Anlage 4 zur BSV/25/61078

Stadt Augsburg

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 301

„Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag'"

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungen 3
Ermächtigungsgrundlage 6
A. Planzeichnung 6
B. Zeichenerklärung 6
C. Textliche Festsetzungen 7
C.1. Allgemeine Vorschriften 7
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text 7
C.3. Schlussbestimmungen 19
D. Begründung 20
D.1. Anlass der Planung 20
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung 21
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe 21
D.2.2. Eigentumsverhältnisse 21
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet 21
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 21
D.2.5. Topografie, Vegetation 22
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten 22
D.2.7. Verkehrliche Anbindung 24
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 24
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung 24
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung 25
D.4. Planungsvorgaben 25
D.4.1. Landes- und Regionalplanung 25
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept 26
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 27
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept 27
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen 28
D.5.3. Erschließungskonzept 35
D.5.4. Immissionsschutz 36
D.5.5. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept 40
D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept 41
D.6. Umweltbericht 43
D.6.1. Einleitung 43
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 44
D.6.3. Zusätzliche Angaben 57
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen 62
D.8. Städtebauliche Statistik 63
D.8.1. Plangebietsfläche 63
D.8.2. Wohneinheiten 63
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 64
Vorschriften und Regelwerke 64
E.1. Altlasten 64
E.2. Bodendenkmäler 64
E.3. Mindestabstand dezentraler Versickerungsanlagen von Gebäuden 65
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze 65
E.5. Erneuerbare Energien 65
E.6. Vorsorgender Bodenschutz 66
E.7. Barrierefreiheit 66
E.8. Landwirtschaftliche Immissionen 67
E.9. Baumschutzverordnung 67

F. Anlagen 68
F.1. Luftbild 68
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 69
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung 70
F.4. Bebauungsplan Nr. 201 71
F.5. Bebauungsplan Nr. 222 A 72
F.6. Städtebauliches Konzept 73
F.7. Baumbestands- und Pflanzplan 74
F.8. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Inningen 76
F.9. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Lechhausen 77
F.10. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Oberhausen 78
F.11. Maßgeblicher Außenlärmpegel - Gesamtgebiet 79
F.12. Maßgeblicher Außenlärmpegel – Riegelbebauung 80
F.13. Fassaden mit vorgelagerten Baumaßnahmen 81
F.14. Fassaden mit Schutz von Außenwohnbereichen 82
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung 83

Abkürzungen

Abkürzung	**Erläuterung**
AMPA	Aminomethylphosphonsäure (u. a. Hauptabbauprodukt des Herbizids Glyphosat)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
12. BImSchV	12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung)
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
26. BImSchV	26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder)
39. BImSchV	Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen
BP	Bebauungsplan
CO^2	Kohlenstoffdioxid

Abkürzung	Erläuterung
Cp	Carport
dB(A)	Schalldruckpegel in Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normung
DIN 4109-1:2018-01	Deutsche Industrienorm zum "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018
DIN 4150	Deutsche Industrienorm zu „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2“: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ vom August 2023
DIN 18915	Deutsche Industrienorm zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten vom Juni 2018
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vom Juli 2014
DIN 19639	Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vom September 2019
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut vom Oktober 2023
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom Oktober 2024
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
HQextrem	extremes Hochwasserereignis
K	Kompensationsfaktor
KAG	Kommunalabgabengesetz
km	Kilometer
LAGA	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem

Abkürzung	Erläuterung
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MTBA	Mobilitäts- und Tiefbauamt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoff
NHN	Normalhöhennull
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PBSM	Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel
PCB	Polychlorierte Biphenyle
R SBB	Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen vom Dezember 2023
St	Stellplatz
STEK	Stadtentwicklungskonzept
StMUV	Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
TGa	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet
WH	Wandhöhe

