

---

# STADT GERSTHOFEN



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS J12

„Nördlich der Kreisstraße A 5“

**C) BEGRÜNDUNG  
MIT D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

**VORABZUG vom 18.11.2024**

Fassung vom 04.12.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24069  
Bearbeitung: MG, AD

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	7
5. Umweltbelange .....	10
6. Planungskonzept .....	11
7. Begründung der Festsetzungen .....	11
8. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	20
9. Artenschutz .....	20
10. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	21
11. Flächenstatistik .....	23
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>24</b>
1. Grundlagen .....	24
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	25
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	31
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	31
5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	32
6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	37
7. Monitoring .....	37
8. Beschreibung der Methodik .....	37
9. Zusammenfassung .....	38

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft ein Industriegebiet, in dem ein ortsansässiges Unternehmen aufgrund seiner Expansion zusätzlichen Bauflächenbedarf hat. Ziel dieser Planänderung ist es, die wirtschaftliche Struktur vor Ort zu stärken und die Wettbewerbsfähigkeit sowie die Standortqualität des Unternehmens zu sichern und auszubauen. Durch diese Maßnahmen sollen Arbeitsplätze gesichert und erweitert, sowie die wirtschaftliche Basis der Gemeinde nachhaltig gestärkt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans für das bestehende Industriegebiet wird durchgeführt, um die notwendigen Voraussetzungen für die Expansion eines ansässigen Unternehmens zu schaffen. Ziel dieser Planung ist es, die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken, indem die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität des Unternehmens verbessert wird.

Der Zweck der Planänderung besteht darin, zusätzliche Bauflächen bereitzustellen, die für die Erweiterung des Unternehmens erforderlich sind. Dies trägt dazu bei, die lokalen Arbeitsplätze zu sichern und zu erweitern, was wiederum die wirtschaftliche Stabilität und das Wachstum der Gemeinde fördert. Darüber hinaus unterstützt die Anpassung des Bebauungsplans die langfristige Entwicklung des Standortes und stärkt die Position der Stadt als attraktiven Wirtschaftsstandort.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans J12 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 73.281 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1300, 1301/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1300/6, 1300/17, 1300/19 und 1301. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Gersthofen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

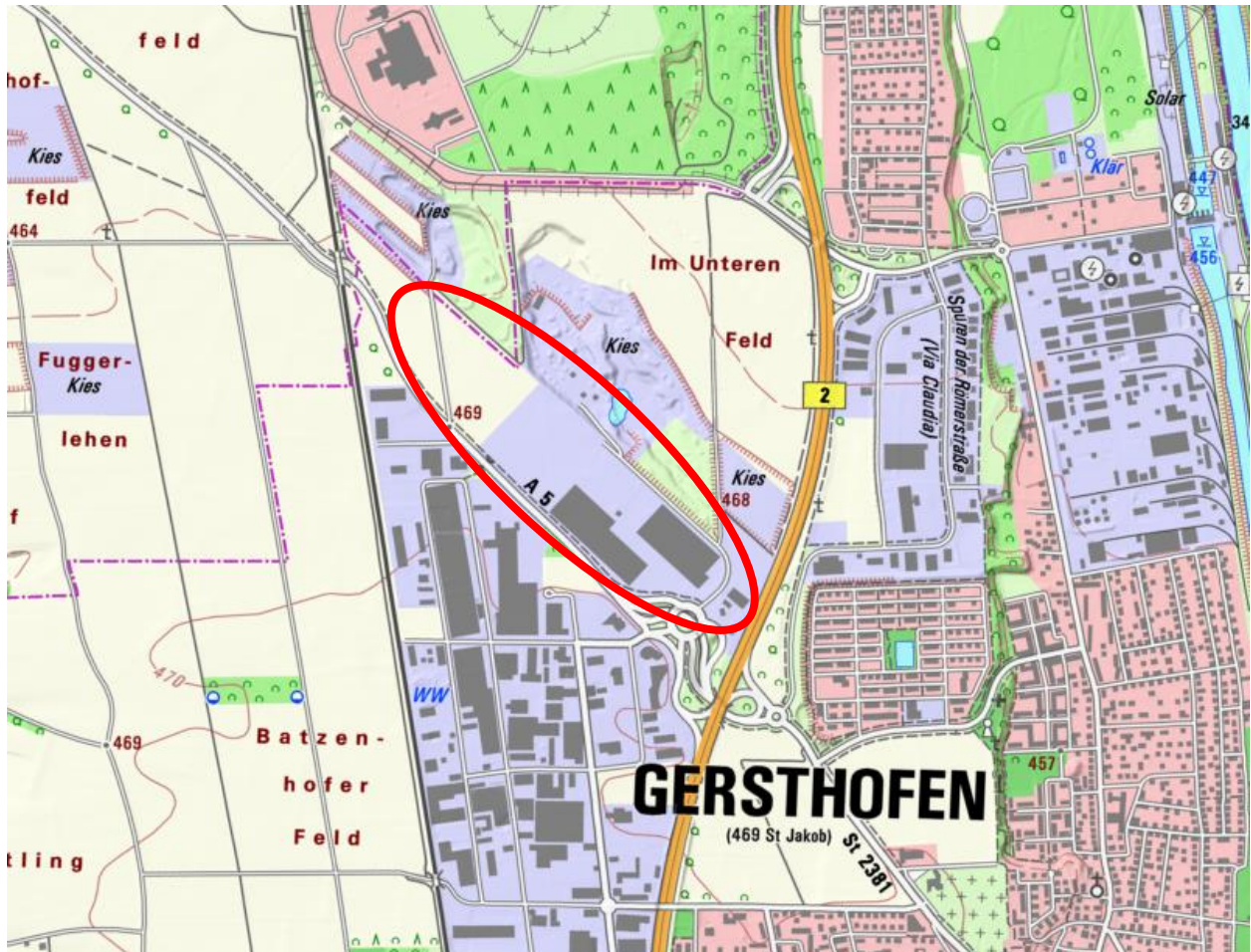


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten grenzt das Plangebiet an Kiesabbauflächen sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Im nördlichsten Bereich grenzt das Plangebiet ebenfalls an die Gemeindegrenze Gablingen.
- Im Südosten wird das Plangebiet durch gewerbliche Bauflächen begrenzt.
- Im Südwesten grenzt das Plangebiet an bestehende gewerbliche Bauflächen sowie an die Kreisstraße A 5 an
- Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Ackerflächen an.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Der nördliche noch unbebaute Bereich des Plangebietes weist ein Nord-Südgefälle von ca. 2,7 m auf. In Ost-West Richtung besteht ein Geländeunterschied von ca. 1,4 m. Dieser Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Die Erschließungsstraße ist bis zum neu geplanten Wendehammer bereits hergestellt und erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs, wird das Gebiet durch eine Gehölzstruktur eingegrünt.

*Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans J12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ oder während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.*



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Verfahren

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans für das Industriegebiet wird gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Rechtsgrundlage bildet § 2

BauGB, der die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen regelt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt und durchgeführt.

### 3.2 Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan definiert für den Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen. Dabei handelt es sich um gewerbliche Bauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, sowie örtliche Verkehrsflächen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes widersprechen somit in Teilbereichen denen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans J12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

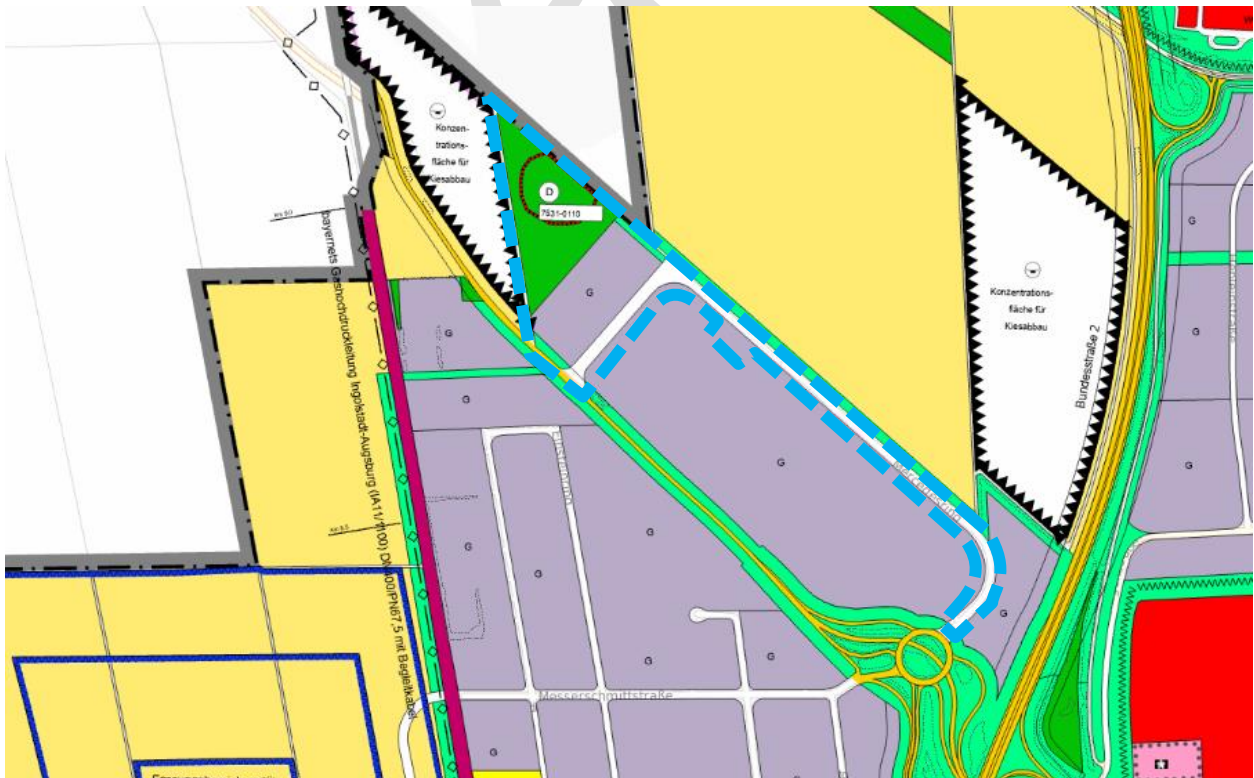


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.





#### 4.1.2 Demographischer Wandel

- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...] genutzt werden. (1.2.1 (G))

#### 4.1.3 Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]. (1.3.1 (G))

#### 4.1.4 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, [...] Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

#### 4.1.5 Gebietskategorien

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer [...], Gewerbefunktion [...] eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]. (2.2.7 (G))

#### 4.1.6 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

#### 4.1.7 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

#### 4.1.8 Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))

#### 4.1.9 Straßeninfrastruktur

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (4.2 (G))



#### 4.1.10 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen [...] mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan mit Teilfortschreibung i. d. F. v. 03.03.2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.

Raumstrukturell liegt die Stadt Gersthofen im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg. Mit Langweid am Lech bildet die Stadt Gersthofen einen Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Ebenso grenzt die Stadt Gersthofen direkt an das Oberzentrum Augsburg an.

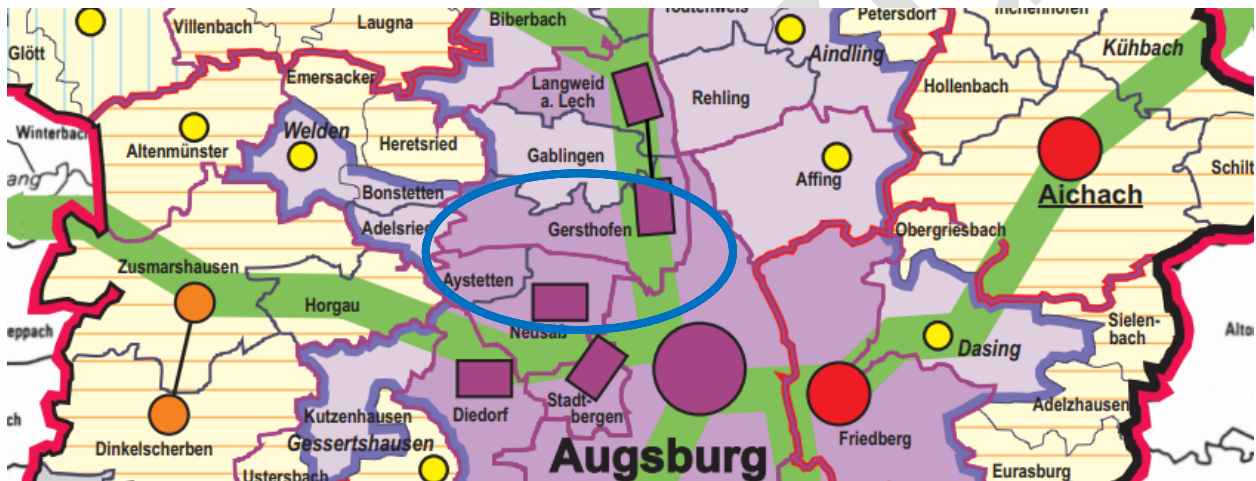


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft für den Planbereich keine Aussagen zur Natur und Landschaft.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

#### 4.2.1 Allgemeine Grundsätze (A I)

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (G 1)
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. (G 2)

#### 4.2.2 Raumstruktur (A II)

- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. Auf die Stärkung der überregionalen Funktionen des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern. Greater Munich Area“ und dabei auf die Verbesserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region soll hingewirkt werden.

