

Stadt Gersthofen

Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße - Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße"

Entwurf | Stand: 04.02.2026



GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße - Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße"
Entwurf | Stand: 04.02.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Gersthofen

Rathausplatz 1
86368 Gersthofen

Telefon: 08 21/24 91-0
Telefax: 0821/2491-104

E-Mail: info@gersthofen.de
Web: www.gersthofen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Michael Wörle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	16
4	Inkrafttreten und Ausfertigung	20
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	21
B	Begründung	25
1	Planungsanlass und Systematik	25
2	Gebietsbeschreibung	26
3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	27
4	Übergeordnete Vorgaben	28
5	Berücksichtigung des Bestands	34
6	Städtebauliche Zielsetzung	39
7	Begründung der Festsetzungen	40
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	46
9	Naturschutzfachliche Belange	47
10	Klimaschutz	51
11	Infrastruktur/Versorgung	52
12	Flächenbilanz	53
	Anlage 01: passiver Schallschutz	54

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Gersthofen den Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1049/15, 1052, 1052/3-4, 1053/2, 1053/5, 1053/8-9, 1054, 1054/1-3, 1054/4-5, 1054/8-10 sowie Teilbereiche der Fl.-Nrn.: 144/19, 1049/13 und 1062 der Gemarkung Gersthofen bei einer Größe von ca. 1,63 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- u. Mendelssohnstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.07.1998, sowie Bebauungsplan Nr. 1b für das Gebiet „Zwischen Donauwörther-Strasse, Schulstrasse, Verl. Brucknerstrasse und Bahnhofstrasse“, soweit diese im räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegen, überplant und treten insoweit außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Präambel

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" der Stadt Gersthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____. gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gersthofen, den _____.

1. Bürgermeister Michael Wörle

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße", bestehend aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom _____. dem Stadtratsbeschluss vom _____. zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gersthofen, den _____.

1. Bürgermeister Michael Wörle

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße"

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Urbanes Gebiet (MU)

gem. § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs 7 BauNVO wird im Erdgeschoss des MU 2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Bereich des MU 1 erfolgt kein Ausschluss.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,55

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: 0,55

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

IV

Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse

hier: IV

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH_{min} =
max. 480,0m ü. NHN

Mindest-Wandhöhe (WH_{min}) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 480,0m ü. NHN

Als oberer Bezugspunkt für die Mindestwandhöhe wird die in der Typenschablone angegebene Wandhöhe im m ü. NHN festgesetzt.

Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer) bemisst sich der obere Bezugspunkt für die Mindestwandhöhe am Schnittpunkt der **Außenkante der** traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern bemisst sich der obere Bezugspunkt für die Mindestwandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH_{max} =
max. 480,7m ü. NHN

Maximal-Wandhöhe (WH_{max}) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 480,7m ü. NHN

Als oberer Bezugspunkt für die Maximal-Wandhöhe wird die in der Typenschablone angegebene Wandhöhe im m ü. NHN festgesetzt.

Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer) bemisst sich der obere Bezugspunkt für die Maximal-Wandhöhe am Schnittpunkt der **Außenkante der traufseitigen Außenwand** mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern bemisst sich der obere Bezugspunkt für die Maximal-Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes.

Durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. PV-Anlagen, Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. darf die maximal zulässige Wandhöhe um 0,5 m überschritten werden.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DH_{max} =
max. 484,7m ü. NHN

Maximal-Dachhöhe (DH_{max})

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 484,7m ü. NHN

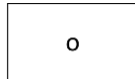
Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer) bemisst sich die maximal zulässige Dachhöhe am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

Durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. PV-Anlagen, Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. darf die maximal zulässige Dachhöhe **um 0,5 m** überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

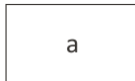
2.3 Bauweise und Baugrenze



offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

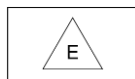


abweichende Bauweise (a)

gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

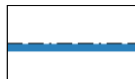
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser (E) zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

Tiefgaragen einschließlich eingeschossiger Tiefgaragen-Abfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)

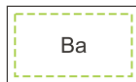


Abgrenzung für Garage / Carport

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sowie nicht-überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Balkone

gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Innerhalb dieser Umgrenzungslinie können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB Balkone zugelassen werden.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

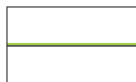
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verb. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Grünfläche im Sinne des Abs.1 ist eine Fläche, die mit natürlichem Rasen, Wiese, heimischen Blühpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet ist.

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit die Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Abstellflächen für Müllbehälter und Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

~~Die bestehenden Gehölze sind möglichst zu erhalten.~~ Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der festgesetzten Pflanzliste (s. unten) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten. Das umfasst ferner Schotterungen, Kunstrasen, flächige Deckmulchungen ohne gärtnerischen Bezug, Plattenbeläge u.ä. Diese sind keine

Grünfläche im Sinne des Abs.1. Eine Nutzung des Vorgartens als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

**Erdüberdeckung
und Begrünung
von Tiefgaragen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial bzw. Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials bzw. Substrats mindestens 1,50 m für Bäume I. Ordnung und 1,00 m für Bäume II. Ordnung betragen. Auf Tiefgaragendecken ist die erforderliche Mindesterdüberdeckung auch mittels Geländemodellierung, z. B. in Form von Pflanzinseln zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß mit zulässiger Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung,) zulässig.

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen sind bei Gehölzpflanzungen die nachfolgenden gebietseigenen Arten zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Dachbegrünung

Golddistel

Carlina vulgaris

Zypressen-Wolfsmilch

Euphorbia cyparissias

Steinbrech-Felsennelke

Petrorhagia saxifraga

weiße Fetthenne

Sedum album

Felsen-Fettblatt

Sedum cauticola

Weihenstephaner Gold

Sedum floriferum

Immergrünes Fettblatt

Sedum hybridum

Frühlings-Segge

Carex caryophylla

Erd-Segge

Carex humilis

Vogelfuß-Segge

Carex ornithopoda

Nickender Lauch

Allium cernuum

Gelber Lauch

Allium flavum

Kiel-Lauch

Allium pulchellum

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten oder als „Klimabäume“ aufgeführte Arten der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau

(https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/zukunft_klimabaeume.pdf), gepflanzt werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen können auch Gehölze gem. GALK-Straßenbaumliste gepflanzt werden.

Thuja-/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

2.6 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im Plan in der Anlage 01 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

4. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und das Erfordernis einer schallgedämmten Lüftung für Schlaf- und Kinderzimmer, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn das jeweilige Schlaf- und Kinderzimmer über mindestens 1 Fenster verfügt, an dem der für die Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

2.7 Sonstige Festsetzungen

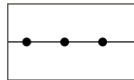
Niederschlags- wasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern möglich, über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft **oder mittels Rigolen** innerhalb des Grundstückes zu versickern oder auf dem Grundstück anderweitig zu beseitigen (z. B. durch Auffangen in Zisternen).

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, kann eine Ausnahmegenehmigung zur Einleitung in den Mischwasserkanal bei der Stadt Gersthofen beantragt werden. **Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Minimierung des einzuleitenden Regenwassers durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Gründach mit intensiver Dachbegrünung, Zisternen mit Grauwassernutzung.**

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD/FD

zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Sattel-, Walm-, Flachdach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben), Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$DN_{SD/WD} = 19-45^\circ$

zulässige Dachneigung Sattel-, Walmdach

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 19 – 45°

Die festgesetzte Mindest- und Maximalneigung in Grad gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Firstrichtung, zwingend

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Abweichungen von bis zu 5° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nicht-glänzende bzw. nicht-reflektierende Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen roten über rotbraunen bis braunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch abweichende Eindeckungen zulässig.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzauswahl gemäß der festgesetzten Pflanzliste (s. Grünordnung). Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist zulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer) dürfen nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Aufständereien sind unzulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Aufständereien zulässig, wobei Solar- Photovoltaikanlagen die Attika nur max. 0,5 m überragen dürfen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

**Fassaden-
gestaltung**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht (Pflanzauswahl gemäß festgesetzter Pflanzliste (s. Grünordnung).

Balkone:

Balkone im Bereich der festgesetzten „Abgrenzung für Balkone“ dürfen keine seitliche Einhausung aufweisen.

**Abfall- und Wert-
stoffbehälter**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder einzugrün, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen insgesamt nicht höher als maximal 1,40 m, gemessen von der angrenzenden Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung, sein.

An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Einfriedungen und Anpflanzungen sind hier bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind offene licht- und luftdurchlässige Zäune zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht, scharfkantigen Elementen und Schilfrohmatten ist unzulässig.

Bei sämtlichen Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,15 m einzuhalten, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Geländemodellierung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Werbeanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Es gelten die Regelungen der Satzung zum Schutz des Stadtbildes vor verunstaltender Außenwerbung (WERBEANLAGENSATZUNG) der Stadt Gersthofen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Das festgesetzte urbane Gebiet (MU) ist Dorf- und Mischgebieten im Sinne von § 3 Abs. 1 der Werbeanlagensatzung gleichzusetzen.

Stellplätze

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Es gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Ab 4 Wohneinheiten in einem Gebäude sind mindestens 90% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Tiefgaragen zu erstellen.