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 301, „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag'", als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB
- Art. 6 Abs. 5, Art. 79 und 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 04.07.2025.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 04.07.2025.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.07.2025.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 301, „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag'", wird für den Bereich zwischen der Bahnlinie Augsburg – Ulm im Norden, der Bebauung entlang der Straße ‚Am Wachtelschlag' im Osten, dem Holzweg (einschließlich) im Süden sowie der Stadtgrenze zu Neusäß im Westen aufgestellt.
Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung vom 03.07.2023, bekannt gemacht am 06.07.2023.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise wirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

(3) Fremdwerbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden:

(3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der neuen Gebäude wird auf 481,3 m über Normalhöhennull festgesetzt. Diese Oberkanten dürfen höchstens um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

(2) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sind für die einzelnen Bereiche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die jeweils festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

(3) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, etc.) die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Wandhöhe (WH) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

(1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten. Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 4,0 m je Balkon überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(4) Terrassen an Gebäuden dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Terrassen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliche geschlossene Baukörper überbaut werden. Kellerabgänge dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.

(5) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Wandhöhen bestimmt.

§ 8 Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) anzuordnen. Oberirdische Besucherstellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen („St“) anzuordnen.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen („Ga“) bzw. („St“) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) anzuordnen. Oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche („St“) bzw. („Cp“) zulässig.

(4) Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindertagesstätte) sind Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Fläche („St“) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) Die Befestigung von privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

(6) Mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.

(7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Gerätehäusern mit einer Nutzfläche von bis zu 5 m² sowie Pergolen und Fahrradabstellplätzen im Bereich der jeweiligen Eingänge, sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechter Attika auszuführen.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.

(3) Der Ortgang von flachgeneigten Satteldächern ist ohne Dachüberstand zu gestalten. An den Traufen ist ein Dachüberstand bis zu maximal 20 cm zulässig, gemessen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Außenkante der Dachrinne.

(4) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sowie zusammengebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Fassaden und Dächer die gleiche Farbe aufweisen.

(5) Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach bis zu einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

(6) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen.

(7) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

(8) Im WA 2 sind Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen nur als senkrechte Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gehweg-/Straßenhinterkante zulässig. Alle anderen Einfriedungen sind alternativ auch als Maschendrahtzäune ohne Sockel bis 1,20 m Höhe zulässig.

(9) In WA 1 und WA 3 sind Einfriedungen nur auf den Gebäuden unmittelbar vorgelagerten Terrassen– und privaten Gartenbereichen sowie zwischen einzelnen Terrassen zulässig. Dabei dürfen den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche nur mit Zäunen ohne Sockel und davor gepflanzten Schnitthecken gemäß Artenliste § 11 (2) mit einer Höhe von maximal 1,0 m eingefriedet werden. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

(10) Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darf zu allen umliegenden Flächen mit einem maximal 1,50 m hohen Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel eingefriedet werden.

§ 10 Werbeanlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.

(2) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

(3) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
- Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,

- blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
- Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

(1) Für zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste in Absatz (2) zu verwenden.

(2) Artenliste / Pflanzenauswahl:

Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind als sogenannte Klimabäume umzusetzen.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea ‘Briotii’	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Klimabäume 1. Ordnung

Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitz-Ahorn ‚Allerhausen‘
Ginkgo biloba (männl. Sorten)	Ginkgobaum
Gleditssia triacanthos inermis	Dornenlose Gleditschie
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia tomentosa ‚Szeleste‘	Silber-Linde ‘Szeleste’
Ulmus Hybr. ‚Rebona‘	Ulme ‚Rebona‘

Klimabäume 2. Ordnung

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feld-Ahorn ‘Elsrijk’
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulen-Spitz-Ahorn ‘Columnare’
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘	Blumen-Esche ‚Rotterdam‘
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ulmus Hybr. ‚New Horizon‘	Ulme ‚New Horizon’

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Taxus baccata	Eibe
Ligustrum vulgare	Liguster

(3) Pflanzenqualität

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung
Hochstämme 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 20-25 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Bäume /Klimabäume 2. Ordnung
Hochstämme 3 mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 18-20 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmungen FLL)
Hochstämme 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 20-25 cm.

Obstbäume
Hochstämme 3 mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 14-16 cm.