#### 4.2.3 Wirtschaft (B II)

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, [...] sollen geschaffen werden. [...]. (Z 1.1)
- Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. (Z 2.1.1)

#### 4.2.4 Siedlungswesen (B V)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von [...] Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg, die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, [...]. (Z 1.2)

## 5. UMWELTBELANGE

*Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.*

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich allerdings das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Aktennummer D-7-7531-0110. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) hat die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 und Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept

Das Plangebiet eignet sich für die vorgesehene Nutzung als Industriegebiet vor allem durch den Anschluss an das bereits im Süden und Westen bestehende Gewerbe- und Industriegebiet. Der Anschluss ist mit positiven Aspekten auf Clusterbildung und Siedlungsgefüge verbunden und ermöglicht die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Standortes.

### 6.2 Erschließung

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird die bisher nicht vollständig hergestellte Erschließungsstraße angepasst. Die bestehende Erschließungsstraße wird um einen Wendehammer ergänzt, um den Anforderungen an die Verkehrsführung und Wendemöglichkeiten gerecht zu werden. Der noch nicht hergestellte Bereich der ursprünglich geplanten Erschließungsstraße wird zukünftig als Industriegebiet ausgewiesen, wodurch unnötige Flächenverbrauch für nicht benötigte Erschließungsflächen vermieden wird. Insgesamt gewährleistet diese Anpassung eine optimierte Erschließung und verbessert die die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Plangebietes als Industriegebiet (GI) erfolgt im Einklang mit der angrenzenden bestehenden Nutzung, die ebenfalls als GI ausgewiesen ist. Diese räumliche Kontinuität gewährleistet eine kohärente und funktionale Struktur innerhalb des gesamten Gebiets.

Durch die Festsetzung als Industriegebiet wird die Grundlage für die geplante Erweiterung eines ansässigen Betriebs geschaffen, welcher auf großflächige Industrieblöcke angewiesen ist. Dies unterstützt die lokale Wirtschaft, fördert die Schaffung neuer Arbeitsplätze und trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.

Die Ausweisung des Plangebietes als Industriegebiet (GI) zielt darauf ab, die besonderen Anforderungen industrieller Betriebe hinsichtlich Flächenbedarf, Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden Wohnungen für Aufsichts-

und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsgeschäfte jeder Art ausgeschlossen. Zudem würde die Nähe zu industriellen Betrieben zu Konflikten hinsichtlich Lärm, Luftqualität und Verkehr führen.

Vergnügungsstätten sind im vorliegenden Industriegebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem Zweck der flächenhaften Förderung industrieller und gewerblicher Nutzungen dienen. Diese Einrichtungen würden die Zielsetzung der Ausweisung des Industriegebiets beeinträchtigen, da sie zusätzlichen Verkehr anziehen und nicht mit der geplanten gewerblichen Expansion kompatibel sind.

Einzelhandelsgeschäfte sind ausgeschlossen, um eine Konzentration auf industrielle Nutzungen zu gewährleisten und die Gewerbeflächen gezielt für Betriebe mit hohem Flächenbedarf und Lärmemissionen zu reservieren. Dies trägt dazu bei, die wirtschaftliche Effizienz und die Attraktivität des Standorts für industrielle Ansiedlungen zu maximieren.

Durch diese klare Abgrenzung werden Nutzungskonflikte vermieden und die Funktionsfähigkeit des Industriegebiets als Standort für produktive Tätigkeiten sichergestellt.

Weiterhin sind bestimmte Betriebe gemäß den Ziffern des Anhangs der 4. BImSchV (u.a. Brech- und Mahlanlagen, Kies- und Sandaufbereitung, Zementherstellung, Asphaltmischanlagen und chemische Betriebe) durch ihre Lärmemissionen, Staubentwicklung und weiteren potenziellen Umweltbelastungen mit erhöhten Immissionsbelastungen verbunden. Im Norden des Plangebiets ist bereits ein Kiesabbaugebiet vorhanden, welches diesen speziellen Nutzungen vorbehalten ist und dort eine ausreichende räumliche Entfaltung ermöglicht. Daher sollen die genannten Betriebe auf diese bestehende Fläche beschränkt bleiben, um Emissionen und Belastungen für die angrenzenden Nutzungen im Industriegebiet zu minimieren.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine intensive Nutzung der Grundstücksflächen, was zur optimalen Ausnutzung des verfügbaren Raums beiträgt und vorhandene Flächenressourcen nachhaltig nutzt. Die Überschreitung auf 0,9 für in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO und für in § 14 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gerechtfertigt, um notwendige bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen zu berücksichtigen, die zur funktionalen und effizienten Nutzung der Industrieflächen erforderlich sind.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl von 10 gewährleistet hingegen die Möglichkeit, hohe und voluminöse Bauwerke zu errichten, die typisch für Industriegebiete sind. Diese Maßnahme unterstützt die Bedürfnisse des ansässigen Unternehmens nach großen Hallen oder Produktionsgebäuden und trägt zur wirtschaftlichen Nutzung der Flächen bei.

Die Festlegung der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) dient der städtebaulichen Steuerung und Integration in das bestehende Umfeld. Durch die klare Definition der Höhenbegrenzungen wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und mögliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen minimiert werden.



### 7.3 Bauweise und Grenzabstände

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind. Diese Regelung ermöglicht die Errichtung von großflächigen, zusammenhängenden Gebäudekomplexen, die den Anforderungen von Industrieunternehmen entsprechen und deren betriebliche Abläufe unterstützen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, welche bewusst sehr offen und großflächig gefasst sind, um eine größtmögliche Flexibilität in der baulichen Nutzung zu gewährleisten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Diese Regelung gewährleistet, dass die notwendigen Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden, ohne die Bebauung oder die nutzbaren Flächen für industrielle Zwecke zu beeinträchtigen.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Diese Festsetzung stellt sicher, dass ausreichend Raum zwischen den Gebäuden verbleibt, um Belichtungs-, Belüftungs- und Brandschutzanforderungen zu erfüllen.

