

## **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.06.2025 insgesamt 57 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 15.07.2025 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Von 16 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

|     |                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde                         |
| 2.  | Landratsamt Augsburg                                                          |
| 3.  | Staatliches Gesundheitsamt                                                    |
| 4.  | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr |
| 5.  | Vodafone Kabel Deutschland GmbH                                               |
| 6.  | LEW Verteilnetz GmbH                                                          |
| 7.  | Fernstraßen Bundesamt                                                         |
| 8.  | Die Autobahn GmbH des Bundes                                                  |
| 9.  | bayernets GmbH                                                                |
| 10. | Schwaben Netz GmbH                                                            |
| 11. | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung                             |
| 12. | Bundesnetzagentur                                                             |
| 13. | Amt für ländliche Entwicklung Schwaben                                        |
| 14. | Eisenbahn-Bundesamt                                                           |
| 15. | Stadtwerke Augsburg                                                           |
| 16. | Immobilien Freistaat Bayern RV Augsburg                                       |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**12 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:**

|     |                                               |
|-----|-----------------------------------------------|
| 1.  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten |
| 2.  | Augsburger Verkehrsverbund GmbH               |
| 3.  | Bayerischer Bauernverband                     |
| 4.  | Gemeinde Heretsried                           |
| 5.  | Gemeinde Langweid                             |
| 6.  | Industrie-und Handelskammer                   |
| 7.  | Handwerkskammer für Schwaben                  |
| 8.  | Regierung von Schwaben - Gewerbeaufsichtsamt  |
| 9.  | Stadt Augsburg                                |
| 10. | Stadt Neusäß                                  |
| 11. | Gemeinde Rehling                              |
| 12. | Gemeinde Gablingen                            |

**29 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:**

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 1. | Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg |
| 2. | Abwasserzweckverband „Schmuttertal“               |
| 3. | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege                |
| 4. | Bund Naturschutz in Bayern e.V.                   |
| 5. | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben              |
| 6. | DB Regio AG / DB Services Immobilien GmbH         |
| 7. | Deutsche Post AG                                  |
| 8. | Deutsche Telekom Technik GmbH                     |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

|     |                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------|
| 9.  | telefonica Germany GmbH & Co. OHG                       |
| 10. | Erdgas Schwaben                                         |
| 11. | Gemeinde Adelsried                                      |
| 12. | Gemeinde Affing                                         |
| 13. | Gemeinde Aystetten                                      |
| 14. | Kreishandwerkerschaft Augsburg                          |
| 15. | Planungsverband Güterverkehrszentrum Raum Augsburg      |
| 16. | Polizeiinspektion Gersthofen                            |
| 17. | Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern              |
| 18. | Regionaler Planungsverband Augsburg                     |
| 19. | Stadt Gersthofen - Liegenschaften                       |
| 20. | Stadt Gersthofen - Tiefbau                              |
| 21. | Stadt Gersthofen - Recht, Finanzen, Öffentliche Ordnung |
| 22. | Stadt Gersthofen - Verkehrswesen                        |
| 23. | Stadt Gersthofen - Nachhaltigkeit                       |
| 24. | Stadtwerke Gersthofen                                   |
| 25. | Telefonica (O2) (Germany) GmbH & Co OHE                 |
| 26. | T-Mobile Deutschland GmbH                               |
| 27. | Verwaltungsgemeinschaft Welden-Bonstetten               |
| 28. | Wasserwerk Gersthofen                                   |
| 29. | Wasserwirtschaftsamt Donauwörth                         |

**Von 1 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

1. Bürger 1

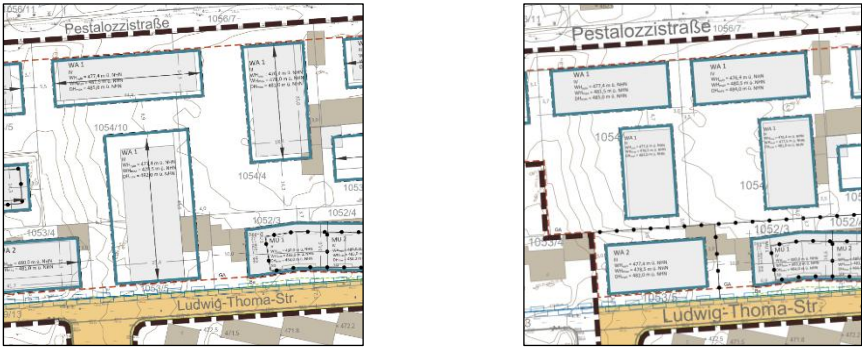
**Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße"**

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Änderungen des Entwurfes gemäß Anregungen der Verwaltung:**