Inkrafttreten und Ausfertigung

4 Inkrafttreten und Ausfertigung

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" der Stadt Gersthofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __. __. ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gersthofen, den __. __. ____

1. Bürgermeister Michael Wörle

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße", bestehend aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom __. __. ____, dem Stadtratsbeschluss vom __. __. ____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gersthofen, den __. __. ____

1. Bürgermeister Michael Wörle

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

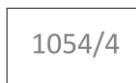
5.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Flurgrenze Bestand



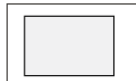
Flurnummer Bestand



Bestandsgebäude

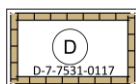


Höhenlinie



Gebäude, Planung

5.2 Nachrichtliche Übernahmen



Bodendenkmal

hier: D-7-7531-0117

- D-7-7531-0117, Körpergräber des Frühmittelalters.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5.3 Sonstige Hinweise

Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen. Auf die Mitteilungspflicht des Art. 1 BayBodSchG gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Augsburg bei konkreten Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast wird hingewiesen.
Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.
Baugrund	Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sowie Starkregenereignisse sichern muss.
Bodenschutz	Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Brandschutz	1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Starkregen

Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Von den Bauherren sollten hierzu entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser berücksichtigt werden. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Immissionschutz

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswasserbeseitigung	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Solaranlagenpflicht	Auf die Vorgaben des Art. 44a BayBO wird verwiesen.
Generationenangepasstes Bauen	Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen sowie die modulare/flexible Folgenutzung der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
Nachhaltiges Bauen	Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden. Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen. Die Stadt hat einen Energienutzungsplan mit Schwerpunkt Kommunale Wärmeplanung beauftragt, welcher im Herbst 2025 fertig gestellt sein wird (Näheres hierzu: Kapitel 11 in der Begründung).
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Gersthofen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden. Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Gersthofen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

In seiner Sitzung am 02.10.2024 hat der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das im Stadtkern von Gersthofen gelegene Quartier südlich der Pestalozzistraße und nördlich der Ludwig-Thoma-Straße im Sinne der Nachverdichtung zu aktivieren und städtebaulich neu zu ordnen. Konkreter Anlass sind zwei Bauvorhaben in diesem Bereich: Zum einen das Projekt „Servus Maria“ im Südosten des Plangebietes. In einem großkubaturigen, viergeschossigen Gebäude sollen Mehrgenerationenwohnen mit angegliederten sozialen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen untergebracht werden. Zum anderen der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (dreigeschossig mit teilweise zurückversetztem, vierten Terrassengeschoss) im Südwesten, auch als „Mendelssohnpark“ bekannt. Da sich die beiden Bauvorhaben unmittelbarer Nähe zueinander befinden, bietet es sich an, das gesamte Quartier städtebaulich zu überprüfen. So kann gewährleistet werden, dass sich diese Vorhaben in die nähere Umgebung und die städtische Gesamtstruktur einfügen.

Da sich die Abstimmungen zum Projekt „Servus Maria“ verzögerten, wurde durch die Abtrennung des „Teilraums West“ zunächst das Baurecht für die dringend benötigte Wohnbebauung des „Mendelssohnarks im Südwesten geschaffen. Der Satzungsbeschluss für den „Teilraum West“ erfolgte am 03.12.2025 im Planungsausschuss. Nun wird für den übrigen Bereich des Quartiers Baurecht geschaffen, indem der gegenständliche Bebauungsplan für den „Teilraum Ost“ zu Ende geführt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 31.07.2020, der als Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße (PZS)“ für die zentral im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke die Entwicklung eines hochwertigen Geschosswohnungsbau für Wohnen vorsieht.

Ferner liegt das gesamte Quartier im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- u. Mendelssohnstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.07.1998. Das konkrete Vorhaben „Servus Maria“ kann nicht auf Grundlage der bis dato gültigen Festsetzungen und Bauvorschriften umgesetzt werden. Aber auch generell ist festzuhalten, dass der über 25-Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes Bauen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entspricht. Aus diesem Grund sieht die Stadt das Erfordernis, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt wird.

Gebietsbeschreibung

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage zwischen Ballonmuseum im Süden und dem Hallenbad im Norden. Abgegrenzt wird das Quartier von der Pestalozzistraße (im Norden), der Schulstraße (im Osten), der Ludwig-Thoma-Straße (im Süden) und der Mendelssohnstraße (im Westen) und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1049/15, 1052, 1052/3-4, 1053/2, 1053/5, 1053/8-9, 1054, 1054/1-3, 1054/4-5, 1054/8-10 sowie Teilbereiche der Fl.-Nrn.: 144/19, 1049/13 und 1062) mit einer Größe von ca. 1,63 ha.

Wie dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen ist, ist das Gebiet in allen Richtungen von Bebauung umgeben. Direkt südlich des Geltungsbereiches liegen das Ballonmuseum und die Polizeiinspektion, woran weitere großvolumige Baukörper der urban geprägte Bahnhofstraße (St 2381) anschließen. Südöstlich, zwischen Schulstraße und Donauwörtherstraße, befindet sich eine große städtische Brachfläche – medienwirksam oft als „das Loch“ bezeichnet – deren zukünftige Nutzung und Bebauung momentan in einem umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess geprüft wird.

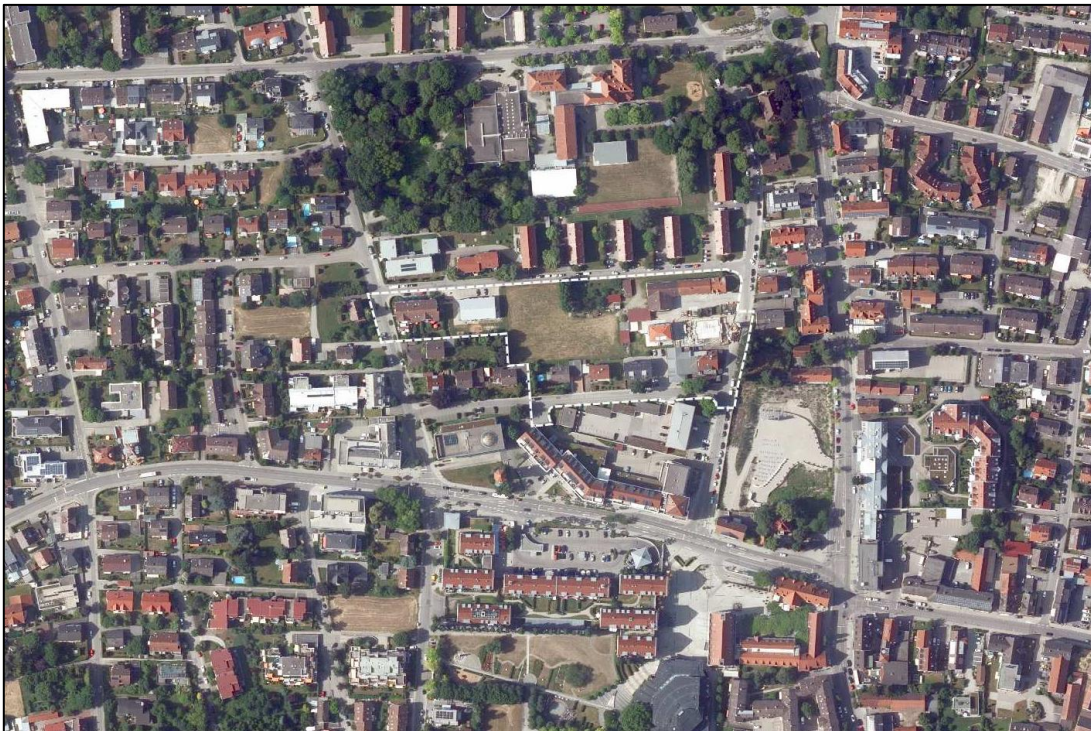


Abb. 1: Luftbild mit weiß umrandetem Geltungsbereich (nicht maßstäblich; Kartengrundlage: Stadt Gersthofen)

Nördlich der Pestalozzistraße vollzieht sich ein Strukturwandel hin zu einer stärker aufgelockerten Bebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern mit hohem Freiflächenanteil und dem daran anschließenden Areal der Pestalozzi-Grundschule sowie dem Nogent-Park, einschließlich Hallenbad.

Bei der im Osten und Westen angrenzenden Bebauung handelt es sich zumeist um kleinteiligere Wohnbebauung.

Das Quartier selbst ist bis auf den mittleren Bereich bereits bebaut. Entlang der Ludwig-Thoma-Straße, im Süden des Plangebietes, handelt es sich dabei um kleinteilige Wohnbebauung aus den

Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

60/70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Wobei die im Luftbild noch zu sehenden Gebäude im Südwesten bis auf das Eckgrundstück mittlerweile abgerissen wurden, um den neuen Mehrfamilienhäusern des „Mendelssohn-parks“ Platz zu machen (Bebauungsplan „Teilraum West“). Im Südosten befindet sich ein kleines Hotel, welches bei Realisierung des Projektes „Servus Maria“ abgerissen wird. Nördlich hiervon, an der Schulstraße 14, wurde mit der Realisierung von zwei dreigeschossigen Punkthäusern der bauliche Wandel bereits vollzogen. Im Kreuzungsbereich der Schulstraße mit der Pestalozzistraße befindet sich noch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, einschließlich angrenzender Streuobstwiese, die von dem einst dörflichen Charakter Gersthofens an dieser Stelle zeugt. Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als Grünfläche genutzt. Hieran schließt an der Pestalozzistraße eine Kindertagesstätte (Hausnr. 11) und ein dreigeschossiges Mehrfamiliengebäude aus den 1990ern an (Hausnr. 13).

Das Gelände ist eben, fällt jedoch von ca. 471 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 467 m ü. NHN in Richtung Osten stetig ab.

3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich um ein bereits bebautes Areal handelt, das nachverdichtet bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung überplant werden soll (§ 13a Abs. 1 S. 1 BauGB). Die zulässige Grundfläche von ca. **5.970m²** (s. nachfolgende Tabelle) liegt deutlich unterhalb dem gesetzlichen Schwellenwert im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 BauGB). Ferner können eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Zudem werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet.