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung, dass zur Versorgung des Gebiets notwendige Transformatorenstationen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, stellt sicher, dass die Energieversorgung des gesamten Gebiets unabhängig von den Bauflächen gewährleistet werden kann. Dies erhöht die Flexibilität und Effizienz der infrastrukturellen Planung.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom-, TV-, Fernsprech- und Telefonleitungen, sind unterirdisch zu führen. Diese Maßnahme dient der Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebietes sowie der Sicherheit und Zuverlässigkeit der Versorgungssysteme. Oberirdische Leitungen könnten durch Witterungseinflüsse oder sonstige äußere Einwirkungen beschädigt werden, was durch die unterirdische Verlegung verhindert wird.

Einzelantennen sind unzulässig, um das Stadtbild zu wahren und eine visuelle Beeinträchtigung durch zahlreiche Antennen zu vermeiden. Pro Gebäude wird daher nur eine Hausantenne zugelassen, um eine koordinierte und ästhetisch ansprechende Versorgung sicherzustellen.

Das häusliche Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet, um eine ordnungsgemäße Entsorgung und Behandlung des Abwassers zu gewährleisten. Dies entspricht den geltenden Vorschriften und trägt zur Umwelt- und Hygienesicherheit bei.

Der öffentliche Mischwasserkanal in der Bestandsstraße „Mercedesring“ wird im Zuge des Bebauungsplanes nicht erweitert (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung: „Mischwasserkanal im Bestand, unterirdisch“). Der Anschluss des häuslichen Schmutzwassers an den Mischwasserkanal ist bis zur nächstmöglichen Anschlussstelle auf dem privaten Grundstück zu führen. Falls erforderlich, kann dies durch Eintragung von Dienstbarkeiten abgesichert werden, um eine rechtlich gesicherte Ableitung zu gewährleisten.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Diese Maßnahme för-

dert die nachhaltige Bewirtschaftung des Regenwassers und unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Neubildung des Grundwassers. Eine Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht möglich und zulässig.

Falls eine direkte Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder anderer technischer Gründe nicht möglich ist, muss der Grundstückseigentümer alternative Lösungen auf dem Grundstück vorsehen. Geeignete Maßnahmen hierfür sind beispielsweise Rigolen oder ökologisch gestaltete Rückhaltesysteme wie Teiche oder Regenwasserzisternen, die eine kontrollierte Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sicherstellen und das Risiko von Überschwemmungen verringern.

Darüber hinaus wird auf die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, die ebenfalls zur Reduzierung des Regenwasserabflusses beiträgt. Begrünte Dächer erhöhen die Verdunstungsrate und tragen zur Verzögerung und Minderung des abfließenden Regenwassers bei, was zusätzlich zur Entlastung der Versickerungssysteme beiträgt.

Weiterhin wird eine Speicherung des Regenwassers durch unter- oder oberirdische Speicherbehälter, wie etwa Zisternen, ausdrücklich befürwortet. Diese können für eine spätere Nutzung, z. B. zur Freiflächenbewässerung oder für die Grauwassernutzung, verwendet werden. Die Grauwassernutzung wird als Teil einer nachhaltigen Entwicklung des Industriegebiets ausdrücklich empfohlen, da sie nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile bietet. So können beispielsweise die Kosten für den Wasserverbrauch sowie die Abwassergebühren gesenkt werden.

## 7.5 Grünordnung und Boden- und Grundwasserschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan zielen darauf ab, eine nachhaltige und umweltfreundliche Gestaltung der privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten. Flächen, die weder mit Gebäuden noch mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut oder als private Verkehrs- und Lagerflächen genutzt sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Diese Maßnahme fördert die Versickerung von Niederschlagswasser und trägt zur ökologischen Balance des Gebiets bei.

Stellplätze sowie Parkplätze sind einzugrünen. Diese Vorgabe dient der Verbesserung des Mikroklimas und der optischen Aufwertung der versiegelten Flächen. Von den festgesetzten Standorten der Baumpflanzungen darf um bis zu sieben Meter abgewichen werden, um eine flexible und dennoch strukturierte Bepflanzung zu ermöglichen. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken ist ausgeschlossen, um eine einheitliche und naturgerechte Vegetation zu gewährleisten. Standortgerechte Gehölzpflanzungen tragen zur Förderung der Biodiversität und zur Anpassung an lokale Umweltbedingungen bei.

Die festgelegten Mindestpflanzenqualitäten für Neupflanzungen sichern eine hohe Standardqualität der Bepflanzungen und gewährleisten eine robuste und langfristige Entwicklung der Vegetation.

Um eine dauerhafte und nachhaltige Begrünung sicherzustellen sind die festgesetzten Pflanzungen vom Grundstückseigentümer zu pflegen, zu fördern und vor Zerstörung zu schützen.

Siehe zudem die Ausführungen zum Klimaschutz und Klimaanpassung unter C) Nr. 10.

## 7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen zu überwinden.

## 7.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### 7.7.1 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

### 7.7.2 Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

### 7.7.3 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen.

### 7.7.4 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industrie dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche.

#### Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.



Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

#### Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

#### 7.7.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Berechnungsergebnisse sind dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA24-195-G01-01 vom 15.11.2024 zu entnehmen.

### Überplanung Bestand (Teilflächen GI 2 und GI 4)

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente die sich aus den bisher festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile an den relevanten Immissionsorten IO 01 bis IO 05 unterschritten und an den Immissionsorten IO 06 und IO 07 um bis zu 1,6 dB(A) überschritten werden.

Der Immissionsbeitrag durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente an der zulässigen Gesamtlärmbelastung an den beiden Immissionsorten IO 06 und IO 07 ist sehr gering. Es werden durch die Immissionskontingente die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit um mehr als 33 dB(A) und zur Nachtzeit um mehr als 28 dB(A) unterschritten und können daher als irrelevant angesehen werden.

Die sich durch die vorgeschlagenen Immissionskontingente ergebende Pegelanhebung um bis zu 1,6 dB(A) wird als zumutbar angesehen.

### Planung Erweiterungsflächen (Teilflächen GI 1 und GI 3)

Es werden die um 15 dB(A) reduzierten Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten unterschritten.

Somit werden durch die zukünftigen Gewerbebetriebe keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht.

Die sich durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente ergebenden Immissionskontingente werden als zumutbar angesehen.

### Gesamtbelastung

Auf Grund der gewählten Ansätze ist die Stadt Gersthofen der Auffassung, dass auch die sich durch die aus den Teilflächen Bestand und den Teilflächen Erweiterung ergebende Summenbelastung als zumutbar angesehen wird.

#### 7.7.6 Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

Das festgesetzte Industriegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zum rechtskräftigen Bebauungsplan J 2 „Zwischen B 2 neu, Bahnhof-, Thyssenstraße und Bahnlinie“ gegliedert.

Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Industriegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Industriebetrieben (Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind im Sinne des § 9 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Stadt Gersthofen wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von typischen Industriebetrieben im Sinne des § 9 BauNVO erhalten.

Somit ist innerhalb des Gebietes der Stadt der Gebietstypus eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO gewahrt.

### 7.7.7 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da teilweise bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Zudem wird das Plangebiet durch die Anbindung an Bundesstraße B 2 erschlossen, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 7.8 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung im Industriegebiet (GI) tragen zur Schaffung eines einheitlichen und ästhetisch ansprechenden Erscheinungsbildes bei, das sowohl die funktionalen Anforderungen als auch die visuellen Ansprüche berücksichtigt.

Im GI sind ausschließlich Flachdächer zulässig, welche sich am Bestand orientieren und ein homogenes und modernes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Gebiet fördern. Für untergeordnete Bauteile werden keine spezifischen Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um Flexibilität und Individualität zu ermöglichen.

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Regelung dient dazu, ein harmonisches und unaufdringliches Gesamtbild zu schaffen und Blendungen sowie visuelle Störungen zu vermeiden. Siehe zudem die Ausführungen zum Klimaschutz und Klimaanpassung unter C) Nr. 10.

Die Regelung, dass Anlagen auf Flachdächern aufgeständert werden dürfen und ein Mindestabstand von 0,50 m zur äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten ist, gewährleistet die technische und gestalterische Integration der Anlagen. Dieser Abstand dient der Sicherheit sowie der Wartung und sorgt zugleich für eine ästhetische Einbindung der Anlagen in das Gesamtbild des Gebäudes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen dienen dazu, ein einheitliches, ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild des Industriegebiets zu gewährleisten und gleichzeitig die Funktionalität und Sicherheit zu optimieren. Massive Einfriedungen werden ausgeschlossen, um ein offenes und freundliches Straßenbild zu erhalten, das einladend wirkt und gleichzeitig die Bedürfnisse des Industriegebiets respektiert.

Maschendraht- und Stabgittereinfriedungen sind erlaubt, allerdings müssen diese durch Sträucher hinterpflanzt werden, um eine ökologische Aufwertung sicher zu stellen und ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Begrünung verbessert nicht nur die Ästhetik, sondern auch das Mikroklima und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,80 m begrenzt, um eine einheitliche und überschaubare Struktur zu gewährleisten, die das Sicherheitsgefühl erhöht, ohne übermäßig zu dominieren. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze und die Vorgabe, dass Einfriedungen mindestens 10 cm Abstand zum natürlichen Gelände haben müssen, stellen sicher, dass

die Einfriedungen technisch und stabil errichtet werden können und gleichzeitig keine Behinderung von Kleintieren besteht.

Die Grundstücke entlang der Kreisstraße A5 sind lückenlos und ohne Tor einzufrieden, um eine durchgängige Begrenzung zu gewährleisten, die das Gelände klar definiert und eine Zufahrt untebindet.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen im Industriegebiet (GI) dienen dazu, ein einheitliches und ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten und gleichzeitig den praktischen Anforderungen des ansässigen Unternehmens gerecht zu werden. Durch die Festsetzungen soll eine optische Dominanz vermieden werden und eine übermäßige Beeinflussung des architektonischen Erscheinungsbilds verhindert werden.

Das Verbot von blinkenden Blitzeffekten, bewegten Schriftbändern und ähnlichen Lichteffekten sowie grellen oder blendenden Lichtern sowie das Auskragen in den Straßenraum stellt sicher, dass die Werbeanlagen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und keine unangenehmen visuellen Einflüsse auf die Umgebung haben.

## 8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

---

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 5. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

## 9. ARTENSCHUTZ

---

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Stand 23.09.2024). Diese Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei der geplanten Erweiterung des Firmengeländes in Gersthofen müssen voraussichtlich artenschutzrechtliche Aspekte beachtet werden. Vögel, Zauneidechsen und der Nachtkerzenschwärmer sollen daher auf mögliche Beeinträchtigungen untersucht werden. Fledermausquartiere könnten sich in den Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs befinden, weshalb Beleuchtung minimiert werden sollte. Fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel sind einzusetzen. Für andere Arten wie Amphibien, Fische, Insekten und Pflanzen gibt es im Bereich keine geeigneten Lebensräume; mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

*Hinweis: Eine Erhebung der betroffenen Arten wird es im weiteren Planungsverlauf geben.*



## 10. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- nicht genutzte Flächen (Gebäude, Verkehrs- o. Lagerflächen) sind wasseraufnahmefähig zu belassen o. herzustellen und als natürliche Vegetation zu begrünen
- private Lagerflächen und nicht für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden oder naturnah zu gestalten
- Stellplätze / Parkplätze sind einzugrünen und mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Eingrünung
- Gründächer oder alternativ Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
- Ausgleichsmaßnahmen

### Solarenergie & Gründächer

Abweichend von Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden für die Errichtung von Solaranlagen auf Nichtwohngebäuden besondere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die Zulässigkeit von Gründächern trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im Industriegebiet bei und unterstützt die Regenwasserrückhaltung. Gründächer wirken zudem als Dämmung und tragen zur Reduzierung von Temperaturextremen auf Gebäuden bei, was den Energieverbrauch zur Klimatisierung senken kann.

Mit der Festsetzung, dass mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind, soll eine weitflächige Begrünung im Industriegebiet gewährleistet werden. Alternativ können aber auch mindestens 50 % der Dachfläche zur Energieerzeugung, -nutzung oder -speicherung aus erneuerbaren Quellen genutzt werden. Diese Festsetzung fördert die ökologischen und energetischen Ziele der Stadt und trägt zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Die Begrünung bindet Feinstaub, erhöht die Biodiversität und verbessert das Stadtklima, während die Nutzung erneuerbarer Energien das Gebäude energetisch effizienter macht und den Einsatz fossiler Brennstoffe reduziert.

Durch die Festsetzung, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch auf begrünten Dächern installiert werden dürfen, wird eine multifunktionale Nutzung der Dachfläche ermöglicht.

So kann die Dachfläche sowohl zur Energiegewinnung als auch zur ökologischen Begrünung genutzt werden, was die Nachhaltigkeit und Effizienz des Gebäudes weiter steigert.

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass eine Begrünung der Dächer die Energiegewinnung begünstigt. Durch Messreihen konnte festgestellt werden, dass durch den Kühleffekt der Dachbegrünung ein höherer Wirkungsgrad erzielt wird. Denn mit zunehmender Temperatur der Module nimmt deren Wirkungsgrad und damit die Energiegewinnung ab.