Solitärsträucher
3 mal verpflanzte Sträucher Höhe 150 – 175 cm

Sträucher
Verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm

Heckenpflanzung
Heckenpflanzen aus strauchartig wachsenden Gehölzen
(verpflanzte Sträucher) Höhe 60 - 100 cm

Heckenpflanzen aus baumartig wachsenden Gehölzen
(Heister) Höhe 125 - 150 cm

(4) Pflanzdichte / Pflanzabstand

Heckenpflanzen:
3 Stück pro m

Fassadenbegrünung:
1 Kletterpflanze pro 3,0 m Wandabwicklung

(5) In den nachfolgend bestimmten Bereichen des Bebauungsplans sind folgende Baumarten zu verwenden:
- Im Straßenbegleitgrün entlang des neu geplanten verkehrsberuhigten Bereiches und Fuß- und Radwegs, sowie im Bereich des dortigen Angers sind Klimabaumarten gemäß der Artenliste in Absatz (2) zu verwenden.
- Entlang des Holzweges (Nordseite) Acer campestre ‚Elsrijk'

(6) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und gemäß R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) wirksam zu schützen.
Alle Eingriffe durch neue Leitungsverlegungen, Leitungstrassen o. Ä., die trotz Einhaltung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. R SBB zu einer Schädigung der Bäume führen würden, sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m (bei Säulenformen 5,0 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.

(7) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen außerhalb von Unterbauungen
Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 150 cm haben.

(8) Tiefgaragenüberdeckung
Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 100 cm Tiefe zu gewährleisten.
Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 15 cm Höhe ausgebildet werden (davon 10 cm permanente Anstauhöhe mit kapillarer Verbindung zum durchwurzelbaren Substrat), kann die durchwurzelbare Mindestüberdeckung außerhalb von Baumstandorten auf 60 cm reduziert werden.
Im Bereich von Baumstandorten auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 120 cm Tiefe zu gewährleisten.
Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 15 cm Höhe ausgebildet werden (davon 10 cm permanente Anstauhöhe mit kapillarer Verbindung zum durchwurzelbaren Substrat), kann die durchwurzelbare Mindestüberdeckung im Bereich von Baumstandorten auf 80 cm reduziert werden.

(9) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.

(10) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten bis spätestens Ende der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Arten gemäß Artenliste Absatz (2) zu verwenden.

Private Grün- und Freiflächen

(11) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude und erforderliche befestigte Flächen Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Naturrasen- / Wiesenfläche zu gestalten, anzulegen und zu erhalten. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) oder mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

(12) Je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) und die gemäß Absatz (13) festgesetzten Bäume werden angerechnet.

(13) Private Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern oder zu rahmen. Für 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

(14) Werden Pflanzungen von Bäumen auf privater Grundstücksfläche mit einem Abstand von weniger als 2,5 m von der Baumachse zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt, so ist zum Schutz vor Wurzeleinwüchsen in die öffentliche Verkehrsfläche in Abhängigkeit von der Art der Verkehrsfläche ein Wurzelschutz in entsprechender Tiefe in den Boden einzubringen.

(15) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzten Fläche sind keine baulichen Eingriffe zulässig.

Gebäudebegrünung

(16) Dachbegrünung
Sämtliche Flachdächer ab 10 m² Dachfläche sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, deren Mindestschichtdicke des Vegetationssubstrats 10 cm aufweisen muss. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind den Wohn- und sonstigen Nutzungen unmittelbar zugeordnete Dachterrassen.

(17) Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Von einer Begrünung kann abgewichen werden, wenn bautechnische Belange entgegenstehen.

Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(18) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und der Gehölzbestand als Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten weiterzuentwickeln. Sind Bäume aufgrund von Krankheit oder Alter abgängig, ist durch gezielte Nutzung und Förderung der Naturverjüngung innerhalb des Gehölzbestands dafür zu sorgen, dass durch eine angemessene Verteilung von Baumkronen eine optisch wirksame Eingrünung des Planungsgebiets am westlichen Stadtrand dauerhaft gewährleistet bleibt.