Gebietsart	Größe in m ²	GRZ	GR
WA 1	10.673	0,4	4.269
WA 2	792	0,5	396
MU	2.370	0,55	1.304
Straße	2.455	ges	5.969

Insofern sind die Bedingungen erfüllt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann dabei von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

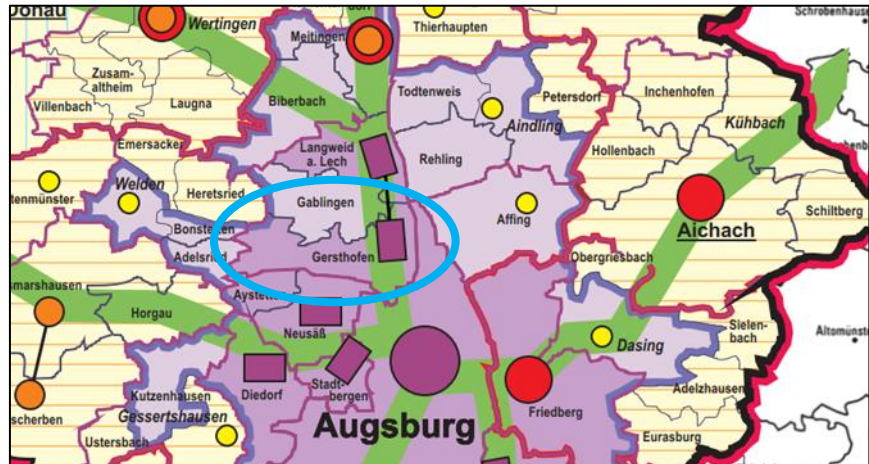
- [...]
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen
 - [...]
- 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

4.2 Regionalplan Region Augsburg (Region 9)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Augsburg folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- A I 1
Allgemeine Grundsätze
- (G) 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.
- A II
Raumstruktur
- Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist die Stadt Gersthofen als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs der Stadt Augsburg dargestellt. Die Stadt Gersthofen liegt nördlich vom Oberzentrum Augsburg. Gersthofen liegt darüber an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg – Donauwörth.

Übergeordnete Vorgaben



B II 2.1 Großer Verdichtungsraum Augsburg

2.1.1 (Z) Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereiches hingewirkt werden.

B V Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und 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.

1.2 (Z) 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, [...].

1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans der Region Augsburg (9) und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die geplante Nachverdichtung wird das LEP-Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2; Regionalplan-Ziel B V 1.5) sowie der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt (LEP-Grundsatz 3.1).

Für die Nachverdichtung besteht ein entsprechender Bedarf: Laut Bayerischem Landesamt für Statistik ist die Einwohnerzahl in Gersthofen seit 2013 mit 21.311 Einwohnern bis 2023, dem aktuellen

Erfassungsjahr, um 2.058 Einwohner auf 23.369 Einwohner angestiegen. Das entspricht einem Wachstum von 9,7% (Quelle: Statistik kommunal 2024, Stat Gersthofen). Gemäß dem Demographie-Spiegel (aktueller Stand: Heft 553; 08/2021) ist in der Stadt Gersthofen, ausgehend vom Jahr 2019 mit 22.451 Einwohnern, auch bis zum Jahr 2039 mit einem weiteren Wachstum der Bevölkerung um ca. 7,3 % auszugehen, sodass die Bevölkerung im Jahr 2037 insgesamt ca. 24.100 EW (gerundeter Wert) betragen wird. Diesem erwarteten Wachstum stehen nur unzureichende Flächenreserven im Innenbereich entgegen. Zwar gibt es im Innenbereich Gersthofens einige Baulücken, diese konnten jedoch aufgrund der fehlenden Bereitschaft der meist privaten Eigentümer nicht aktiviert werden. Mit der Bevölkerungsentwicklung ist auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Stadt durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss.

Insgesamt betrachtet entspricht der Bebauungsplan damit den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

4.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen stellt für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (M) dar. Ferner erfolgt im Südwesten die Darstellung des Bodendenkmals D-7-7531-0117. Entlang der Schulstraße verläuft zudem die Abgrenzung des Zentrums von Gersthofen.

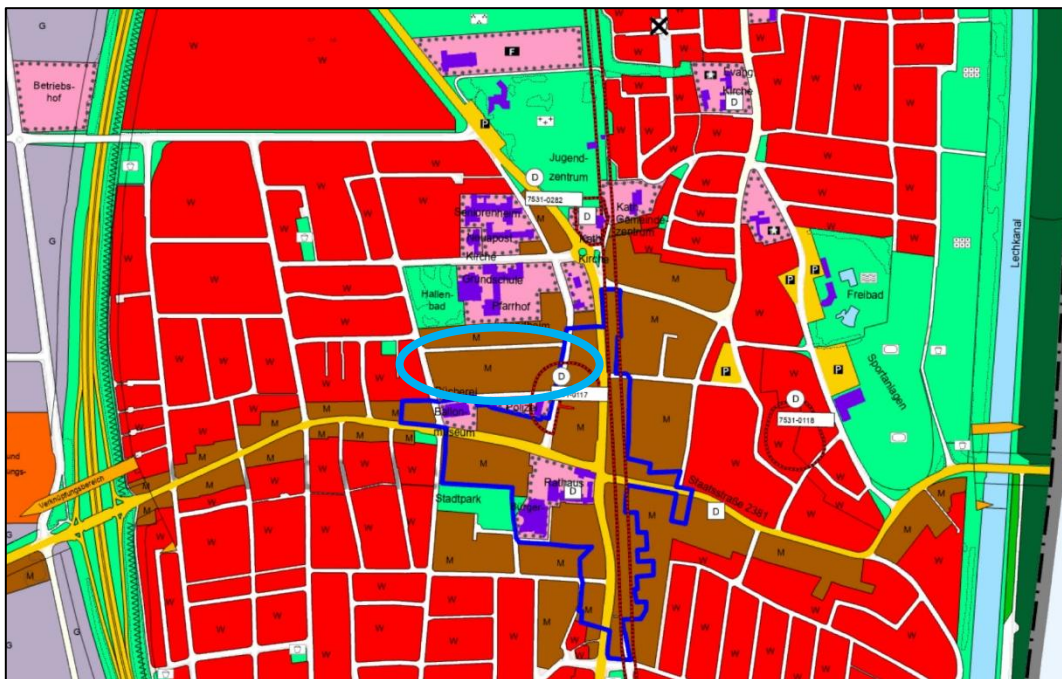


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen mit Geltungsbereich (blaue Umrandung)

Da die geplante Festsetzung des Großteils des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der derzeitigen Darstellung als gemischte Baufläche nicht übereinstimmt, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz Nr. 2 Hs. 3 BauGB anzupassen. Auf eine Berichtigung des Bereiches im Südosten, welcher in Zukunft als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird, kann

verzichtet werden, da der Flächennutzungsplan im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO nur gemischte Bauflächen (M) kennt und urbane Gebiete (MU) diesen gleichgestellt sind. Dies ist möglich, da die geordnete städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

Eine Berichtigung des Bereiches im [SüdwestenSüdosten](#), welcher in Zukunft als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird, ist nicht erforderlich, da ein Urbanes Gebiet (MU) aus der gemischten Baufläche (M) heraus entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4.4 Bau- und Bodendenkmäler

Südöstlich innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal:

- D-7-7531-0117 Körpergräber des Frühmittelalters

Wegen des Bodendenkmals muss auch im übrigen Plangebiet im Zuge von Baumaßnahmen mit entsprechenden Funden gerechnet werden. Gegebenenfalls sind in diesem Fall wissenschaftliche Untersuchung, eine Bergung von Funden und eine Dokumentation der Befunde erforderlich.

Es sind die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

4.5 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer bekannt. Das nächstgelegene größere Gewässer ist der ca. 750 m östlich verlaufende Lechkanal. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) befindet sich jedoch im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets ein potentieller Fließweg bei Starkregen (gelb und orange gefärbte Linie). Überschwemmungen sind also im Bereich des Plangebiets potentiell möglich. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis an die Planer und Bauherren, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

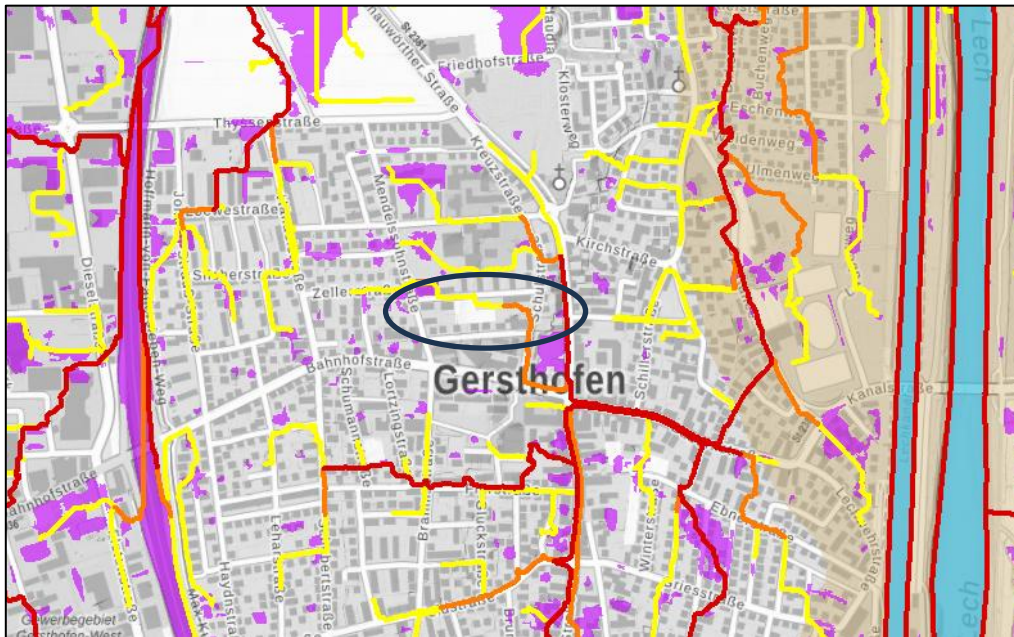


Abb. 3: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung)
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

4.6 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten bekannt.