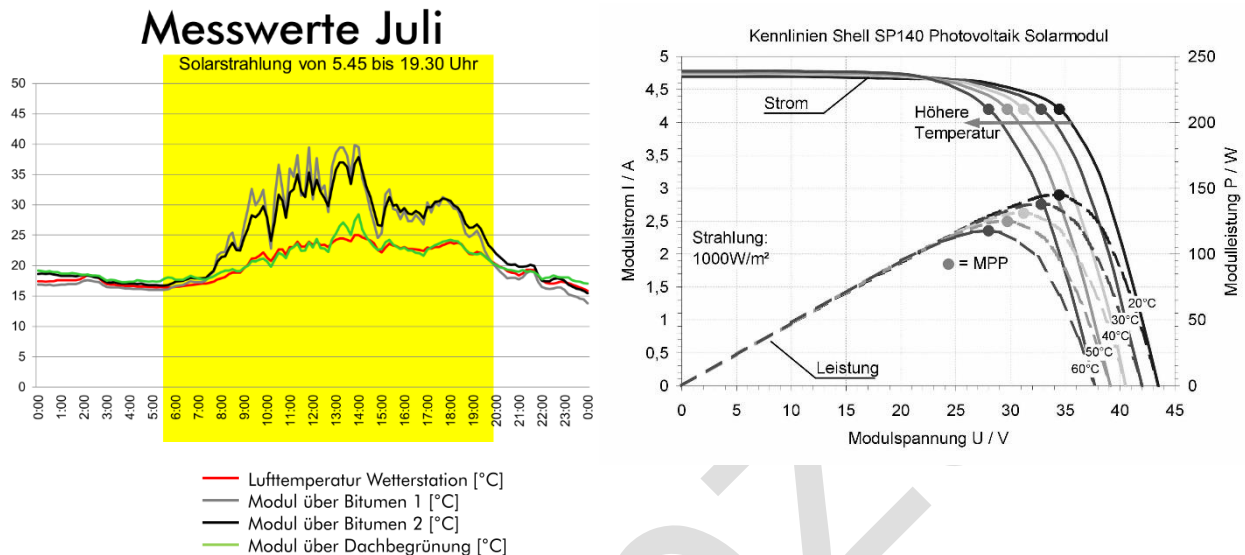


Abbildung 7: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: „Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul“, Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Stadt Gersthofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Durch den Bebauungsplan wird auch die Möglichkeit eingeräumt, in begründeten Fällen auch andere erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpen oder Fernwärme) als Ersatz für die Nutzung der Dachfläche zuzulassen. Dadurch wird eine gewisse Flexibilität bei der energetischen Gestaltung des Gebäudes gewährleistet. Dies erlaubt es Bauherren, je nach technischer Machbarkeit und Standortgegebenheiten die für das jeweilige Bauvorhaben beste Lösung zu wählen und gleichzeitig den übergeordneten Zielen des Klimaschutzes und der Ressourceneffizienz gerecht zu werden.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 73.281 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen	ca. 62.292 m <sup>2</sup>	85,0 %
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>ca. 7.401 m<sup>2</sup></i>	<i>11,9 %</i>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.826 m <sup>2</sup>	14,8 %
<i>davon öfftl. Straßenverkehrsflächen</i>	<i>10.515 m<sup>2</sup></i>	<i>97,1 %</i>
<i>davon öfftl. Verkehrsflächen Rad- und Fußweg</i>	<i>312 m<sup>2</sup></i>	<i>2,9 %</i>
Grünflächen	ca. 163 m <sup>2</sup>	0,2 %

## D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

*Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, welche im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.*

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen notwendige Voraussetzungen für die Expansion eines ansässigen Unternehmens geschaffen werden. Ziel dieser Planung ist es, die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken, indem die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität des Unternehmens verbessert wird.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen (i. d. F. v. 27.02.2019) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 1.3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan: BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet, öffentliche Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straßenverkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

### 1.3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

### 1.3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer: D-7-7531-0110). Es befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler, Baudenkmäler Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Es befinden sich dort keine kartierten Biotope oder sonstigen Schutzgebiete. Im Nordosten grenzt eine Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträuchern an das Plangebiet an.

Derzeit hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

#### Auswirkungen:

#### *Baubedingt:*

Durch den Bau der Gewerbeanlagen erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

*Anlagebedingt:*

Der Lebensraum für eventuell vorkommende Tier- und Pflanzenarten wird durch das Planvorhaben verkleinert. Die vorkommenden Arten können in die angrenzenden Ackerflächen oder Gehölzstrukturen ausweichen.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

## 2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas (Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat), liegt das Plangebiet überwiegend im Bereich „26a“. In dieser Bodenkategorie finden sich fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmungen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter). Das östliche Plangebiet befindet sich im Bereich „2b“ mit fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss).