(19) Ein den Gehölzen vorgelagerter Bereich im Osten der Fläche, welcher als Pflegeweg fungieren wird, ist auf einer Breite von 3 m als extensive Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Nach Erreichen des Zielzustandes ist der Turnus der Mahd entsprechend den floristischen Gegebenheiten zum Erhalt der Artenvielfalt anzupassen.

(20) Pflegemaßnahmen sind auf eine Erhöhung der Diversität auszurichten. Dabei ist an der Ostseite des Gehölzstreifens die Brombeere abschnittsweise für sechs Jahre alle zwei Jahre zu mulchen. Danach ist der Turnus entsprechend den floristischen Gegebenheiten zum Erhalt der Artenvielfalt anzupassen. Die zu mulchenden Abschnitte sind zu variieren, um verschiedene Sukzessionen herzustellen.

(21) Im nördlichen Bereich des Gehölzstreifens sind mindestens 4 Reproduktions- und Überwinterungsbereiche für Reptilien zu errichten. Die Beseitigung von geringfügigem Gehölz hierfür ist zulässig.

(22) Innerhalb der Fläche ist eine offene Erdfläche in Hügelform mit anfallendem Erdaushub herzustellen, um Insekten zu fördern und spontane Vegetation zuzulassen.

(23) Wenn Senken vorhanden sind, sind diese in mindestens zwei Bereichen zu verdichten und als Himmelsweiher anzulegen.

(24) Zur Sicherstellung einer ungestörten Entwicklung ist auf der Ost-, Nord- und Südseite ein Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 2,0 m zu errichten. An der Südseite ist im Bereich des Pflegewegs ein verschließbares Tor vorzusehen. Die Kleintierdurchgängigkeit ist sicherzustellen (kein Sockel, keine Verletzungsgefahr, Bodenfreiheit von mind. 10 cm).

<u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u>

(25) V1: Reptilienzaun: Vor Beginn von Baufeldfreimachung, Bodenarbeiten sowie weiteren Baumaßnahmen und außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse ist ein Reptilienzaun lückenlos und fachgerecht an der nördlichen sowie nordöstlichen Plangebietsgrenze anzubringen. Der Zaun ist aus glatter Folie herzustellen und darf nicht aus Polyestergeweben bestehen. Die maximale Höhe des Zauns beträgt 50 cm. Wahlweise ist der Zaun 10 cm in das Erdreich einzugraben oder unten auf der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und leicht mit Erde oder Sand abzudecken. Von der Eingriffsseite aus muss der Zaun übersteigbar sein, um ein Abwandern zu ermöglichen. Hierzu eignen sich Bretter oder Aufschüttungen als Rampe. Während der gesamten Baumaßnahme ist der Zaun zu unterhalten (unter anderem regelmäßiger Rückschnitt der Vegetation, um ein Übersteigen mit Hilfe der Vegetation zu verhindern), um ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich zu vermeiden.

(26) V2: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) im Bereich der östlichen Gehölzfläche sowie der Gebäudeabriss sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V3.

(27) V3: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten bzw. des Gebäudeabrisses eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv- / Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- sowie gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse abzusuchen. Im Vorfeld sind zum Ausschluss der Betroffenheit von Vögeln ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Fällarbeiten bzw. mit dem Gebäudeabriss bis zu deren Brutende / Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

(28) V4: Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze gerichtet sind. Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu wählen.

(29) V5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.
Es sind Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen, um die Gefährdung von Vögeln zu verhindern. Große, zusammenhängende und spiegelnde Glasflächen sind grundsätzlich zu vermeiden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne klar erkennbare Unterteilung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vertikale Linien mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem maximalen Linienabstand von 10 cm zueinander,
- Horizontale Linien mit einer Mindestbreite von 3 mm und einem maximalen Linienabstand von 5 cm
- Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mindestens 5 mm Durchmesser der einzelnen Punkte oder 15 % Bedeckungsgrad bei mindestens 30 mm Durchmesser der einzelnen Punkte.
- Einsatz von Milchglas und transluzentem Glas (satinierte oder geätzte Oberfläche).