4.7 Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

4.8 Artenschutz

Im April 2025 erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (LARS consult GmbH, Stand: 14.04.2025). Demgemäß sind das Vorkommen von gebäude- und gehölzbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches und eine Beeinträchtigung bei Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen zu erwarten. Um festzustellen, ob Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen durch die Einzelbauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans entstehen, sind diese vor Abbruch des Bestandes bzw. bei Konkretisierung eines Bauvorhabens näher zu untersuchen.

Zur gezielten Untersuchung des Vorkommens von Vögeln werden Erfassungen an vier Terminen zwischen Anfang April und Ende Mai im Vorfeld der jeweiligen Einzelbauvorhaben vorgeschlagen.

Zur Erfassung des Vorkommens von Fledermäusen ist an betroffenen Gebäuden eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Betroffene Gehölze sind auf Habitatstrukturen zu untersuchen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls vertiefende

Berücksichtigung des Bestands

Erfassungen, z.B. mittels Detektor-Transektbegehungen, Batcorder-Dauererfassungen und ergänzende Ausflugs-/Schwärmbegehungen notwendig.

Um Zugriffstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, können ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). An den Zugriffsverboten sind jedoch erst die konkreten Baumaßnahmen selbst und nicht schon der Bebauungsplan zu messen. Für die Ebene der Bauleitplanung ist allein maßgebend, dass kein von vorneherein unüberwindbares Vollzugshindernis besteht und damit die Planerforderlichkeit entfällt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Hierfür ist nichts ersichtlich.

Die Betroffenheit weiterer Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

4.9 Erschließung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen. Über die südliche verlaufende Bahnhofstraße (St 2381) erfolgt die Anbindung an den übergeordneten Verkehr. Hier befindet sich ebenso die nächste Bushaltestelle.

5 Berücksichtigung des Bestands

Bei der Überplanung eines bereits bebauten Gebietes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Eigentümer sowie die benachbarten Grundstücksbesitzer. Diese haben Interesse daran, dass ihr bisheriger baurechtlicher Status Quo nicht verschlechtert wird. Grundsätzlich haben bestehende Gebäude und bauliche Anlagen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass in erster Linie Neu- oder Ersatzbauten sowie relevante Veränderungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes betroffen sind.

Das Quartier befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- u. Mendelssohnstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.07.1998 (s. nachfolgende Abbildung). Aktuell sind bauliche Vorhaben entsprechend der darin enthaltenen Festsetzungen und Bauvorschriften zu beurteilen. Zwar gewährt das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand der bestehenden Regelungen, die Planbetroffenen besitzen jedoch ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Festsetzungen nicht ohne Abwägung ihrer Belange geändert werden.

Berücksichtigung des Bestands

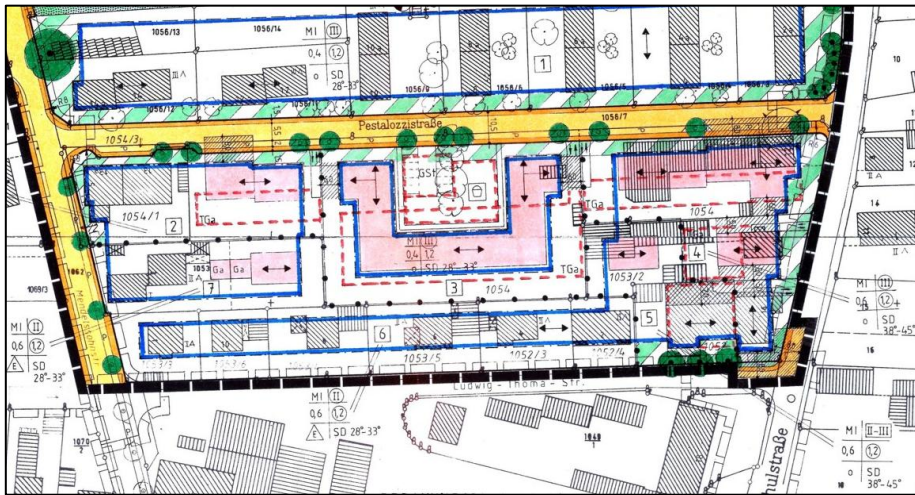


Abb. 4: Auszug aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- u. Mendelssohnstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.07.1998

Aus diesem Grund wurde geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Planbetroffenen auf das Weiterbestehen des bisherigen Baurechts eingerichtet haben und ob der bisherige baurechtliche Status Quo durch die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung einschränkt wird. Zu diesem Zweck wurden zum einen die Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ausgewertet. Zum anderen fand im Mai 2025 eine Bürgerinformation statt, zu der gezielt die Grundstückseigentümer eingeladen und über das geplante Vorhaben unterrichtet wurden und ihnen die Möglichkeit eingeräumt wurde, sich zu äußern.

Als **Art der baulichen Nutzung** ist im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 ein Mischgebiet festgesetzt (s. Typenschablone in der Abbildung). In Zukunft wird ein Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Während Mischgebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, steht in allgemeinen Wohngebieten (WA) die Wohnnutzung im Vordergrund. Dadurch sind manche Nutzungsarten, insbesondere sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie über die Versorgung des Gebietes hinausgehende Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise bzw. nicht mehr zulässig. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in dem konkreten Fall aus städtebaulichen Gründen prinzipiell ausgeschlossen. Ebenso sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB künftig nicht zulässig, jedoch waren diese bereits im Bebauungsplan Nr. 7 ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, welche bis dato allgemein zulässig waren, sind in Zukunft nur noch ausnahmsweise zulässig.

Mit der geänderten Gebietsart geht ferner eine Änderung des Schutzanspruches einher, da den gesetzlichen Richtwerten der TA Lärm entsprechend in einem Mischgebiet mehr Lärm emittiert werden darf (tags: 60 dB(A); nachts: 45 dB(A)) als in einem allgemeinen Wohngebiet (tags: 55 dB(A); nachts: 40 dB(A)). Somit sind die Eigentümer durch die Gebietsänderung in Zukunft weniger frei in der Nutzungsart und dürfen zudem weniger emittieren.

Berücksichtigung des Bestands

Das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet wurde jedoch nie als solches umgesetzt bzw. hat sich faktisch bereits zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. In der Realität hat sich nicht die von § 6 Abs. 1 BauNVO vorausgesetzte, in etwa gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetriebe eingestellt. Als gewerbliche Nutzung ist einzig das Hotel im Südosten zu nennen. Hier ist aber absehbar, dass die Nutzung aufgegeben wird bzw. anstelle des Gebäudes das Projekt „Servus Maria“ errichtet wird. Aus diesem Grund wird auf der Fläche entsprechend dem geplanten Misch-Nutzungskonzept ohnehin ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, für das dem bisherigen Mischgebiet in schalltechnischer Hinsicht vergleichbare Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) gelten.

Ferner befindet sich im Nordosten ein bäuerliches Anwesen. Es wird nicht verkannt, dass das Bestandsgebäude künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen wird. Hier wurde allerdings die landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben und auch dieses Gebäude wird nur noch zum Wohnen genutzt. Aufgrund der bereits vorhandenen, tatsächlichen Wohnnutzung und der seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht realisierten Mischnutzung kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Gebietstyps keine unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte darstellt. Auch ist der Stadt nicht bekannt, dass auf einem der Grundstücke eine gewerbliche Nutzung o.ä. geplant ist. Die geringeren Immissionsrichtwerte sind gleichbedeutend mit einem höheren Schutzanspruch und wirken sich somit positiv auf die bestehende Wohnnutzung aus. Für die Nachbargrundstücke, welche an den gegenständlichen Bebauungsplan angrenzen, hat die Gebietsänderung keine Auswirkungen, da wie bisher die dort geltenden gesetzlichen Richtwerte einzuhalten sind. Die Eigentümer im Plangebiet erhalten durchgängig ein adäquates Ersatzbaurecht mit einer vergleichbaren Grundfläche. Der Bodenrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets liegt typischerweise höher als der eines Mischgebiets.

Bei den Kennwerten zum **Maß der baulichen Nutzung** (Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksfläche) wurde Wert darauf gelegt, dass die bisherigen Werte nicht unterschritten werden und es somit zu keiner geringeren Nutzbarkeit und damit keinem relevanten Wertverlust der Grundstücke kommt. Zwar ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 im Bereich des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes in Teilen eine überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, wohingegen von nun an Obergrenzen von 0,40 (WA 1), 0,50 (WA 2) bzw. 0,55 (MU) gelten. Jedoch wirkt bei diesen Grundstücken die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. die maximale Anzahl an drei Vollgeschossen limitierend. Durch die Möglichkeit, in Zukunft stärker in die Höhe bauen zu können, kann gleichviel bzw. mehr Geschossfläche umgesetzt werden. Anhand der nachfolgenden Tabelle kann dies im Einzelfall nachvollzogen werden.