| 1. „Teilraum Ost“; Anpassung städtebauliches Konzept                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anregungen / Bedenken / Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Konkreter Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zwei Bauvorhaben in diesem Bereich: Zum einen der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (dreigeschossig mit teilweise zurückversetztem, vierten Staffelgeschoss) im Südwesten, auch als „Mendelssohnpark“ bekannt. Zum anderen das Projekt „Servus Maria“ im Südosten des Plangebietes. In einem viergeschossigen Gebäude sollen Mehrgenerationenwohnen mit angegliederten sozialen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen untergebracht werden.</p> <p>Während es sich beim „Mendelssohnpark“ um ein (bis auf die zurückversetzten Staffelgeschosse) bereits genehmigtes Bauvorhaben handelt, liegt für „Servus Maria“ noch kein Baurecht vor. Im Verlauf der Planerarbeitung hat sich dabei herausgestellt, dass wesentliche Fragestellungen, was die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die zukünftige Verkehrsbelastung (Leistungsfähigkeit, lärmtechnischen Auswirkungen durch planbedingten Mehrverkehr) durch „Servus Maria“ betreffen, noch nicht abschließend geklärt sind. Um trotz dieser Fragestellungen Baurecht für das Vorhaben „Mendelssohnpark“ zu schaffen, wurde der Bebauungsplan aufgeteilt und vom Planungsausschuss am 03.12.2025 in einem ersten Schritt für den „Teilraum West“ im Südwesten des Plangebietes der Satzungsbeschluss gefasst.</p> | <p>Um nun für das übrige Plangebiet Baurecht zu schaffen, wird vorgeschlagen, im Folgenden die Abwägung für den „Teilraum Ost“ (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 vorzunehmen.</p> <p>Der bisherige Nutzungstyp WA2, welcher sich ausschließlich auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Teilraum West bezog, kann gestrichen werden.</p> <p>Im Selben Zuge wird eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes im zentralen Bereich des Quartiers, auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 1053/5, 1054/4 und 1054/10 vorgeschlagen. Das bisher verfolgte Konzept sah auf den genannten Grundstücken Bauräume für drei großflächige Mehrfamilienhäuser vor, welche durch ihre Verteilung einerseits eine klare Raumkante entlang der „Pestalozzistraße“ ausbilden und mit einem viergeschossigen Baukörper einen klaren Hochpunkt setzen. Andererseits wird der rückwärtige Grundstücksbereich funktional erschlossen und so strukturiert, dass qualitativ hochwertige Freiflächen erhalten bleiben (nachfolgende Abbildung links).</p> <div></div> <p>Abb.: ausgelegter Entwurf, Fassung 28.05.2025 (links), angepasster Entwurf, Fassung 04.02.2026 (rechts)</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. „Teilraum Ost“; Anpassung städtebauliches Konzept</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                     | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                             | <p>Die aus städtebaulicher Sicht erfolgte Aufteilung setzt jedoch voraus, dass die bestehenden Flurgrenzen zugunsten einer übergeordneten Struktur nicht berücksichtigt werden, was eine entsprechende Einigung der Eigentümer erfordert. Die nun vorgelegte alternative Parzellierung nimmt die aktuellen Flurgrenzen hingegen auf, wodurch die Grundstücke unabhängig voneinander bebaubar werden, ohne die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung – Ausbildung einer Raumkante und Setzung eines Hochpunkts entlang der „Pestalozzistraße“ sowie Sicherung hochwertiger Freiräume – aus den Augen zu verlieren (Abbildung rechts).</p> <p>Um die Neueinteilung planungsrechtlich zu ermöglichen, werden in der Planzeichnung die Baumgrenzen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes aktualisiert. Ferner erfolgt die Anpassung der jeweiligen Gebäudehöhen, die grundsätzliche Höhensystematik – viergeschossige Bauten entlang der „Pestalozzistraße“, dreigeschossige Baukörper in den hinteren Grundstücksbereichen der Fl.-Nrn.: 1054/4 und 1054/10 sowie entlang der „Ludwig-Thoma-Straße“ auf der Fl.-Nr.: 1053/5 – zu ändern. Für dieses Gebäude (Fl.-Nr.: 1053/5) wird zukünftig die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 auf 0,50 erhöht, um somit an der „Ludwig-Thoma-Straße“ in ihrer gesamten Länge eine dichtere Bauweise zuzulassen, indem der Lückenschluss zwischen dem Mendelssohnpark im Westen (GRZ von 0,50, s. Bebauungsplan Nr. 73 – Teilraum West) und dem Bauvorhaben Servus Maria im urbanen Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,55 zu schaffen. Dieses Grundstück wird daher in Zukunft dem neu eingeführten Nutzungstyp WA 2 zugeordnet, welcher sich nur in der GRZ vom WA 1 unterscheidet (und nicht zu verwechseln ist, mit dem zwischenzeitlich gestrichenen WA 2 vom Mendelssohnpark, s. oben).</p> <p>Infolge der oben vorgeschlagenen Änderungen im zentralen Bereich des Quartiers wurde zwischenzeitlich die schalltechnische Untersuchung aktualisiert (BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH, "LA23-220-G02-E01-01", vom 19.01.2026). Inhaltliche Änderung an den Immissionsschutz ergeben sich dabei nicht.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. „Teilraum Ost“; Anpassung städtebauliches Konzept</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                     | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                             | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Planungsausschuss beschließt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Festlegung des Geltungsbereiches mit den Grundstücken 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 unter der Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" (Plan+Text)</li> <li>• die Anpassung der Planzeichnung an den neuen städtebaulichen Entwurf im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1053/5, 1054/4 und 1054/10 (Plan)</li> <li>• sich das aktualisierte Immissionsschutzgutachten der BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH ("LA23-220-G02-E01-01", vom 19.01.2026) zu eigen zu machen.</li> <li>• die Anpassung der Begründung (Text)</li> </ul> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Niederschlagswasser</b>                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Seitens des städtischen Tiefbauamtes wurde angeregt, in der Festsetzung zum Niederschlagswasser zu ergänzen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nicht nur flächenhaft, sondern auch mittels Rigolen zu versickern ist.                              | Die Festsetzung zum Niederschlagswasser wird entsprechend den Wünschen des Tiefbauamtes aktualisiert. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Ergänzung (Versickerung durch Rigolen) bzw. eine Klarstellung (Minimierungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Einleitung). |
| Ferner erfolgte die Bitte zu ergänzen, dass die Einleitung in den Mischwasserkanal die Minimierung des einzuleitenden Regenwassers durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Gründach mit intensiver Dachbegrünung, Zisternen mit Grauwassernutzung voraussetzt. | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Der Planungsausschuss beschließt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Aktualisierung der Festsetzung zum Niederschlagswasser (Text)</li> </ul>                                                                                   |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>3. Klarstellung Tiefgarage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 36 ausgeführt, erfolgt im Bebauungsplan für Tiefgaragen – im Gegensatz zu den Regelungen im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan – keine Steuerung der Lage, um den Eigentümern im Vergleich zum bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein höheres Maß an Flexibilität zuzugestehen. | Um rechtssicher klarzustellen, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, wird dies in der Festsetzung zur Baugrenze ergänzt.                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Der Planungsausschuss beschließt: <ul style="list-style-type: none"> <li>in der Festsetzung zur Baugrenze zu ergänzen, dass Tiefgaragen einschließlich eingeschossiger Tiefgaragen-Abfahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind (Text).</li> </ul> |



**Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

| <b>1. Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde<br/>(Stellungnahme vom 10.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Aus Sicht der Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans hat die geordnete Nachverdichtung des Stadtzentrums zum Ziel. Damit wird nicht nur dem Vorrang der Innenentwicklung und der sparsamen Nutzung von Grund und Boden Rechnung getragen. Es werden auch wesentliche Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" umgesetzt. Die Planung beinhaltet neben einer höheren baulichen Dichte teilweise auch andere Nutzungen, weshalb der Flächennutzungsplan berichtigt werden muss. Im Interesse einer abwägungsfehlerfreien Planung bitten wir um Ergänzung des Begründungstextes hinsichtlich des offenkundig hohen Bedarfs an Wohnraum anhand nachvollziehbarer Datengrundlagen (Bevölkerungsprognose und -statistik).</p> | <p>Das grundsätzliche Einverständnis der Regierung von Schwaben wird begrüßt.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen und in der Begründung unter Ziffer 4 (übergeordnete Vorgaben) Aussagen zum Wohnraumbedarf ergänzt: 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.</p> <p>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</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde<br/>(Stellungnahme vom 10.07.2025)</b> |                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                            | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                     |
|                                                                                                    | Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Stadt durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss.                                                    |
|                                                                                                    | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Der Planungsausschuss beschließt, in der Begründung unter Ziffer 4 (übergeordnete Vorgaben) Aussagen zum Wohnraumbedarf zu ergänzen (Text). |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:</p> <p>Es fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten (diese ist z.B. vor(!) dem Ausfertigungsvermerk aufzunehmen).</p> <p>Soweit innerhalb der Baufenster eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ festgesetzt wird, sollte in der Planzeichnung noch vermaßt werden, wie weit das oberste Geschoß von der Baugrenze zurückgesetzt werden muß (Vermaßung Baugrenze – Perlschnur an allen Gebäudeseiten).</p> <p>In Ziffer A.2.2 des Textteils bei der Festsetzung der Mindest- und der Maximalwandhöhe sollte jeweils der Begriff „traufseitige Außenwand“ durch „Außenkante der traufseitigen Außenwand“ ergänzt werden.</p> <p>In Ziffer A.2.2 bzw. A.3 des Textteils sollte noch ergänzt werden, ob solartechnische Anlagen die festgesetzten Dachhöhen und Maximalwandhöhen überschreiten dürfen und – wenn ja – um wieviel.</p> | <p>Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen und ein neues Kapitel: 5 „Inkrafttreten und Ausfertigung“ eingefügt. Die bisherigen Hinweise in Kapitel 5 werden alphabetisch nach hinten verschoben (künftig Kapitel 6).</p> <p>Diesem Hinweis wird ebenso entsprochen und in der Planzeichnung entsprechende Be-maßungen ergänzt.</p> <p>Die vorgeschlagene Ergänzung „Außenkante der traufseitigen Außenwand“ schafft in der Formulierung eine höhere baurechtliche Klarheit und vermeidet Auslegungsspielräume, etwa bei versetzten Außenwänden. Die textlichen Festsetzungen zur Mindest- und zur Maximalwandhöhe werden entsprechend angepasst.</p> <p>Für Flachdächer ist in der örtlichen Bauvorschrift zu solartechnischen Anlagen bereits geregelt, dass Solar- Photovoltaikanlagen die Attika max. 0,5 m überragen dürfen. Im Sinne eines widerspruchsfreien Festsetzungskonzeptes wird in der Festsetzung zur Maxi-malwandhöhe (welche für Flachdächer maßgeblich ist) diese Regelung ebenso ergänzt.</p> <p>Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer) sind gemäß der oben genannten Bauvor-schrift Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nur in gleicher Neigung zulässig. In der</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**2. Landratsamt Augsburg  
(Stellungnahme vom 14.07.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Der Satz „Die bestehenden Gehölze sind möglichst zu erhalten“ in Ziffer A.2.5 des Textteils stellt aufgrund des Wortes „möglichst“ keine rechtsklare Festsetzung dar. Die Stadt sollte im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens prüfen, welche Gehölze zu erhalten sind und diese entsprechend rechtsklar festsetzen.

**Abwägungsvorschlag**

textlichen Festsetzung zur Maximal-Dachhöhe (welche für geneigte Dächer maßgeblich ist) bereits geregelt, dass diese durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. PV-Anlagen, Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. überschritten werden darf. Um einen verbindlichen Rahmen zu schaffen, wird eine konkrete Grenze von 0,5m ergänzt.

Wie dem Luftbild zu entnehmen, sind im Plangebiet vor allem im zentralen, nördlichen Bereich einige Gehölze vorhanden.