(30) V6: Die Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. ist durch Schutzabdeckungen von Keller- / Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.) sicherzustellen.

(31) V7:. Bei der Errichtung von Zäunen sind Sockelfundamente unzulässig. Zwischen Boden und Zaun muss der Abstand mindestens 10 cm betragen.

<u>Naturschutzfachlicher Ausgleich</u>

(32) Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 11.421 m² muss außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgend aufgeführten städtischen Flächen in den Gemarkungen Inningen, Oberhausen und Lechhausen erfolgen. Diese Flächen sowie die hierauf umzusetzenden Maßnahmen werden dem Plangebiet verbindlich zugeordnet.

1. Ausgleichsbereiche Gemarkung Inningen (siehe Anlage F.8.)
   Der Ausgleichsbereich umfasst die 350 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 112, das 4.589 m² große Grundstück Fl.Nr. 112/43 und die 196 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1273, Gemarkung Inningen.

   Maßnahmen:
   Auf den Fl.Nrn. 112 und 112/43 ist eine Streuobstwiese anzulegen.
   Auf Fl.Nr. 1273 sind Wildgehölze anzupflanzen.

2. Ausgleichsbereiche Gemarkung Lechhausen (siehe Anlage F.9.)
   Der Ausgleichsbereich umfasst die 2.506 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2339/1 und die 3.579 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2372/2, Gemarkung Lechhausen.

   Maßnahmen:
   Auf Fl. Nr. 2239/1 sind artenreichen Wiesen- und Saumstrukturen im Komplex mit Heckenstrukturen zu entwickeln.
   Auf Fl. Nr. 2372/2 ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln, mit Kleingehölzen anzureichern und Strukturelemente wie Seigen, Sand und Totholz zu integrieren.

3. Ausgleichsbereiche Gemarkung Oberhausen (siehe Anlage F.10)
   Der Ausgleichsbereich umfasst das 510 m² große Grundstück Fl.Nr. 777 und die 1.295 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 934, Gemarkung Oberhausen.

   Maßnahmen:
   Auf Fl.Nr. 777 sind Laichgewässer anzulegen, die als Fortpflanzungs- und Entwicklungsbiotop für Kreuz- und Wechselkröte dienen.
   Auf Fl. Nr. 934 ist eine extensiv gepflegte Wiese in Kombination mit Rohbodenflächen magerer Ausprägung zur Förderung strukturreicher Offenlandbiotope geplant, eine Strukturanreicherung durch das Einbringen von Sand und Totholz sowie die gezielte Pflanzung von Wildobstgehölzen auf ca. 10 % der Fläche.

   Auf allen Ausgleichsflächen sind Düngung und der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig.

§ 12 Grund- und Hochwasserschutz

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.

(2) Niederschlagswasser von befestigten Anlieferungszonen sowie von Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

§ 13 Immissionsschutz

Festsetzung der Baureihenfolge

(1) Baureihenfolge: Zunächst sind die drei nördlichsten Gebäude im WA 1 im Rohbau mit Fenstern und den im Bebauungsplan dargestellten verbindenden Schallschutzwänden, mit den jeweils zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen und Wandhöhen zwischen den Gebäuden, zu errichten. Die unteren Abschlüsse der Schallschutzwände sollen einen Abstand von 3,0 Metern über Oberkante des Geländes aufweisen. Die Höhe der Schallschutzwände muss 13,5 Meter über Geländeoberkante betragen. Hierbei ist eine Unterschreitung um maximal 0,50 m zulässig. Die Lage und Geschossigkeit der Gebäude ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Die Nutzungsaufnahme der übrigen Gebäude im Plangebiet ist erst im Anschluss zulässig.

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

(2) Maßgebliche Außenlärmpegel: In den Plänen der Anlagen F.11. und F.12. sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 dürfen nicht unterschritten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

(3) Grundrissorientierung: An den im Plan der Anlage F.13. rot markierten Fassaden sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Falls ausnahmsweise doch Fenster zugelassen werden, sind diese durch Pufferräume (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstige pegelmindernde Maßnahmen vor den Lärmimmissionen zu schützen. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nicht geeignet sind. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 67 dB(A) zur Tagzeit bzw. von 57 dB(A) zur Nachtzeit am jeweiligen Fenster unterschritten wird.