Bezeichnung/Hausnr.	Fl.-Nr.	Grundstück in m²	rechtsverbindlicher BP Nr. 7					neuer BP Nr. 73			
			GRZ	Geschosse	GFZ	GR _{max}	GF _{max}	GRZ _{fest}	GR _{max}	Gesch	GF _{max}
Servus Maria	1052, 1052/3-4	2.370	0,60	II-III	1,2	1.422	2.844	0,55	1.304	III-IV	4.387
Schulstr. 14	1053/2, 1053/8-9	1.501	0,60	III	1,2	901	1.801	0,4	600	III	1.801
Schulstr. 12	1054	2.260	0,60	III	1,2	1.356	2.712	0,4	904	III	2.712
Pestalozzistr.	1054/10	2.265	0,40	III	1,2	906	2.718	0,4	906	III-IV	3.273
Pestalozzistr.	1054/4	2.265	0,40	III	1,2	906	2.718	0,4	906	III-IV	3.273
Ludwig-Thoma-Str. 6	1053/5	792	0,60	II	1,2	475	950	0,5	396	III	1.188
Pestalozzistr. 11	1054/5	1.352	0,40	III	1,2	541	1.622	0,4	541	III	1.622
Pestalozzistr. 13	1054/1	1.030	0,40	III	1,2	412	1.236	0,4	412	III	1.236

Abb. 5: flurstücksgenauer Vergleich der alten und neuen Geschossfläche (rote Umrandung)

Die neu gezogenen **Baugrenzen** sind auf die Grundflächenzahlen abgestimmt, so dass gewährleistet ist, dass diese nicht einschränkend wirken. Im Vergleich zu den im alten Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen, welche – bis auf den zentralen U-förmigen Bauraum – großzügigere Bauräume ermöglichten, werden die neuen Baugrenzen jedoch enger um die geplanten (insbes. Mendelssohnpark, Servus Maria) bzw. städtebaulich gewünschten Baukörper gezogen. Diese Lage-Einschränkung erfolgt, um die angestrebte städtebauliche Neueinteilung zu erreichen. Eine Limitierung der festgesetzten Grundflächenzahl geht damit, wie geschildert, jedoch nicht einher. Was untergeordnete Bauten betrifft, erfolgt durch die Neuregelungen eine Vereinfachung bzw. eine flexiblere Handhabung. **Garagen/Carports sowie nicht-überdachte Stellplätze und Nebenanlagen** sind zukünftig innerhalb der, das ganze Quartier umfassenden, entsprechend festgesetzten Abgrenzung (sowie innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Die straßennahen Grundstücksbereiche bleiben jedoch – wie im Bebauungsplan Nr. 7 – auch in Zukunft frei. Für **Tiefgaragen** erfolgt, im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen, in Zukunft überhaupt keine Steuerung der Lage, um den Eigentümern hier ein höheres Maß an Flexibilität zuzugestehen.

Im alten Bebauungsplan gab es vereinzelte, gesondert abgegrenzte Bereiche, in welchen die Regelabstandsflächen unterschritten werden konnten. Der neue Bebauungsplan sieht vor, dass grundsätzlich die **Abstandsflächen** der BayBO einzuhalten sind, durch die Novellierung der BayBO sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) ohnehin nur noch 0,4H erforderlich (im Gegensatz zu 1,0 H, welche bei Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes anzuwenden waren).

Ähnlich wie im alten Bebauungsplan erfolgen **grünordnerische Vorgaben** für die unbebauten Grundstücksflächen. Diese sind – soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze etc. benötigt werden – zu begrünen. Neu und in gewisser Weise einschränkend ist, dass aus stadtoökologischen Gründen zwischenzeitlich populär gewordene Erscheinungen wie Steingärten und Kunstrasen ausgeschlossen werden. Diese kommen im Quartier aktuell ohnehin nicht vor. Auch Vorgaben zur zwingenden Begrünung von Flachdächern (bisher nur die Tiefgaragendächer), dem Umgang mit Niederschlagswasser, der Bodenversiegelung und zu Außenbeleuchtungen schränken die Eigentümer im Vergleich zu bisher ein. Jedoch entsprechen diese dem mittlerweile vorhandenen fachlichen Kenntnisstand und sind vor dem Hintergrund des immer wichtigeren Artenschutzes bzw. der Schonung des Wasserhaushaltes geboten.

Auf die lagegenaue Festsetzung von zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen wird im gegenständlichen Bebauungsplan im Sinne einer Vereinfachung der Regelungsdichte verzichtet. Stattdessen wird die Durchgrünung des Gebietes durch das **Pflanzgebot** von einem zu pflanzenden Baum je angefangenen 500m² erreicht, ohne die Gestaltungsfreiheit der Bauherren einzuschränken. Die Pflanzauswahl erfolgt mittels der wie im alten Bebauungsplan festgesetzten Pflanzliste, wobei auf Vorgaben zur Pflanzqualität (Mindesthöhe, Stammumfang, Baumgrube) verzichtet wird, da es sich vornehmlich um Pflanzungen in Privatgärten handelt. Um jedoch dauerhafte Pflanzungen auf Tiefgaragen sicherzustellen, werden wie im Bebauungsplan Nr. 7 hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen.

Was die **örtlichen Bauvorschriften**, insbesondere zur Dach- und Gebäudegestaltung, betrifft, sind zukünftig weniger Vorgaben zu beachten. Der gegenständliche Bebauungsplan beschränkt sich auf die Regelung der Dachformen und -neigung (bisher nur steile Satteldächer, nun auch Walm- und Flachdächer mit flexiblerer Dachneigung zulässig), der Dacheindeckung und den Firstrichtungen sowie auf

Mindestvorgaben zu solartechnischen Anlagen und zur Fassadengestaltung. Die – mutmaßlich zur Wahrung des damals noch stärker ausgeprägten dörflichen Charakters – Fein-Regelungen, insbesondere zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel, Dachfenstern, Kniestöcken, Trauf und Ortgang, sowie zur Garagengestaltung, entfallen im Sinne eines schlanken, praxistauglichen Planwerkes. Zu dem diese Regelungen im Widerspruch zu der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung eines stärker urbanen Charakters stehen.

Nach bisher gültigem Baurecht waren im gesamten Quartier **Einfriedungen** nicht zulässig. Nur bei einer zweigeschossigen Bauweise durften max. 1,2m hohe Einfriedungen, zur Straße in Form von senkrechten Stäben oder Latten (Eisen, Holz oder Kunststoff), zu den übrigen Grundstücken hin auch aus anderen Materialien, errichtet werden. In Zukunft werden diese Regelungen gelockert (Höhe zur Straße max. 1,40m, zu übrigen Grundstücksbereichen keine Höhengabe).

Die zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 einzuhaltende **Garagen- und Stellplatzsatzung** von 1992 weicht im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung der aktuellen Satzung (momentan: Fassung vom 07.04.2025), auf welche dynamisch verwiesen wird. Wie im alten Planungsrecht erfolgt dabei die Regelung, dass 90% der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen bzw. im Hauptgebäude integriert (neu) unterzubringen sind. Dies betrifft jedoch nur Gebäude mit gleich/über vier Wohneinheiten, wohingegen eine solche Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan Nr. 7 nicht getroffen wurde. Insofern wird auch hier der baurechtliche Status Quo nicht verschlechtert.

Die konkreten Regelungen zu **Werbeanlagen** (an Gebäuden und Einfriedungen mit Ausnahme von Hinweisschildern zu Beruf bzw. Gewerbe an der Stätte der Leistung unzulässig) werden durch den Verweis auf die, im gesamten Stadtgebiet gültige Werbeanlagensatzung (aktuelle Fassung vom 10.05.2010, geändert am 01.07.2013) ersetzt, deren Regelungen zu Mischgebieten für entsprechend auch in den geplanten Urbanen Gebieten für anwendbar erklärt werden.

Im alten Bebauungsplan enthaltene Vorgaben zum Stauraum für PKW, Ausgestaltung von Feuerwehrzufahrten bzw. Rettungswegen, Oberbodensicherung und Kinderspielplätzen werden gestrichen, da diese auf eigenständigen Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien basieren und unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten sind bzw. im Falle des Freiflächengestaltungsplanes nicht eingefordert werden können.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass die vorgenommenen Einschränkungen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung bewusst getroffen werden und sich auf die folgenden Bereiche beschränken: Aus dem bisherigen Mischgebiet (MI), wird künftig im Großteil des Quartiers ein allgemeines Wohngebiet (WA), mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen. Da sich das Quartier jedoch faktisch bereits zu einem allgemeinen Wohngebiet gewandelt hat bzw. das Mischgebiet nie umgesetzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass diese Änderung keine unangemessene Einschränkung der Eigentumsrechte darstellt. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung kommt es zwar auf dem Papier zu einer Verringerung der überbaubare Grundflächenzahl (GRZ), jedoch bleibt durch die Möglichkeit der vertikalen Nachverdichtung die ausschöpfbare Geschossfläche gleich, so dass auch hier von keiner Einschränkung die Rede sein kann. Durch die neu angeordneten Baugrenzen verschiebt sich die mögliche Positionierung der Baukörper. Diese Einschränkung der privaten

Städtebauliche Zielsetzung

Interessen wird bewusst in Kauf genommen, um die beabsichtigte städtebauliche Form zu erreichen. Eine Limitierung der festgesetzten Grundflächenzahl geht damit jedoch nicht einher. Weiter Einschränkungen betreffen grünordnerische Vorgaben (u.a. Ausschluss von Schottergärten, Begrünung von Flachdächern, Minimierung der Bodenversiegelung), welche aus stadtökologischen Gründen eingeführt werden.

In Gegenüberstellung des öffentlichen Interesses – einer städtebaulichen Neustrukturierung und einer Steuerung der zukünftigen Nachverdichtung im gegenständlichen Quartier – und den privaten Interessen – der Beibehaltung des baurechtlichen Status Quo – wird dem öffentlichen Interesse bezüglich der genannten Einschränkungen Vorrang gewährt. Dies auch deshalb, weil die privaten Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Auch die Situation der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird durch die veränderte baurechtliche Situation und die getroffenen Festsetzungen nicht verschlechtert.

6 Städtebauliche Zielsetzung

Standort

Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, ist jedoch trotz der Nähe zu den bereits urban geprägten Verkehrsachsen der Bahnhofstraße und der Donauwörther- bzw. Augsburger-Straße noch deutlich dörflicher geprägt bzw. städtebaulich noch nicht „zu Ende gedacht“. Im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ ist das Quartier als Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße (PZS)“ ausgewiesen. Dieser Zielsetzung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes gefolgt werden.

Städtebaulicher Ansatz

Um eine geordnete und verträgliche Entwicklung des Quartiers zu sichern, wurde das Büro Lars Consult damit beauftragt, ein städtebauliches Strukturkonzept zur angestrebten Nachverdichtung zu erstellen.

