Verbesserung des Landschaftsbildes im Umfeld.
Im Gegensatz dazu würde durch Umsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzte Anlage von Pkw-Stellplätzen die bestehende technische Prägung des Gebietes fortgeführt und verstärkt werden, sodass keine Verbesserung des Landschaftsbildes auf diesen Flächen 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:

Nach aktuellem Kenntnisstand kommen im Änderungsgebiet keine Boden- oder Baudenkmäler sowie sonstige Kulturdenkmäler vor.

Als sonstige Sachgüter 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 mit keiner erheblichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Sachgüter verbunden.

Sollte im Zuge von Erdarbeiten bislang unbekannte archäologische Funde zutage treten, können diese im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben gesichert und fachgerecht behandelt werden.

Die Änderungsplanung ist mit den Belangen des Denkmalschutzes und des Sachgüterschutzes vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, sodass die Änderungsplanung aus umweltfachlicher Sicht als unbedenklich zu bewerten ist.

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 besondere Schutzwürdigkeit im Änderungsgebiet besteht und die Gleisanlagen ebenso entfallen würden.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in der parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 dargelegt und bewertet.

5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen

5.2.1.4.1 Wechselwirkungen 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 Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

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

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen

der parallel im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ 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.*

5.2.1.7 Planungsalternativen

Mit der Änderungsplanung soll ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Umbau des Bahnhofsumfeldes, die Erschließung des Bahnhofs und den Bau des Kreisverkehrs an der St 2036 (Bahnhofstraße) geschaffen werden (Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“). Ein weiterer Teil des Ausgleichs soll zudem dem kommunalen Ökokonto zugeordnet werden.

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

Zudem hat die vorangegangen 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:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

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

Schutzgut Fläche:

- *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

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 ließen.

5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das 0,65 ha große Änderungsgebiet umfasst eine ehemalige Bahntrassenfläche nördlich des neuen Bahnhofs Gersthofen. Diese Fläche soll zum Großteil zu einer naturnahen Grünfläche entwickelt werden. Ziel ist es, eine bislang ökologisch beeinträchtigte Fläche aufzuwerten und ihre Umweltfunktionen zu verbessern. Zudem soll eine Zwischenlagerfläche für Baumaterialien im Süden des Geltungsbereichs 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.
Durch die geplanten Maßnahmen kommt es in diesem Bereich, im Vergleich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten

Pkw-Stellplätzen, zu einer deutlichen Entsiegelung und Begrünung der Flächen. Dadurch werden Boden- und Wasserhaushalt gestärkt, das Mikroklima verbessert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Insgesamt wird die ökologische Qualität der Flächen erhöht und die biologische Vielfalt gefördert.
Besondere schützenswerte Lebensräume, besonders die der Zauneidechse, werden berücksichtigt und durch die Änderungsplanung langfristig gesichert. Negative Auswirkungen auf Mensch, Umwelt oder anderer Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Insgesamt führt die Änderungsplanung zu einer nachhaltigen ökologischen Verbesserung des Gebiets und stellt eine sinnvolle Nutzung einer bislang stark beeinträchtigten Fläche dar, ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verursachen. Im Vergleich dazu würde die Umsetzung der ursprünglich vorgesehenen Pkw-Stellplätze nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 wegen der fortbestehenden dauerhaften Versiegelung keine vergleichbare ökologische Aufwertung bewirken.

6. Wirksamkeit

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

STADT GERSTHOFEN
Gersthofen, _____

_____
Susanne Olita
Erste Bürgermeisterin