Aufgrund der geplanten Bauräume (Baugrenzen) und der Freiraumgestaltung (Nebenanlagen, Garagen, Zuwegungen etc.) kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös festgelegt werden, welcher dieser bestehenden Gehölze erhalten werden können. Deshalb wird aufgrund des Hinweises des Landratsamtes bezüglich der Rechtsunklarheit in der Festsetzung zu privaten Grundstücken (unter Ziffer 2.5) der genannte Satz gestrichen. Als

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Zu Ziffer A.3 des Textteils („Stellplätze“) machen wir auf die Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, einschl. der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs.5 BayBO aufmerksam. Insbesondere sollte die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen konkret und rechtsklar festgesetzt werden.</p> | <p>Ersatz bzw. zur Durchgrünung des Plangebietes für die eventuell zu fällenden Gehölze ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass trotz Streichung der Festsetzung zu erhaltenden Gehölze artenschutzfachliche Tatbestände unabhängig davon zu berücksichtigen sind. 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. Betroffene Gehölze sind auf Habitatstrukturen zu untersuchen.</p> <p>Der Hinweis zur Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, einschl. der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs.5 BayBO hinsichtlich der Stellplatzregelungen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird auf die Gültigkeit der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen verwiesen. Die aktuelle Fassung vom 07.04.2025 ist bereits auf die neuen gesetzlichen Anforderungen abgestimmt. Durch diesen dynamischen Verweis wird – nach Ablauf der Übergangsfrist des Art. 83 Abs. 5 BayBO am 30.09.2025 – sichergestellt, dass etwaige Anpassungen der kommunalen Stellplatzsatzung automatisch wirksam werden, ohne</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:</p> <p>Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.</p> <p>Das Vorhaben liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet oder im Bereich des HQextrem.</p> <p>Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 73 „Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße“ und den darin beschriebenen Artenschutzmaßnahmen und der Grünordnung keine naturschutzfachlichen und –rechtlichen Einwände.</p> <p>Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.</p> <p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:</p> | <p>dass eine Planänderung erforderlich ist. Insofern ist die Regelung ausreichend konkret und rechtsklar.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereich Wasserrecht, der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Bodenschutzrecht keine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf bestehen.</p> <p>Die Anmerkungen des Sachgebietes abwehrender Brandschutz werden im bereits enthaltenen Hinweis zum Brandschutz redaktionell ergänzt.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                   |
| <p>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.</p> <p>2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.</p> <p>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.</p> <p>4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.</p> <p>5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.</p> <p>Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren gibt es von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes Augsburg Land keine Einwände. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Mülltonnen des Hinterliegerhauses auf dem</p> | <p>Es wird begrüßt, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Einwände bestehen. Der Hinweis bezüglich der Müllentleerung des Grundstückes mit der Fl.Nr.: 1053</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                          | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundstück Flurnummer 1053 zur Leerung an der nächsten öffentlichen Straße bereitzustellen sind. | (Hinterlieger des bereits genehmigten „Mendelssohn-parks“ im Teilraum West) wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 09.07.2025 wird verwiesen.   | Der Verweis auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                  | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Der Planungsausschuss beschließt, <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein neues Kapitel: 5 „Inkrafttreten und Ausfertigung“ einzufügen (Text)</li> <li>• die Nutzungskordeln innerhalb der Baugrenzen zu bemaßen (Planzeichnung)</li> <li>• in den Festsetzungen zur Mindest- und zur Maximalwandhöhen das Wort „Außenkante“ zu ergänzen (Text)</li> <li>• in der Festsetzung zur Maximalwandhöhe zu ergänzen, dass diese durch untergeordnete Bauteile um 0,5 m überschritten werden kann (Text)</li> <li>• in der textlichen Festsetzung zur Maximal-Dachhöhe die vorhandene Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile auf 0,5m zu konkretisieren (Text)</li> <li>• in der Festsetzung zu privaten Grundstücken die Regelung, dass bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten sind, zu streichen (Text)</li> </ul> |