(4) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden, so dass ein Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 45 dB(A) zur Nachtzeit an mindestens einem Fenster des jeweiligen Schlaf- oder Kinderzimmers unterschritten wird.

Außenwohnbereiche

(5) Schutz von Außenwohnbereichen: An den im Plan der Anlage F.14. blau markierten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon, Loggia usw.) zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des

Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 59 dB(A) zur Tagzeit am jeweiligen Außenwohnbereich eingehalten wird.

(6) Schutz von Freiflächen zur Kommunikation: Im Bereich der Kindertagesstätte sind zur Kommunikation geeignete Freiflächen zu schaffen, auf denen ein Mittelungspegel von 57 dB(A) eingehalten wird.

Erschütterungen

(7) Schutz vor Erschütterungen: Bis zu einem Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnlinie Augsburg-Ulm sind die Wohngebäude mit geeigneten baulichen oder technischen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen, Schwingungsisolierung der Fundamente mit Absorbermaterialien) auszustatten, sofern nicht durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die in Tabelle 1 der DIN 4150, Teil 2 genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen eingehalten werden

Tiefgaragen

(8) Verkehrsgeräusche aus Tiefgaragen: Zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen aus Tiefgaragen sind die Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten einzuhausen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 14 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 201, „Für das Gebiet zwischen Am Wachtelschlag, Bärenstraße, Wertinger Straße und der Bahnlinie Augsburg – Ulm in Augsburg Oberhausen“, in Kraft getreten am 22.11.1963.
- Bebauungsplan Nr. 222 A, „Wildtaubenweg“, in Kraft getreten am 02.05.1997.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

D. Begründung

in der Fassung vom 04.07.2025.

D.1. Anlass der Planung

Am westlichen Rand des Stadtteils Bärenkeller ist die Stadt Augsburg Eigentümerin von ehemals als Gärtnerei genutzten Grundstücken zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm und dem Holzweg. Der Bedarf für eine gartenbauliche oder landwirtschaftliche Nutzung des kleinräumigen und inzwischen teilweise mit wertvollem Baumbestand bewachsenen Areals wird nicht mehr gesehen.

Vor dem Hintergrund des im Stadtteil Bärenkeller sowie im gesamten Stadtgebiet Augsburg vorhandenen Wohnraumbedarfs verfolgt die Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin das Ziel, die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei Wohanka als attraktives Wohnquartier mit mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten sowie Doppelhäusern zu entwickeln. Während im Bereich der Geschosswohnungsbauten staatlich geförderter bzw. preisgebundener Wohnraum entstehen soll, sollen im Bereich der Doppelhäuser im Rahmen eines Vergabeverfahrens bezahlbare Angebotsmöglichkeiten für junge Familien geschaffen werden. Ergänzend soll am Holzweg eine Kindertagesstätte sowie nördlich angrenzend eine Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung (für Menschen mit Handicaps) des Dominikus-Ringeisen-Werkes realisiert werden.

In dem für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Areal liegt in weiten Teilen kein rechtskräftiger BP oder eine sonstige Satzung nach dem BauGB vor. Die Flächen sind im Wesentlichen gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des mit den maßgebenden Fachdienststellen (vor allem Mobilitäts- und Tiefbauamt, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, Untere Naturschutzbehörde und Liegenschaftsamt) abgestimmten städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage F.6.) ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 301 erforderlich, in welchem unter anderem die konkrete Nutzungsart festgesetzt wird. Zudem werden die Anordnung und Höhenentwicklung der neuen Baukörper, ein größtmöglicher Schutz zu erhaltender Gehölzstrukturen im westlichen Plangebiet, der Artenschutz sowie die Ausgestaltung neuer Grünstrukturen und Ausgleichsflächen, die Erschließung und der erforderliche Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbindlich geregelt.