Zielstellung dieses Strukturkonzeptes ist es, die beiden Bauvorhaben „Servus Maria“ und „Mendelssohnpark“ in eine neue, qualitätvolle Quartiersstruktur, welche sich stärker an den großvolumigen Baukörpern der bereits urban geprägten, südlichen Umgebung orientiert, zu integrieren (s. nachfolgende Abbildungen).

So sind zukünftig durchgängig kräftige, mindestens dreigeschossige Baukörper, welche eine klare Raumkante zum Straßenraum schaffen, vorgesehen. Die Gebäude sollen dem Quartier in ihrer Anordnung, Größe und Dachform einen möglichst eigenständigen Charakter verleihen, sich gleichzeitig aber in die Umgebungsbebauung einfügen. Die neue Situierung der Geschosswohnungsbauten bildet gut nutzbare Freiräume trotz angestrebter urbaner Dichte. Durch den Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden entstehen in der Quartiersmitte hofartige Freiräume, die ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld ermöglichen. Bei deren Ausgestaltung sollte auf eine entsprechend hochwertige Ausführung geachtet werden.

Begründung der Festsetzungen

Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Durchgrünung, Artenschutz) in angemessenem Umfang Rechnung getragen und die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.



Abb. 6: Visualisierung der angestrebten städtebaulichen Neustrukturierung (LARS consult GmbH)

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten zukünftigen Misch-Nutzung aus Wohnungen (Mehrgenerationenwohnen), sozialen Einrichtungen (u.a. Kindertagesstätte, betreutes Wohnen) und gewerblichen Nutzungen (u.a. Büros, Café) erfolgt für den Teilbereich „Servus Maria“ die Festsetzung eines **urbanen Gebietes (MU)** gem. § 6a BauNVO. Im Unterschied zum Mischgebiet (MI) ist der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes (MU) stärker auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung auch in verdichteten, städtischen Bereichen zur Umsetzung des Konzeptes einer vitalen Stadt der kurzen Wege. Das urbane Gebiet wird dabei in zwei Teilbereiche untergliedert (MU1 und MU2), um die Nutzungen geschossweise feinzusteuern und im Erdgeschoss des MU 2 eine Wohnnutzung entsprechend dem zu Grunde liegenden Konzept eines Investors auszuschließen. Dieser Gebäudeteil orientiert sich Richtung Schulstraße und damit an einem stärker frequentierten und belasteten Bereich, weshalb hier die gewerbliche bzw. soziale oder sonstige Nutzung im Fokus stehen soll. Da sich die beiden Teilbereiche MU1 und MU2 im selben Baukörper befinden und damit in engem räumlichem Zusammenhang zueinander stehen, sind die Nutzungen beider Teilbereiche hinsichtlich der Bewertung des Mischungsverhältnisses gemeinsam zu betrachten.

Begründung der Festsetzungen

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, da diese nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet vereinbar sind und Konflikte vermieden werden können. Tankstellen passen aufgrund ihrer baulichen Struktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehr nicht in die bestehenden und geplanten Baustrukturen. Vergnügungsstätten, wie z.B. Nacht- oder Tanzbars bzw. Spielhallen haben unter anderem durch Lärmemissionen und der Gefahr eines Trading-Down-Effektes negative städtebauliche Wirkungen.

Für das übrige Quartier wird entsprechend der bereits vorhandenen und auch zukünftig beabsichtigten Nutzung ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Aus den bereits geschilderten Gründen werden auch hier Tankstellen, ebenso wie Gartenbaubetriebe, ausgeschlossen. Ansonsten erfolgt keine Einschränkung der gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Kenngrößen für das Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhensteuerung die maximale Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit Wand- und Dachhöhen festgesetzt.

Die maximal zulässigen **Grundflächenzahlen (GRZ)** für das urbane Gebiet (0,55), **die Bebauung an der „Ludwig-Thoma-Straße“ (WA 2, GRZ = 0,50)** und die übrige Wohnbebauung (WA 1, GRZ = 0,40) stellen auf eine verträgliche bauliche Dichte ab und gewährleisten gleichzeitig eine hohe Durchlässigkeit und Freiraumqualität sowie die Begrenzung der Versiegelung. **Die Überschreitung des gesetzlichen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete (0,40) im Fall des WA 2 ist darin begründet, dass somit an der „Ludwig-Thoma-Straße“ in ihrer gesamten Länge eine dichtere Bauweise zulässig und der Lückenschluss zwischen dem Mendelssohnpark im Westen (GRZ von 0,50, s. Bebauungsplan „Teilraum West“) und dem Bauvorhaben Servus Maria im Osten (MU) mit einer GRZ von 0,55 geschaffen wird.**

Darüber hinaus darf nach BauNVO § 19 die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von **Wand (WH_{max})- und Dachhöhen (DH_{max})** sowie die **Anzahl der Vollgeschosse** geregelt. Auf die Festsetzung einer Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK) wird verzichtet, um den Bauherren mehr Flexibilität bezüglich der Gebäude- und Geländeentwicklung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von Wand- und Dachhöhe in Meter ü. NHN, sowie die in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Gelände- und Straßenhöhen ist die Höhenentwicklung der Gebäude verbindlich fixiert, eindeutig bestimmt und leicht nachvollziehbar. Während die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hauptsächlich aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen erfolgt, wird durch die Festsetzung von Wand- und Dachhöhen sichergestellt, dass sich die Baukörper bestmöglich in die Bestandssituation integrieren. Die oberen Bezugspunkte sind für die Dachhöhe der höchste Punkt des Dachfirstes. Die zulässige Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der **Außenkante der** traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei

Begründung der Festsetzungen

Flachdächern wird nur die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt, welche am höchsten Punkt (i.d.R. Attika oder Absturzsicherungen) des Gebäudes gemessen wird.

Diese Höhenfestsetzungen bestimmen zusammen mit den Baugrenzen sowie der Dachform bzw. -neigung im Wesentlichen die möglichen Gebäudekubaturen. Um die gewünschte, urbane durchgängig mindestens dreigeschossige Bebauung zu erreichen, wird von einer **minimalen Wandhöhe** von 8,60 m, einer **maximalen Wandhöhe** von 9,50 m sowie von einer **maximalen Dachhöhe** von 13,0 m ausgegangen. Im Falle der potentiell viergeschossigen Querbauten an der Pestalozzistraße, welche als bewusst gesetzter Hochpunkte in diesem Bereich fungieren, bildet eine WH_{min} von 8,60 m, eine WH_{max} von 12,5 m und eine Dachhöhe von 16,0 m die Grundlage für die Höhenfestsetzung. Die Höhenfestsetzung des konkreten Projektes „Servus Maria“ erfolgt entsprechend der Objektplanung. Ferner wurde darauf geachtet, dass die Höhen der Bestandsgebäude, welche zum Teil erst jüngst errichtet wurden (u.a. Schulstraße 14), nicht unterschritten werden. Um Flexibilität in der Bauausführung einzuräumen, darf die maximale Dachhöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. PV-Anlagen und Aufzugsaufbauten etc. **um 0,5 m überschritten werden**.

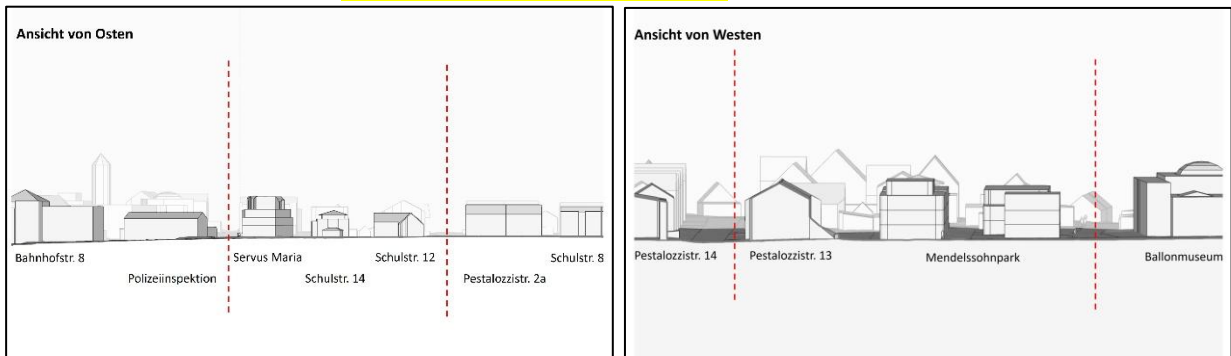


Abb. 7: schematische Darstellung der Höhenabfolge im Quartier (innerhalb roter Linien)

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Die im städtebaulichen Konzept entwickelten Baustrukturen sichern eine hohe stadträumliche Qualität und bilden zu den öffentlichen Straßenräumen klare Raumkanten sowie innerhalb des Plangebietes einen hohen Anteil an Frei- und Grünräumen, um so trotz derteilweise höheren Verdichtung einen qualitativ hochwertigen Wohn- und Aufenthaltswert zu erreichen. Um dieses Konzept planungsrechtlich zu sichern, werden – mit Ausnahme des urbanen Gebietes – eine **offene Bauweise** sowie klar definierte **Baugrenzen** vorgegeben. Um Flexibilität in der Bauausführung einzuräumen, ist dabei ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Für den Bereich des Sonderbaukörper „Servus Maria“ wird aufgrund der beabsichtigten Gebäudelänge eine **abweichende Bauweise** (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m) festgesetzt. Hier wird auch Bauraum für **Balkone** geregelt, um diese auf der Süd-Seite ausnahmsweise zuzulassen, auf der anderen Seite aufgrund des besonderen und prominenten Baukörpers eine Feinsteuerung vorzunehmen.