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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>den Hinweis zum Brandschutz zu ergänzen (Text)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Stellungnahme Technischer Umweltschutz vom 09.07.2025</b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans soll eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Innenstadt der Stadt Gersthofen überplant werden. Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Gersthofen und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Zukünftig soll ein Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Nur ein kleiner Bereich im Südosten des Plangebiets soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden.</p> <p>Die Bereiche, die an das Plangebiet angrenzen, sind als Mischgebiet (westlich, nördlich, östlich) oder als Kerngebiet (südlich) festgesetzt.</p> <p>Durch die Änderung des Plangebiets von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet sind im Plangebiet nun niedrigere Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und niedrigere Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Lärmimmissionen maßgeblich. Bis auf die Polizeistation, die südlich des Plangebiets liegt, liegen keine Aussagen vor, ob oder welche Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets</p> | <p>Aufgrund des Hinweises erfolgte seitens Stadt und dem beauftragten Immissionsschutz-Gutachter eine Prüfung, ob bzw. welche Betriebe oder Einrichtungen im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Östlich, nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich nur Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung findet nur südlich des Plangebietes, in den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße statt. Nach Einschätzung des Immissionsschutz-Gutachters handelt es sich hierbei aber um nicht-störende Gewerbebetriebe (u.a. Friseur, Sonnenstudio, Beauty-Salon, Fahrschule, Hotel), welche nicht emittieren bzw.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>2. Landratsamt Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>vorhanden sind, deren Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken können. Von hiesiger Seite ist hier zumindest die Stadtbücherei mit dem Ballonmuseum bekannt, deren Parkplätze südlich des Plangebiets angeordnet sind. Die Stadt sollte daher untersuchen, ob bzw. welche Betriebe oder Einrichtungen im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, deren Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken können und feststellen, ob diese Lärmeinwirkungen relevant sind und ob die Betriebe durch die Umstufung in ein allgemeines Wohngebiet eingeschränkt werden.</p> <p>Das vorliegende Gutachten zum Lärmschutz des Büros Bekon (Bezeichnung: LA23-220-G02-01 vom 12.05.2025), das die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet untersucht, kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen des Plangebiets sowohl die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden. Der Gutachter schlägt daher Schallschutzmaßnahmen vor, die einen adäquaten Lärmschutz sicherstellen sollen. Das Gutachten ist aus fachtechnischer Sicht plausibel. Die Schallschutzmaßnahmen wurden in die Satzung übernommen.</p> | <p>deren Lärmquellen vom Plangebiet wegorientiert sind bzw. durch die Gebäude abgeschirmt werden.</p> <p>Die Parkplätze südlich von Stadtbücherei und Ballonmuseum sind für das Plangebiet lärmschutzfachlich nicht relevant. Bei den Parkplätzen nördlich von Stadtbücherei und Ballonmuseum handelt es sich um öffentlich nutzbare bzw. gewidmete Stellplätze, weshalb eine Einschränkung bzw. ein Abwehranspruch gegen Lärm von öffentlichen Verkehrsflächen nicht gegeben ist.</p> <p>Eine weitere Prüfung wird demnach als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass die schalltechnische Untersuchung zwischenzeitlich aktualisiert wurde (BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH, "LA23-220-G02-E01-01", vom 19.01.2026), es allerdings zu keiner inhaltlichen Änderung kommt (s. Änderungen des Entwurfes gemäß Anregungen der Verwaltung).</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>3. Staatliches Gesundheitsamt<br/>(Stellungnahme vom 17.06.2025)</b>                                                                |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                               |
| Aus Sicht des Staatlichen Gesundheitsamtes Augsburg gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.         | Es wird begrüßt, dass seitens des staatlichen Gesundheitsamtes keine Bedenken bestehen. |
| Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festgestellt werden.      | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.                 |
| Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb der Änderungsgebiete nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. |                                                                                         |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br/>(Stellungnahme vom 20.06.2025)</b>                                                                                                    |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                               |
| Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Es wird begrüßt, dass seitens Bundeswehr keine Bedenken bestehen.       |
|                                                                                                                                                                                                                               | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich. |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br/>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</b>                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                           |
| Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.06.2025.                                                                                                                                                                                                | Es wird begrüßt, dass seitens Vodafone keine Bedenken bestehen. Der Hinweis auf Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |
| Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
| In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.                                                                                                                                             |
| Weiterführende Dokumente:                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>  |                                                                                                                                                                                                                     |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>6. LEW Verteilnetz GmbH<br/>(Stellungnahme vom 11.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ludwig-Thoma-/Pestalozzistr.“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße" in der Fassung vom 28.05.2025 haben wir keine generellen Einwände.</p> <p>Die Stromversorgung für das Plangebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem angrenzenden Ortsnetz erfolgen.</p> <p>Sollte ein höherer Leistungsbedarf erforderlich sein, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in das Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.</p> | <p>Es wird begrüßt, dass seitens der LEW Verteilnetz GmbH keine Bedenken bestehen. Der Hinweis bezüglich der Stromversorgung, insbesondere einer eventuell erforderlichen Trafostation wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>7. Fernstraßen Bundesamt<br/>(Stellungnahme vom 04.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.</p> <p>Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei der TÖB2, Stadt Gersthofen, BP Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistr." mit 2. Änd. BP Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße", entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH</p> | <p>Der Verweis auf die Zuständigkeit der Autobahn wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde ebenfalls im Rahmen der förmlichen Beteiligung angeschrieben. Siehe hierzu die entsprechende Stellungnahme sowie die Abwägungs- und Beschlussvorschläge hierzu.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>7. Fernstraßen Bundesamt<br/>(Stellungnahme vom 04.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Abwägungsvorschlag</b> |
| <p>des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.</p> <p>Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.</p> |                           |



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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>8. Die Autobahn GmbH des Bundes<br/>(Stellungnahme vom 10.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Vielen Dank für die Beteiligung im vorstehend genannten Verfahren.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen befindet sich das Plangebiet außerhalb der 100-m-Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von &gt; 1,2 km zur A8 werden weder anbaurechtliche Belange in der Zuständigkeit des Fernstraßen-Bundesamtes noch Belange der Straßenbaulast in der Zuständigkeit der Autobahn GmbH berührt, weshalb eine Beteiligung bzw. Stellungnahme entbehrlich ist.</p> <p>Sollten sich Planänderungen ergeben, bei denen anbaurechtliche Belange oder Belange der Straßenbaulast berührt werden, bitten wir um entsprechende Beteiligung am Verfahren.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet außerhalb der 100-m-Anbaubeschränkungszone befindet und die Autobahn GmbH keine Einwände gegen den Bebauungsplan hat.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |

| <b>9. bayernets GmbH<br/>(Stellungnahme vom 10.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                 |
| Im Geltungsbereich Ihres o. g. Vorhabens – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.<br><br>Wir haben keine Einwände. | Es wird begrüßt, dass seitens der bayernets GmbH keine Bedenken bestehen. |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.   |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>10. Schwaben Netz GmbH<br/>(Stellungnahme vom 11.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>In Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den o.g. Bebauungsplan mit Änderung keine Einwände erheben.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. (Ludwig-Thoma-, Pestalozzi-, Mendelssohn- und Schulstraße)</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich, Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <a href="http://planauskunft.schwaben-netz.de/">http://planauskunft.schwaben-netz.de/</a>.</p> | <p>Es wird begrüßt, dass seitens der Schwaben Netz GmbH keine Bedenken bestehen. Der Hinweis auf bestehende Gasleitungen wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |

**Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße – Teilraum Ost" mit**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße"**