Im Süden des überplanten Areals befindet sich ein Teilstück des Holzweges, welches in diesem Bereich umgebaut werden soll, und deshalb in den Planungsumgriff mit aufgenommen wurde. Parallel zur Aufstellung des BP Nr. 301 muss auch der FP für den Bereich „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag'" im Planungsraum Bärenkeller (1995-127) geändert werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 301 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff dieses BP umfasst den Bereich zwischen der Bahnlinie Augsburg – Ulm im Norden, der Bebauung entlang der Straße ‚Am Wachtelschlag' im Osten, dem Holzweg (einschließlich) im Süden sowie der Stadtgrenze zu Neusäß im Westen.

Das für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Areal liegt etwa 4,5 km nordwestlich der Augsburger Innenstadt am westlichen Rand des Stadtteils Bärenkeller unmittelbar an der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Neusäß. Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 301 umfasst etwa 2,4 ha.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 603, 603/61, 603/67, 603/60, 603/66, 620/116 (teilweise), 720/2 (teilweise) und 574/63 (teilweise), jeweils Gemarkung Oberhausen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Im südlichen Plangebiet befindet sich der Holzweg, eine Ortsverbindungsstraße zur Nachbarstadt Neusäß. Nördlich des Holzweges liegt das ehemalige, mittlerweile leerstehende Gärtnereigebäude mit Verkaufsräumen im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss. Das Gebäude ist zum Abriss vorgesehen. Auf den Flächen nördlich dieses Gebäudes findet sich ein Gehölzbestand aus zwischenzeitlich ausgewachsenen, ehemaligen Gärtnereipflanzen (siehe Anlage F.1.). Zudem ist entlang der westlichen Begrenzung des Plangebiets, an der Stadtgrenze zu Neusäß dichter Gehölzbestand vorhanden, während die sonstigen Flächen innerhalb des Plangebiets intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Im Norden wird der Planbereich durch die im Einschnitt liegende Bahnlinie Augsburg-Ulm begrenzt, davon nördlich befindet sich ein Siedlungsgebiet mit vorwiegender Doppelhausbebauung. Südlich des Holzweges und westlich des Kernbeißerweges befindet sich ein Eigenbiotop der Stadt Augsburg. In dieses eingebunden verläuft in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Das Umfeld des Planareals ist im Osten und Süden durch homogene Nutzungsstrukturen des Siedlungsgebiets von Bärenkeller geprägt, die sich hier vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzen. Im Westen liegen intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen auf dem Gebiet der Nachbarstadt Neusäß, an die sich die im Einschnitt liegende Umgehungsstraße der Stadt Neusäß anschließt.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal ist mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 481 m ü. NHN weitgehend eben.

Am Westrand des Plangebiets an der Stadtgrenze zu Neusäß befinden sich Gehölzstrukturen mit wertvollem Baumbestand, die teilweise auch nach städtischer Baumschutzverordnung geschützt sind und erhalten, gesichert und entwickelt werden sollen. Im nördlichen Anschluss an das noch bestehende Gärtnereigebäude befindet sich Gehölzbestand aus zwischenzeitlich ausgewachsenen, ehemaligen Gärtnereipflanzen, der gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet werden kann. Ansonsten ist die Fläche des Plangebiets durch Ackerbau intensiv landwirtschaftlich geprägt.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Geologie:
Das Plangebiet ist geologisch der Lech-Wertach-Ebene zugehörig, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgebildet ist. Der geologische Untergrund besteht ursprünglich aus quartären Ablagerungen (überwiegend sandige Kiese) über tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse. Im ungestörten Fall werden die quartären Kiese von einer geringmächtigen Auelehm-Schicht überdeckt.

Hydrologie:
Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Plangebiet selbst bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) nicht tangiert.
Im Zuge der Durchführung der feldtechnischen Untersuchungen (Kling Consult GmbH vom November 2024) wurden bis auf 3,7 m Tiefe unter Ansatzpunkt der Bohrung keine Grundwasserzuflüsse festgestellt.