Garagen/Carports sowie nicht-überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der, das ganze Quartier umfassenden, entsprechend festgesetzten Abgrenzung (sowie innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Die straßennahen Grundstücksbereiche sind jedoch freizuhalten, um einen ruhigen

Straßenraum zu wahren. Tiefgaragen einschließlich eingeschossiger Tiefgaragen-Abfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Eigentümern hier Flexibilität zuzugestehen.

Für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten grundsätzlich die **Abstandsflächenregelungen** der BayBO.

7.4 Verkehrsflächen

In die bestehende Erschließung wird nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden die Teilabschnitte der Schul-, der Ludwig-Thoma-, sowie der Mendelssohnstraße entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.5 Grünordnung

Grundsätzlich wird Wert auf die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität sowie die Aufwertung des bestehenden Stadtbildes und eine Verbesserung des Mikroklimas gelegt.

Die getroffenen Regelungen zu **unbebauten Grundstücksflächen** entsprechen inhaltlich den Vorgaben aus der städtischen Einfriedungs- Freiflächengestaltungssatzung, welche infolge der jüngsten BayBO-Novellierung (1. Modernisierungsgesetz vom 23. Dezember 2024), aller Voraussicht nach nicht mehr rechtsgültig ist.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Aus diesem Grund sind die **nicht überbauten Flächen**, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze etc. benötigt werden, zu begrünen. **Geschotterte Steingärten**, Kunstrasen etc. werden ausgeschlossen, da diese eine geringe ökologische Wirksamkeit besitzen und nicht ortstypisch sind. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit **wasserdurchlässigen Belägen** zu versehen. Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig. Im selben Sinne müssen Tiefgaragen und unterirdische Bauteile mit kulturfähigem Bodenmaterial bzw. Substrat von mindestens 0,6 m Stärke hergestellt und dauerhaft begrünt werden. Die Durchgrünung des Quartiers wird weiterhin durch das **Pflanzgebot**, demnach je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen ist gestärkt. Durch die **festgesetzte Pflanzliste** wird gewährleistet, dass es heimische, standortgerechte Baum- und Gehölzsorten verwendet werden.

Ferner sind aus Gründen des Insektenschutzes Außenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren bzw. insektenfreundliche auszuführen. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten, nach unten gerichteten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die zulässige Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin sorgt für die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung.

Begründung der Festsetzungen

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Durch die Förderung der Versickerung wird die Grundwasserneubildung unterstützt und der lokale Wasserkreislauf stabilisiert—ein wichtiger Aspekt angesichts klimatischer Veränderungen. Zudem trägt die Maßnahme zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen bei, fördert die Biodiversität und verbessert das Mikroklima.

7.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "**LA23-220-G02-E01-01**" mit dem Datum **19.01.2026** entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Tag

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) in Teilen des Plangebietes eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) in nahezu dem gesamten Plangebiet eingehalten.

Nacht

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) im gesamten allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) in weiten Teilen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Begründung der Festsetzungen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) in Teilen des urbanen Gebietes eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) im gesamten urbanen Gebiet eingehalten.

Bewertung

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Schallschutzmaßnahmen sind dazu geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicher zu stellen.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Polizeiinspektion Gersthofen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Polizeiinspektion Gersthofen. Als relevante Schallquellen sind hier die Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge zu erwarten. Die Ausfahrt befindet sich im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes. Hier war bislang bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Es wird durch die vorliegende Planung die Schutzwürdigkeit der Gebäude im Bereich der Ausfahrt nicht erhöht. Es ist daher von keinen zusätzlichen Lärmkonflikten auszugehen. Die An- und Abfahrt der Fahrzeuge dient der Sicherheit der Allgemeinheit und die sich daraus ergebenden möglichen Lärmimmissionen sind als sozialadäquat zu werten.

Die sich ergeben Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Mischgebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

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.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan beschränken sich darauf, „Leitplanken“ bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Abfall- und Wertstoffbehältern, Einfriedungen und Geländemodellierung sowie zu Werbeanlagen und Stellplätzen vorzugeben.

Dach- und Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dachflächen soll eine möglichst reibungslose Einbindung der Baukörper in das städtebauliche Umfeld unterstützt werden. Im näheren Umfeld, vor allem Richtung Westen, Norden und Osten, ist die vorherrschende Dachform das Satteldach. Jedoch sind gerade bei den jüngeren Gebäuden (Richtung Süden) auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, anzutreffen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan sind daher in Anlehnung an das bestehende, bauliche Umfeld **Sattel-, Walm- und Flachdächer** mit einer Dachneigung von **19° bis 45°** (ausgenommen der Flachdächer) zulässig. Im Falle des Vorhabens „Servus Maria“ mit seiner besondere Dachlandschaft, bestehend aus dem langgezogenen, dreigeschossigen Flachdachbau, mit „daraufgesetzten Stadthäusern“ mit Satteldächern (15-30°), ist eine feingliedrige Steuerung der einzelnen Bereiche erforderlich. Da bekannt ist, dass für die bereits genehmigten Wohnhäuser des „Mendelssohnparks“ Flachdächer vorgesehen sind, wird in diesem Bereich (WA 2) auch nur diese Dachform vorgegeben. **Flachdächer** sind dabei aus stadtökologischen Gründen **zu begrünen**. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist explizit zulässig und kann durch Kühlungseffekte die Leistungsfähigkeit von PV-Anlagen erhöhen. Die Nutzung von Dachflächen für solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und Energiewende. Aus diesem Grund werden bis auf die Vorgaben zur Neigung keine einschränkenden Vorgaben getroffen.

Bei der Ausgestaltung der **Gebäudefassaden** sind weiterführend grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen unzulässig. Fassadenbegrünungen der Gebäude sind dagegen erwünscht. Oftmals optisch nicht ansprechend gestaltete Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in Gebäuden zu integrieren oder so einzuhausen/einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ferner wird geregelt, dass im Bereich der festgesetzten „Abgrenzung für **Balkone**“ diese keine seitliche Einhausung aufweisen dürfen, um die optische Wirkung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zu steuern.

Die Vorgaben zu **Einfriedungen** helfen dabei, ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen sicherstellen und dazu hohe Einfriedungen auszuschließen. Die Vorschriften hierzu entstammen inhaltlich der bereits weiter oben erwähnten Einfriedungs- Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Gersthofen. Die Regelung zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien trägt dem Artenschutz Rechnung.

Die (minimale) Regulierung der **Geländemodellierung** soll gewährleisten, dass Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Anpassung des Geländes an die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe vorgenommen werden.

Durch die einzuhaltenden Regelungen der im gesamten Stadtgebiet gültige **Werbeanlagensatzung** (aktuelle Fassung vom 10.05.2010, geändert am 01.07.2013) wird die Wirkung von Werbeanlagen gesteuert und eine Beeinträchtigung des Straßenraums vermieden. Das Urbane Gebiete wird hierzu ausdrücklich den Mischgebiets-Regelungen der Werbeanlagensatzung gleichgestellt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen **Garagen- und Stellplatzsatzung** der Stadt (momentan: Fassung vom 07.04.2025). Diese sieht für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) vor, dass bis zu einer Wohnfläche von 50m² ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), bei einer Wohnfläche von 50m² bis 90m² 1,5 Stellplätze und bei Wohneinheiten mit mehr als 90m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Darüber hinaus wird geregelt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten mindestens 90% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Tiefgaragen zu erstellen sind. Diese Regelung trägt zum Freihalten des Straßenraums und zum Erhalt eines klareren, ruhigen Erscheinungsbildes bei.

9 Naturschutzfachliche Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden und den Anforderungen an eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, zu denen selbstredend auch die Belange des Natur- und Artenschutzes zählen, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

9.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Siedlungs- und Stadtstrukturen von Gersthofen und wird in der näheren und weiteren Umgebung von weiteren städtischen Strukturen, wie Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten geprägt. Die nähere Umgebung um den Geltungsbereich bietet vereinzelt Naherholungsmöglichkeiten, wie Grünflächen und Freizeitangebote (Ballonmuseum, Hallenbad, Parkanlage, etc.). Der Lech, sowie der Lechkanal befinden sich ca. 750 m östlich des Geltungsbereichs und ermöglichen weitere Naherholungsmöglichkeiten. Etwa 1,2 km östlich des Projektgebietes geht das Stadtgebiet von Gersthofen in Offenland über.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es keine größeren Gewerbebetriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, wie Autobahnen oder Bundesstraßen, die zu einer erheblichen Belastung durch Schadstoffausstoß oder Lärmbelästigung führen und die Wohnnutzung beeinträchtigen. Das nächstgelegene Gewerbe- und Industriegebiet von Gersthofen sowie die Bundesstraße B2 liegen westlich des Geltungsbereichs in ca. 600 m Entfernung. Die Autobahn A8 liegt ca. 1,3 km südlich des Plangebietes. Durch die räumliche Nähe zu den innerstädtischen Verkehrswegen „Bahnhofstraße“ und „Donauwörther Straße“ ist jedoch mit einer gewissen Lärm- und Schadstoffbelastung im

Plangebiet zu rechnen. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet können laut schalltechnischer Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen als tragbar angesehen werden.

Insgesamt bietet das Wohngebiet eine städtische Umgebung, die von der Nachbarschaft zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sowie Freizeitangeboten profitiert. Tendenziell sind die projektbedingten Auswirkungen bei Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit aufgrund der Bestandssituation und der Vorbelastungen sowie der relativ geringen Eingriffsintensität als „gering“ zu beurteilen.

9.2 Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt laut digitaler geologischer Karte von Bayern (1:25:000) komplett innerhalb der geologischen Einheit des „Sandlöß, pleistozän aus Schluff, sandstreifig, karbonatisch“. Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt es sich gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000) um „fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter)“. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal „Körpergräber des Frühmittelalters“ (D-7-7531-0117). Ein Vorkommen von bodendenkmalgeschützten Funden im und um den Geltungsbereich ist daher nicht generell auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht beim Antreffen eines Bodendenkmals (Art. 8 DSchG) wird in den Hinweisen ausdrücklich hingewiesen.