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| 10. Schwaben Netz GmbH<br>(Stellungnahme vom 11.06.2025) |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anregungen / Bedenken / Hinweise                         | Abwägungsvorschlag |
|                                                          |                    |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung<br/>(Stellungnahme vom 12.06.2025)</b>                                                                                    |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                            | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                      |
| Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. | Es wird begrüßt, dass keine Einwände seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen. |
| Das ADBv Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.                                                                                                                | <b>Beschlussvorschlag:</b><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.                                            |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>12. Bundesnetzagentur<br/>(Stellungnahme vom 16.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p> | <p>Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Da die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet 16,5m („Servus Maria“) beträgt und im übrigen Plangebiet wesentlich niedriger ist, wird – wie von der Bundesnetzagentur vorgeschlagen – von einer weiteren Untersuchung einer möglichen Funkbetroffenheit abgesehen und das Formular „Funkbetreiber Auskunft“ nicht eingereicht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Planungsausschuss beschließt, keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich einer möglichen Funkbetroffenheit vorzunehmen.</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**12. Bundesnetzagentur  
(Stellungnahme vom 16.06.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

(1) Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:

[www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft](http://www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft)

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

[www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de](http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de)

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>13. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben<br/>(Stellungnahme vom 17.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                    |
| <b>2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</b>                                                                                                                                                                                  | Es wird begrüßt, dass seitens des Amtes für ländliche Entwicklung keine Bedenken gegen die Planung bestehen. |
| Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.                                      |
| Eine zukünftige Beteiligung des ALE Schwaben in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                              |



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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**14. Eisenbahn-Bundesamt  
(Stellungnahme vom 18.06.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Ihr Schreiben ist am 04.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße" nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5300 Augsburg – Nördlingen ca. 1 km westlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Aus der Verteiler-Übersicht zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde.

Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

**Abwägungsvorschlag**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Eisenbahn-Bundesamt aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Bahnlinie seine Belange nicht berührt sieht.

Wie in der Stellungnahme selbst geschrieben, wurde die DB Regio AG / DB Services Immobilien GmbH ebenso im Rahmen der förmlichen Beteiligung angeschrieben, allerdings hat sich diese nicht geäußert.

**Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

| <b>15. Stadtwerke Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 30.06.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Seitens der Stadtwerke Augsburg gibt es folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Anwendung der Stellplatzsatzung ist für die zentrale Lage und die Wohndichte nicht zielführend.</p> <p>Es sollte ein eigenes Mobilitätskonzept (mit Car- und Bikesharing) gefordert werden, das den PKW-Bedarf senkt und dessen Erfolg mit einer deutlichen Reduzierung des aktuell laut Stellplatzschlüssel erforderlichen Stellplatzanzahl honoriert wird.</p> | <p>Die Anregung auf die Einführung eines Mobilitätskonzeptes und Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen nachzuweisen (momentan: Fassung vom 07.04.2025). Diese sieht in § 7 Abs. 12 die Möglichkeit vor, dass anstelle von Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung auch stationsgebundene Carsharing-Stellplätze im Umfang von maximal 20 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen oberirdischen Stellplätze anerkannt werden. Somit besteht die von den Stadtwerken angeregte grundsätzliche Möglichkeit. Eine darüberhinausgehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Planungsausschuss beschließt, im Bebauungsplan, keine über die in der Garagen- und Stellplatzsatzung hinausgehenden Regelungen hinsichtlich eines Mobilitätskonzeptes zu treffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**16. Immobilien Freistaat Bayern RV Augsburg  
(Stellungnahme vom 30.06.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.06.2025 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der im Betreff genannten Bauleitplanung.

Die Grundstücke des Freistaates Bayern FlNr. 1049/1, 1049/12, 1049/14 Gemarkung Gersthofen befindet sich direkt angeschlossen an den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 73. Bezüglich der Bauleitplanung bitten wir um Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkung des Polizeipräsidiums Schwaben Nord, Polizeiinspektion Gersthofen:

- Die Polizeiinspektion Gersthofen verfügt über zwei Ausfahrten. Beide Ausfahrten befinden sich auf der Nordseite des Areals und münden auf die Ludwig-Thoma-Straße. Die Anbindung der Polizeiinspektion an den restlichen Verkehrsraum ist im Anschluss an die Ludwig-Thoma-Straße nur über die Mendelssohnstraße im Westen und/oder die Schulstraße im Osten möglich. Es muss insofern gewährleistet sein, dass eine uneingeschränkte Anfahrt, sowohl für die Besucher zum Parkplatz Schulstraße, als auch für die Kollegen/Streifen zur Zufahrt Ludwig-Thoma-Straße möglich ist. Einschränkungen der polizeilichen Einsatzfähigkeit können nicht akzeptiert werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung dieses Sachverhaltes vorab.

**Abwägungsvorschlag**

Die Hinweise bezüglich der Ausfahrten von der angrenzenden Polizeiinspektion Gersthofen südlich der „Ludwig-Thoma-Straße“ werden zur Kenntnis genommen. An der verkehrlichen Erschließung erfolgt keine Änderung, in die „Ludwig-Thoma-Straße“ wird nicht eingegriffen. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen der Ausfahrt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt, an der Planung wie bisher festzuhalten.