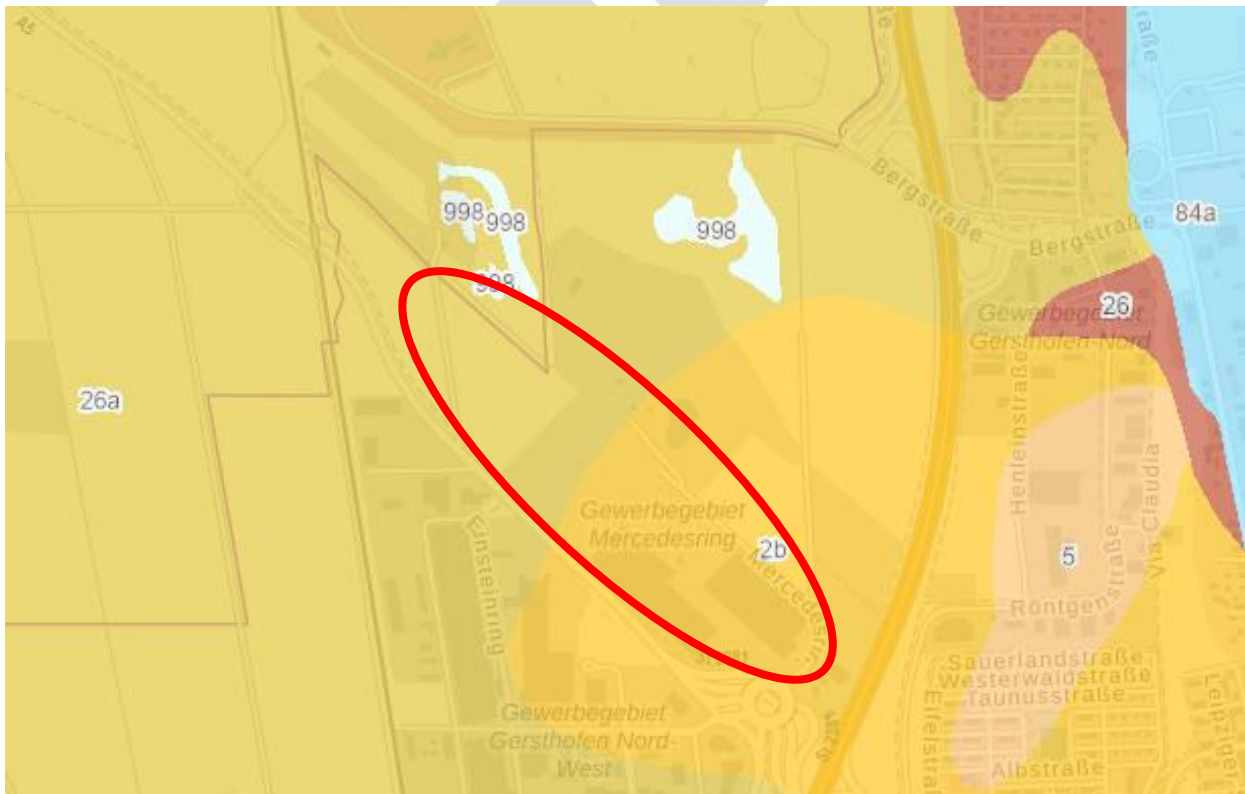


Abbildung 8: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie, BayernAtlas (© Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat); o. M.



Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Kulturart	A	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	SL	Retentionsvermögen	3
Zustands- / Bodenstufe	4	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	D	Ertragsfähigkeit	3
Boden- / Grünlandgrundzahl	47	<b>MITTELWERT</b>	<b>3</b>
Acker- / Grünlandzahl	47	<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>mittel</b>

Tabelle 1: Bodenschätzung

Das Plangebiet hat aufgrund der Bodenschätzung derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

*Baubedingt:*

Durch den Bau der Gewerbeanlagen und Verkehrsanlagen erfolgen Bodenabtrag, Bodenverdichtung, Bodenauftrag.

*Anlagebedingt:*

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch das neue Industriegebiet gegenüber der jetzigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereiches landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen:*Baubedingt:*

Durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

*Anlagebedingt:*

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche.

Bewertung:

Es wird folglich von Auswirkungen mit einer **mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche ausgegangen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Kiesweiher. Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes oder im direkten Umfeld. Der Lech verläuft ca. 1,3 - 2,0 km östlich des Plangebietes.

Demnach hat das Plangebiet derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:*Baubedingt:*

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten.

*Anlagebedingt:*

Die Versiegelung von Flächen und die Schaffung von befestigten Oberflächen können zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildungsrate reduzieren.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Durch das bestehende Industriegebiet liegt bereits eine gewerbliche Vorbelastung vor. Der angrenzende Gehölzbestand im Nordosten trägt dagegen zur Frischluftproduktion bei.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:*Baubedingt:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

*Anlagebedingt:*

Durch das Versiegeln der Fläche kann es zu zusätzlichen Aufheizeffekten im Planbereich kommen.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Südlich des Plangebiets verlaufen Fernwanderwege und (Fern-) Radwege.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung.

Auswirkungen:*Baubedingt:*

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

*Anlagebedingt:*

Durch die Ausweisung eines Industriegebietes kann es zu Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Der Bereich des Bebauungsplans ist dem Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platten“ und der Untereinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen. Das Plangebiet befindet sich auf einer flachen Ebene und wird als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten grenzen Gehölzstrukturen an den Planbereich an.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen:

*Baubedingt:*

Während der Bauzeit wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich auf das Landschaftsbild auswirken. Die externe Erschließung erfolgt von Südosten über die bestehende Straße „Mercedesring“.

*Anlagebedingt:*

Anlagebedingt wird das Gebiet durch Gewerbeanlagen und Verkehrsanlagen überprägt. Das Industriegebiet wird zur freien Landschaft eingegrünt.

Bewertung:

Da das Industriegebiet eingegrünt wird, ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Akttenummer: D-7-7531-0110). Es befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler, Baudenkmäler Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

*Baubedingt:*

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter beziehen sich auf die direkten Veränderungen während der Bauphase. Hierbei besteht das Risiko von Schäden an dem vorhandenen Bodendenkmal durch Baumaßnahmen, wie beispielsweise Erschütterungen, Bauarbeiten oder unzureichende Sicherungsmaßnahmen. Es ist entscheidend, dass während der Bauarbeiten angemessene Schutzvorkehrungen getroffen werden, um das Bodendenkmal zu erhalten und zu schützen.

*Anlagebedingt:*

Je nach Platzierung neuer Gewerbeanlagen können anlagebedingte Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal entstehen.

### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen einer **mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsignifikanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich als Ausgleichsfläche für den BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" genutzt werden. Eine Erweiterung des Industriegebietes würde an dieser Stelle unterbleiben. Das ansässige Unternehmen könnte dann an dieser Stelle nicht expandieren.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neupflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Schutzgut Boden und Fläche

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen

Schutzgut Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen

Schutzgut Klima und Luft

- Neupflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Schutzgut Landschaftsbild

- Neupflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: Das ermöglichte Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Industriegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

---

### 5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung der Leitfäden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (Januar 2003 und Dezember 2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.



Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Biodiversität sowie Boden und Fläche. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sind auszugleichen.

## 5.2 Berechnung Eingriff

### 5.2.1 Eingriff durch BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"

Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor		m <sup>2</sup> Ausgleichsbedarf
Ausgleichsfläche des BP J 15 für GI und Erschließungsstraße	26.800	1		26.800,00
	Zwischensumme			26.800
Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zins pro Jahr	Zeitraum, max. 10 Jahre	m <sup>2</sup> Ausgleichsbedarf
Anteilige Ausgleichsfläche der noch nicht hergestellten Flächen aus dem BP J12 (GI 3 und Teil der Erschließungsstraße "Mercedesring")	3.458	keine Verzinsung notwendig	-	0,00
restlicher Anteil an Ausgleichsfläche, welche verzinst wird	23.342	3%	10,00	7.002,74
	Zwischensumme			7.003
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Quadratmetern mit Verzinsung</b>				<b>33.803</b>

Tabelle 2: Berechnung Eingriff BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"

Die Berechnung der bisherigen Ausgleichsfläche (BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5") erfolgt nach altem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Januar 2003).