Da der Großteil des Plangebiets schon versiegelt / bebaut ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits im Bestand erheblich reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen (zusätzlichen) projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen etc.). Aufgrund dessen ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans eine relativ „geringe“ Eingriffsintensität auf das Schutzgut Boden und Fläche.

9.3 Schutzgut Wasser

Laut hydrogeologischer Karte (1:500.000) ist das Plangebiet übergeordnet der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“ zugeordnet. Gemäß digitaler hydrogeologischer Karte (1:100.000) befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit „Talschotter des Lech-Wertachtals“, die einen regional bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten darstellt, welche bereichsweise hydraulische Verbindung mit unterlagernden Sanden der Oberen Süßwassermolasse mit geringem Filtervermögen aufweist.

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Im näheren Umfeld liegt östlich des Plangebiets in ca. 750 m Entfernung der Lech sowie der anschließende Lechkanal. Zudem liegt ca. 1,1 km östlich des Geltungsbereichs der „Europaweier“. Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung

nicht betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Gersthofen“ (Gebietskennzahl 2210753100102) ist ca. 1,3 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Entlang des Lechs befinden sich Hochwassergefahrenflächen (HQ_{extrem}, HQ_{häufig}, HQ₁₀₀), die vom geplanten Projekt jedoch nicht negativ beeinflusst werden.

Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich der Privatgärten ist durch den Einsatz von Dünge- und / oder Pflanzenschutzmitteln von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans (u. a. Verwendung von versickerungsfähigem Material) wird der Grad der Versiegelung minimiert und die Grundwasserneubildung sichergestellt. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser lässt sich als „gering“ einstufen.

9.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen schon überbaut ist und dadurch bereits eine reduzierte Verdunstung und eine stärkere Aufheizung der Flächen im Sommer sowie eine Abkühlung im Winter gegeben ist. Dem relativ hohen Gehölzanteil innerhalb sowie im Nahbereich des Geltungsbereichs kann dennoch eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Bei den Baumaßnahmen sind zur Verbesserung der Lufthygiene Baumpflanzungen, vorzugsweise heimische Laubbaumarten vorzunehmen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es keine größeren Gewerbebetriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, wie Autobahnen oder Bundesstraßen, die zu einer erheblichen Belastung durch Schadstoffausstoß führen. Das nächstgelegene Gewerbe- und Industriegebiet von Gersthofen sowie die Bundesstraße B2 liegen westlich des Geltungsbereichs in ca. 600 m Entfernung. Die Autobahn A8 liegt ca. 1,3 km südlich des Plangebietes. Durch die räumliche Nähe zu den innerstädtischen Verkehrswegen „Bahnhofstraße“ und „Donauwörther Straße“ ist jedoch mit gewissen verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet zu rechnen. Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen mit „gering“ zu bewerten.

9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Verfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop „Lech-Auwaldreste und begleitender Gehölzsaum zwischen Gersthofen und Langweid“ (7531-0006-003) befindet sich ca. 700 m entfernt und ist ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Relevante Strukturen für Natur und Landschaft stellen die Privatgärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit verschiedenen Gehölzbeständen und -strukturen dar. Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes das Hallenbad Gersthofen mit angrenzender Parkanlage bestehend aus Baum-

und Strauchbeständen. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Baumpflanzungen, vorzugsweise heimische Laubbaumarten vorzunehmen.

Der Geltungsbereich weist sowohl für gebäude- als auch gehölzbrütende Arten geeignete Habitatsigenschaften auf. Während der Relevanzbegehung konnten einige Haussperlinge, Stare und eine Dohle, die sich innerhalb des Geltungsbereiches aufgehalten haben, festgestellt werden. In der Tiefgarageneinfahrt wurde ein Rauchschwalbennest gefunden. Zudem konnten zwei Rauchschwalben im Flug beobachtet werden, wovon eine in die Scheune auf dem Flurstück 1054 eingeflogen ist. Aufgrund der hohen Brutplatztradition dieser Art, ist eine Brut im Geltungsbereich wahrscheinlich. Strukturen an Gebäuden, wie Spalten und Verschalungen sowie Baumhöhlen und abstehende Rinde an den Gehölzen stellen potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse dar. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens werden Gebäudeabrisse und Gehölzentfernungen durchgeführt, weshalb eine Betroffenheit dieser Artgruppen nicht ausgeschlossen werden kann.

Um festzustellen, ob Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen durch die Einzelbauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans entstehen, sind diese vor Abbruch des Bestandes bzw. bei Konkretisierung eines Bauvorhabens näher zu untersuchen. Zur gezielten Untersuchung des Vorkommens von Vögeln werden Erfassungen an vier Terminen zwischen Anfang April und Ende Mai im Vorfeld der jeweiligen Einzelbauvorhaben vorgeschlagen. Zur Erfassung des Vorkommens von Fledermäusen ist an betroffenen Gebäuden eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Betroffene Gehölze sind auf Habitatstrukturen zu untersuchen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls vertiefende Erfassungen, z.B. mittels Detektor-Transektbegehungen, Batcorder-Dauererfassungen und ergänzende Ausflugs-/Schwärmbegehungen notwendig.

Der Bebauungsplan selbst löst keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG aus. Artenschutzbelange werden vor den Einzelbaumaßnahmen, insbesondere dem Abbruch des Altbestands, zu prüfen sein. Es sind aktuell keine Vollzugshindernisse erkennbar, die dem Vollzug des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Insbesondere sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen lässt sich die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als „gering“ einstufen.

9.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale oder Naturdenkmale. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal „Körpergräber des Frühmittelalters“ (D-7-7531-0117). In der näheren Umgebung zum Plangebiet liegen zudem die Bodendenkmale „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7531-0063), „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d. Ä. in Gersthofen“ (D-7-7531-0282) und „Körpergräber

vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung" (D-7-7531-0118). Die nächstgelegenen Baudenkmale stellen das „Rathaus, Maierhof (Ganzer Hof), syn. Meierhof“ (D-7-72-147-1), das „Amtshaus“ (D-7-72-147-3) sowie die „Alte Kath. Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere“ (D-7-72-147-4) dar. Ein Vorkommen von bodendenkmalgeschützten Funden im und um den Geltungsbereich ist daher nicht generell auszuschließen.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

9.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D64 Donau-Iller-Lech-Platten“ nach Ssymanck und der Naturraum-Einheit „047 Lech-Wertach-Ebenen“ nach Meynen / Schmithüsen et al.

Das Landschaftsbild weist aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen im Plangebiet und in den umliegenden Bereichen keine überdurchschnittlich hohe Wertigkeit auf. Im Geltungsbereich befinden sich Privatgärten und unbebaute Bereiche mit Gehölzstrukturen, die das Landschaftsbild aufwerten und die Erholungsfunktion in der Siedlung steigern. Zudem beeinflussen die Grünstrukturen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches das Landschaftsbild positiv. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch weitere Siedlungs- und Stadtbereiche geprägt, die in ca. 1,1 km Entfernung in offene Landschaftsbereiche übergehen. Das nahe gelegene Flussbett des Lechs wirkt zudem landschaftsästhetisch positiv und bietet weitere Naherholungsmöglichkeiten. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens ist aufgrund des „geringen“ zusätzlichen Eingriffs mit keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als „gering“ anzusehen.

10 Klimaschutz

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch Begrenzung der Bauräume bzw. überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)
- Pflanzgebote

- Extensive Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen: Durch den Bau von Wohngebäuden auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich werden Flächen versiegelt. Dabei muss aber auch berücksichtigt werden, dass es sich um extensiv genutztes Grünland handelt, welches durch die Nutzung bereits vorbelastet ist.

Da das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt größtenteils bebaut ist und in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, gibt es bereits eine entsprechende Prägung des Ortsbilds. Die Vorgaben von Pflanzgeboten und Freiflächen tragen positiv zum Klimaschutz im Gebäudesektor bei. Hinsichtlich des Verkehrssektors ist durch die hinzukommende Bebauung auch von einer Zunahme des PKW-Verkehrs und damit zusammenhängender Emissionen auszugehen. Jedoch hält sich die Zunahme aufgrund des bereits größtenteils bebauten Plangebietes und der geringen Anzahl an zu errichtenden Wohngebäuden in Grenzen. Für andere, der in der Anlage des KSG genannte Sektoren, ist der Bebauungsplan in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

11 Infrastruktur/Versorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den kommunalen Versorgungsunternehmen.

Aktiver Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfordern eine effiziente Energienutzung. Ein Großteil der Energie wird für den Betrieb von Gebäuden verwendet, gleichzeitig bestehen in diesem Bereich große Einsparpotenziale.

Immer größere Bedeutung erlangen kommunale Energieversorgungskonzepte, die eine Nutzung der örtlichen und regionalen Energieträger im Bereich der erneuerbaren Energien ermöglichen. Aus diesem Grund lässt die Stadt Gersthofen einen Energienutzungsplans mit dem Schwerpunkt Kommunale Wärmeplanung erstellen. Dessen Ziel ist es, einen Überblick darüber zu geben, welche Wärmeversorgungsoptionen im Stadtgebiet oder einem Teilgebiet besonders geeignet sind, um eine verlässliche, kostengünstige und nachhaltige Wärmeversorgung bieten zu können und somit den Bürgerinnen und Bürgern Planungssicherheit für die Zukunft zu geben. Bis zum Herbst 2025 sollen die Ergebnisse vorliegen, Informationen sind nachfolgender Webseite zu entnehmen: <https://gersthofen.de/stadt/kommunale-waermeplanung/>.

Flächenbilanz

12 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2)	2.370	14,5
Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA 2)	11.465	70,4
Öffentliche Verkehrsfläche	2.455	15,1
gesamt	16.290	100

ANLAGE 01: PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Hinweis:

Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden.