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:****1. Bürger 1****(Stellungnahme vom 02.07.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Bebauungsplanänderung nehme ich als Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. ■■■, ■■■ wie folgt Stellung:

**1. Ungleichbehandlung und Abwägungsfehler**

Mein Grundstück soll lediglich von zwei auf drei zulässige Vollgeschosse erweitert werden, gleichzeitig wird die zulässige Grundfläche durch restriktivere Baugrenzen erheblich eingeschränkt. Dadurch ergibt sich keine reale Mehrung an nutzbarer Wohnfläche. Demgegenüber wird einem Investor im Plangebiet eine Verdichtung von bis zu 35 % eingeräumt, mit großzügigen Baugrenzen und einer Überschreitung der GRZ bis 0,80. Diese Ungleichbehandlung ist weder städtebaulich noch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes gerechtfertigt. Ich beanstande hier eine unverhältnismäßige Abwägung zulasten meines Grundstücks.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendungen gegen die Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Tatsächlich kommt es für die beiden konkreten Bauvorhaben im Plangebiet, „Servus Maria“ im Südosten und den „Mendelssohnpark“ im Südwesten – wenn man die bisherige und die zukünftige Geschossflächenzahl (indirekt über die Grundflächenzahl in Kombination mit der Gebäudehöhe und Geschossigkeit festgesetzt) als Maßstab nimmt – zu einer Baurechtsmehrung (s. Tabelle).

| Bezeichnung/Hausnr. | Fl.-Nr.              | Grundstück<br>in m² | rechtsverbindlicher BP Nr. 7 |           |     |                   |                   | neuer BP Nr. 73     |                   |        |                   |
|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|-----------|-----|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------|-------------------|
|                     |                      |                     | GRZ                          | Geschosse | GFZ | GR <sub>max</sub> | GF <sub>max</sub> | GRZ <sub>fest</sub> | GR <sub>max</sub> | Gesch  | GF <sub>max</sub> |
| Servus Maria        | 1052, 1052/3-4       | 2.370               | 0,60                         | II-III    | 1,2 | 1.422             | <b>2.844</b>      | 0,55                | 1.304             | III-IV | <b>4.387</b>      |
| 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               | <b>2.718</b>      | 0,4                 | 906               | III-IV | <b>3.273</b>      |
| Pestalozzistr.      | 1054/4               | 2.265               | 0,40                         | III       | 1,2 | 906               | <b>2.718</b>      | 0,4                 | 906               | III-IV | <b>3.273</b>      |
| Ludwig-Thoma-Str. 6 | 1053/5               | 792                 | 0,60                         | II        | 1,2 | 475               | <b>950</b>        | 0,5                 | 396               | III    | <b>1.188</b>      |
| 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             |
| Mendelssohnpark     | 1053, 1053/4, 1053/6 | 2.765               | 0,60                         | II        | 1,2 | 1.659             | <b>3.318</b>      | 0,5                 | 1.383             | III-IV | <b>4.647</b>      |
| Mendelssohnstr. 1   | 1053/3               | 571                 | 0,60                         | II        | 1,2 | 343               | <b>685</b>        | 0,5                 | 286               | III    | <b>857</b>        |

Für den übrigen Bereich erfolgt die Festsetzung der entsprechenden Kennwerte auf Grundlage des vom Planungsausschuss befürworteten städtebaulichen Strukturkonzeptes. Eine automatische Erhöhung der maximalen möglichen Geschossfläche, also eine