Die Ausgleichsfläche des BP J 15 für GI und Erschließungsstraße umfasst eine Fläche von 26.800 m<sup>2</sup>. Die anteilige Ausgleichsfläche der noch nicht hergestellten Flächen aus dem BP J12 (GI 3 und Teil der Erschließungsstraße "Mercedesring") umfasst eine Fläche von 3.458 m<sup>2</sup>, dort ist keine Verzinsung notwendig, da die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erst spätestens in der auf die Fertigstellung einer Verkehrsfläche, bzw. Bezugsfertigkeit eines Gebäudes folgende Pflanzperiode zu erfolgen hat. Der restliche Anteil der Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 23.342 m<sup>2</sup> und muss mit 3% verzinst werden, da hierfür bereits Verkehrsflächen bzw. bezugsfertige Gebäude hergestellt wurden. Die Zinsen umfassen 7.003 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist ein Ausgleich von 33.803 m<sup>2</sup> durch den BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" erforderlich.

### 5.2.2 Eingriff durch 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"

Bestand, Bezeichnung BNT	Bewertung	WP	Fläche (m²)	Planung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Ackerfläche	gering	3,00	26.800	Industriegebiet	0,8	64.320
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>						<b>64.320</b>
Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahmen)	Begründung			Sicherung	% (max. 20%)	
Anpflanzen von Bäumen & Sträuchern	Eingrünung des Industriegebietes sowie von Stellplätzen			Festsetzung § 5	5	
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 5 und 6	5	
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz, Regenwassermanagement			Festsetzung § 11	5	
<b>Summe</b>						<b>15</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>						<b>54.672,00</b>

Tabelle 3: Berechnung Eingriff 1. Änd. BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"

Die Berechnung des Ausgleichs des neuen Eingriffs (1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5") erfolgt nach neuem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Dezember 2021).

Durch den Eingriff in eine Ackerfläche ergibt sich auf einer Fläche von 26.800 m² ein Ausgleichsbedarf von 54.672 Wertpunkten. Die Ackerfläche hat derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1a erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten.

Es ist ein Ausgleich von 54.672 Wertpunkten durch die 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" erforderlich.

### 5.2.3 Eingriff Gesamt

	m²	WP
1. Ausgleich BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"	33.803	
2. Ausgleich 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"		54.672
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt</b>	<b>33.803</b>	<b>54.672</b>

Tabelle 4: Gesamtberechnung Eingriff

Insgesamt sind für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan 33.803 Quadratmeter (m²) und 54.672 Wertpunkte (WP) bereitzustellen.

## 5.3 Berechnung Ausgleich

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 33.803 m² und 54.672 Wertpunkte bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt zum einen auf den Flurnummern 2857 und 2858, Gmkg. und Gemeinde Burtenbach und zum anderen auf Flurnummer 433, Gmkg. Schönenberg, Gemeinde Jettin-  
gen-Scheppach.

### 5.3.1 Ausgleich auf Fl.-Nrn. 2857 und 2858 (Gemarkung Burtenbach)

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	4.389	6	26.334
<b>Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten</b>									<b>26.334</b>

Tabelle 5: Berechnung Ausgleich auf Fl.-Nrn. 2857 und 2858 (Gemarkung Burtenbach)

Auf den Fl.-Nrn. 2857 und 2858 Gmkg. und Gemeinde Burtenbach wird ein artenarmes Extensivgrünland angelegt. Das artenarme Extensivgrünland hat eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume und wird mit 8 Wertpunkten bewertet. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann die Fläche um 6 Wertpunkte aufgewertet werden.

Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche 26.334 Wertpunkte.

Ausgleich Fl.-Nrn. 2857 und 2858, Gem. Burtenbach	m <sup>2</sup>	WP
<b>Gesamt</b>	<b>4.389</b>	<b>26.334</b>
1. Anteil Ausgleich BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"	0	0
2. Anteil Ausgleich 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"	0	26.334

Tabelle 6: Verteilung Anteile auf Fl.-Nrn. 2857 und 2858 (Gemarkung Burtenbach)

Die kompletten 26.334 Wertpunkte werden der 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" zugewiesen.

## 5.3.2 Ausgleich auf Fl.-Nr. 433 (Gemarkung Schönenberg)

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	40.525	5	202.625
3				K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	1.410	5	7.050
<b>Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten</b>									<b>209.675</b>

Tabelle 7: Berechnung Ausgleich auf Fl.-Nr. 433 (Gemarkung Schönenberg)

Auf der Fl.-Nr. 433, Gmkg. Schönenberg, Gemeinde Jettingen-Scheppach werden ein artenreiches Grünland sowie artenreiche Säume angelegt. Das artenreiche Extensivgrünland und die artenreichen Säume haben eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensräume und werden mit jeweils 11 Wertpunkten bewertet. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann die Fläche um jeweils 5 Wertpunkte aufgewertet werden.

Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche 209.675 Wertpunkte.

Ausgleich Fl.-Nr. 433, Gem. Schönenberg	m <sup>2</sup>	WP
<b>Gesamt</b>	<b>41.935</b>	<b>209.675</b>
1. Anteil Ausgleich BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"	33.803	0
2. Anteil Ausgleich 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5"	5.668	28.338
Restfläche (m <sup>2</sup> / WP):	2.465	12.323

Tabelle 8: Verteilung Anteile auf Fl.-Nr. 433 (Gemarkung Schönenberg)

Dem BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" werden 33.803 m<sup>2</sup> und der 1. Änderung des BPs J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" 28.338 Wertpunkte zugewiesen. Es verbleiben auf der Fl.-Nr. 433, Gmkg. Schönenberg, Gemeinde Jettingen-Scheppach somit 2.465 m<sup>2</sup> bzw. 12.323 WP, welche für andere Bebauungspläne herangezogen werden können.

### 5.3.3 Ausgleich Gesamt

Der Ausgleichsbedarf von 33.803 m<sup>2</sup> und 54.672 Wertpunkten kann durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 2857 und 2858, Gmkg. und Gemeinde Burtenbach und auf Fl.-Nr. 433, Gmkg. Schönenberg, Gemeinde Jettingen-Scheppach vollständig gedeckt werden.

## 6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 7. MONITORING

---

Die Stadt Gersthofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## 8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 1. Änderung des Bebauungsplans J12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen i. d. F. v. 27.02.2019
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

---

Das bestehende Industriegebiet kann durch die die 1. Änderung des BP J 12 "Nördlich der Kreisstraße A 5" erweitert werden. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt Gersthofen kann somit gestärkt werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten sind, für die anderen Schutzgüter jedoch lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:



Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Mittlere Erheblichkeit