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. Bürger 1<br/>(Stellungnahme vom 02.07.2025)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>               | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                       | <p>Baurechtsmehrung, ist damit nicht verbunden, da diese zum Erreichen der städtebaulichen Zielvorstellung nicht erforderlich ist. Jedoch wurde Wert darauf gelegt, dass das bisherige Baurecht nicht unterschritten wird und es somit zu keiner geringeren Nutzbarkeit und damit keinem relevanten Wertverlust der Grundstücke kommt.</p> <p>Da sich das städtebauliche Konzept für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1053/5, 1054/4 und 1054/10 zwischenzeitlich jedoch geändert hat (s. hierzu Änderungen des Entwurfes gemäß Anregungen der Verwaltung), kommt es infolge der Neueinteilung bei den betreffenden Grundstücken zukünftig zu einer Erhöhung der Geschossflächenzahl und somit einer Baurechtsmehrung. Konkret ausgelöst wird diese über die Zulässigkeit viergeschossiger Bauten auf den Grundstücken Fl.-Nr.: 1054/4 und 1054/10 bzw. der GRZ-Erhöhung auf dem Grundstück Fl.Nr.: 1053/5. Somit erhöht sich die Geschossfläche bei dem in der Stellungnahme genannten Grundstück von 950 m<sup>2</sup> auf zukünftig knapp 1.200m<sup>2</sup>. Bisher sind diese auf zwei Vollgeschossen möglich, bei Umsetzung des städtebauliches Strukturkonzeptes können sich diese zukünftig auf drei Geschosse verteilen. Die neu gezogenen Baugrenzen sind dabei auf die Grundflächenzahlen abgestimmt, so dass gewährleistet ist, dass diese nicht einschränkend wirken. Im Vergleich zu den im alten Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen, sind die neuen Baugrenzen jedoch enger um die städtebaulich gewünschten Baukörper gezogen. Diese Lage-Einschränkung erfolgt, um die angestrebte städtebauliche Neueinteilung zu erreichen.</p> <p>Nach Einschätzung der Stadt erhält der Eigentümer des genannten Grundstückes – sowie auch alle anderen Eigentümer, im Plangebiet – somit durchgängig ein adäquates Ersatzbaurecht. Der Vorwurf einer Ungleichbehandlung wird daher nicht geteilt, da die</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. Bürger 1<br/>(Stellungnahme vom 02.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>2. Schattenwurf / Verschattung</b></p> <p>Die geplante Höhenentwicklung auf den Investorgrundstücken gefährdet die Besonnung meines Grundstücks massiv. Eine Verschattung kann insbesondere in den Morgen- und Abendstunden zu erheblichen Einschränkungen der Wohnqualität und einer Wertminderung führen. Aus dem Entwurf geht nicht hervor, dass eine Schattenwurfanalyse durchgeführt wurde. Ich fordere ausdrücklich, dass eine entsprechende Untersuchung nachgereicht und berücksichtigt wird.</p> | <p>Stadt mit dem beschlossenen Strukturkonzept in erster Linie städtebauliche Ziele, nämlich die Aktivierung und Neuordnung des gegenständlichen Quartiers, verfolgt und nicht die Baurechtsmehrung um jeden Preis.</p> <p>Zu 2: Um die Höhe und eine mögliche Verschattung des genannten Grundstückes zu prüfen, wurde im Auftrag der Stadt eine 3D-Modellierung / Schattenstudie erstellt (s. Anhang): Der Schattenwurf auf das Grundstück geht aufgrund der Lage nur von den beiden Vorhaben „Mendelssohnpark“ und „Servus Maria“ aus. Eine Verschattung erfolgt dabei nur in den Wintermonaten (s. Aufnahmen Dezember bis März) bzw. nur bei tiefstehender Sonne (früh und abends). Tagsüber wird das Grundstück nicht verschattet.</p> <p>Nach Einschätzung der Stadt sind die nachbarschaftlichen Belange somit ausreichend berücksichtigt: Die geringfügige Verschattung wird in Kauf genommen, um das verfolgte Ziel, die Attraktivierung und städtebauliche Neuordnung des Quartiers und im konkreten Fall die Realisierung des Projektes „Servus Maria“ mit seinem Mehrgenerationenwohnen und angegliederten sozialen Einrichtungen, zu realisieren. Im Fall des Vorhabens „Mendelssohnpark“, von welchem ebenso ein Schattenwurf ausgeht, ist darauf hinzuweisen, dass es sich (bis auf die zurückversetzten Staffelgeschosse) hierbei um ein ohnehin bereits genehmigtes Bauvorhaben handelt. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden</p> |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. Bürger 1<br/>(Stellungnahme vom 02.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>3. Stellplatzsituation und Verkehrsauswirkungen</b></p> <p>Mit der erhöhten Bebauungsdichte auf den Investorgrundstücken wird sich der Parkdruck in der gesamten Umgebung verschärfen. Mein Grundstück wird dadurch mittelbar betroffen sein, ohne dass im Plan ein tragfähiges Stellplatzkonzept für die gesamte Umgebung vorgesehen ist. Das stellt ebenfalls einen Abwägungsfehler dar und gefährdet die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Grundstücke.</p> | <p>eingehalten, wodurch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.</p> <p>Zu 3: Gemäß der entsprechenden Bauvorschrift im Bebauungsplan ist jeder Eigentümer im Plangebiet dazu verpflichtet, die entsprechende Anzahl an Stellplätzen gemäß der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung auf seinem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die aktuelle Fassung vom 07.04.2025 sieht für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) vor, dass bis zu einer Wohnfläche von 50m<sup>2</sup> ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), bei einer Wohnfläche von 50m<sup>2</sup> bis 90m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und bei Wohneinheiten mit mehr als 90m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan 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. Weitere Maßnahmen sieht die Stadt als nicht erforderlich an.</p> |
| <p><b>4. Umweltbelange</b></p> <p>Obwohl im Verfahren nach § 13a BauGB eine Umweltprüfung entfallen ist, erscheint bei einer baulichen Verdichtung dieser Größenordnung eine vereinfachte Umweltbetrachtung dringend erforderlich. Aspekte wie</p>                                                                                                                                                                                                                     | <p>Zu 4: Wie in der Stellungnahme zurecht bemerkt wird, ist für den Bebauungsplan, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und somit das Verfahren gemäß § 13a BauGB herangezogen werden kann, eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch wurden die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft, um Konflikte zu vermeiden und den Anforderungen an eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, zu denen auch die Belange des Natur- und Artenschutzes zählen. Die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

04.02.2026

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| <b>1. Bürger 1<br/>(Stellungnahme vom 02.07.2025)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Mikroklima, Luftzirkulation und Frischluftschneisen wurden nicht nachvollziehbar untersucht. Ich fordere die ergänzende Prüfung dieser Belange.</p> <p><b>5. Baugrenzen und städtebauliche Entwicklung</b></p> <p>Die Baugrenze meines Grundstücks wird im neuen Plan enger gefasst als die benachbarten Flächen, obwohl mein Grundstück eine ähnliche Lage und Erschließung aufweist. Dies schränkt mich unverhältnismäßig in zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ein. Ich fordere eine Gleichbehandlung bei den Baugrenzen und damit faire städtebauliche Rahmenbedingungen.</p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Zusammenfassend fordere ich, dass meine Einwände sorgfältig geprüft, dokumentiert und in die Abwägung einbezogen werden. Insbesondere eine nachvollziehbare Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer sowie die Berücksichtigung der Verschattung, Verkehrs- und Umweltbelange sind aus meiner Sicht zwingend notwendig.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs und die Aufnahme meiner Stellungnahme ins Verfahren.</p> | <p>Ausführungen hierzu, zu denen auch Aussagen zum Mikroklima zählen, sind der Begründung in Kapitel 9 zu entnehmen.</p> <p>Zu 5: Wie bereits unter Punkt 1 in den Abwägungsvorschlägen geschildert, wurden die neu gezogenen Baugrenzen auf die Grundflächenzahlen abgestimmt, so dass gewährleistet ist, dass diese nicht einschränkend wirken. Im Vergleich zu den im alten Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen, werden die neuen Baugrenzen jedoch enger um die städtebaulich gewünschten Baukörper gezogen. Diese Lage-Einschränkung erfolgt, um die angestrebte städtebauliche Neueinteilung zu erreichen. Der Vorwurf der Ungleichbehandlung wird somit nicht geteilt.</p> <p>Zu den zusammenfassenden Punkten siehe die einzelnen Abwägungsvorschläge 1 bis 5.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Planungsausschuss beschließt, infolge der Stellungnahme keine weiteren Änderungen vorzunehmen.</p> |