Anzunehmen ist, dass im Umgriff des Planungsgebietes innerhalb der quartären Kiese im Übergangsbereich zur oberen Süßwassermolasse ein Grundwasservorkommen besteht. Entsprechend den Angaben der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt im Untersuchungsgebiet eine insgesamt von Südwesten nach Nordosten gerichtete Grundwasserfließrichtung in Richtung der Vorflut Wertach vor. Bei einer Geländehöhe zwischen ca. 480,60 m NHN und 481,60 m NHN gemäß den feldtechnischen Untersuchungen lässt sich somit ein Grundwasserflurabstand bei höchsten Grundwasserständen von mindestens rund 7 m annehmen.

Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden jedoch auch über dem geschlossenen Grundwasserspiegel je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann. Entsprechende Hinweise hierauf waren bei den feldtechnischen Untersuchungen jedoch nicht festzustellen.

Altlasten:
Infolge der bereits historisch belegten gewerblich-gartenbaulichen Nutzung des Plangebietes sind für das Areal der ehemaligen Gärtnerei anthropogene Auffüllungen bekannt. Gemäß einer Historischen Erkundung (Gutachten der Fa. Kling Consult vom

08.08.2019) wurde im Bereich der Grundstücke der Fl.Nrn. 603, 603/60, 603/61, 603/66 und 603/67 seit etwa Mitte der 1950er Jahre bis ca. 2004 eine Gärtnerei betrieben. Bodenuntersuchungen wurden bislang lediglich auf der südlichen Teilfläche im Bereich der Fl.Nr. 603/60 im Zusammenhang mit einem Rückbau damals noch vorhandener Gewächshäuser und eines Verkaufsraumes im Jahr 2005 durchgeführt.

Bei den dabei durchgeführten Untersuchungen (Untersuchungsbericht der Fa. Sinus vom 28.06.2005) wurden bis zu 1,8 m mächtige Auffüllungen mit geringen Beimengungen an Zielbruch, Folien und Aschenresten angetroffen. Laut Gutachter konnten bei den durchgeführten Oberbodenuntersuchungen im Untersuchungsbereich keine relevanten Schwermetall- oder PBSM-Belastungen festgestellt werden. Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung lagen nicht vor.

Im Rahmen des Abbruches wurden im Jahr 2005 unter gutachterlicher Aufsicht auf einer ca. 200 m² großen Fläche eine etwa 200 m³ umfassende auffällige Auffüllung ausgehoben und als Z1.1 Material nach LAGA entsorgt. Die Maßnahmen sind im Bericht der Fa. Sinus vom 12.12.2006 dokumentiert.

Vor dem Hintergrund dieser Kenntnisse bezüglich Altlasten konnte nicht ausgeschlossen werden, dass künstliche Auffüllungen im Bereich Fl.Nr. 603/30 mit nicht abschließend bestimmtem Gefährdungspotential verblieben waren. Auch in den restlichen Bereichen des Plangebiets konnte das Auftreten von schadstoffbelasteten Auffüllungen oder Schadstoffeinträgen durch die Vornutzung nicht ganz ausgeschlossen werden.

In Abhängigkeit von den tatsächlichen Neubau-/Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen (Bodenaushub für Tiefgaragenbau, Entsiegelung, Austausch von Oberboden, Versiegelung, Baumbestandsschutz, Entwässerung etc.) bzw. der zukünftigen konkreten Nutzung (Kinderspielfläche, Wohnen, Garten etc.) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht) eine Orientierende Untersuchung (Kling Consult GmbH vom 07.02.2025) durchgeführt. Die Orientierende Untersuchung hat Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Aminomethylphosphonsäure (AMPA) - Hauptabbauprodukt des Herbizids Glyphosat- in oberflächennahen Bodenhorizonten (bis max. 1,0 m Tiefe) ergeben. In tieferen Bodenschichten sind diese Stoffe nicht mehr nachweisbar. Die Schadstoffkonzentrationen sind auf die oberflächennahe Schicht beschränkt. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands und der geringen Mobilität und Wasserlöslichkeit der Schadstoffe ist keine Prüfwertüberschreitung am gemäß BBodSchV zu erwarten. Somit besteht keine Gefahr einer Mobilisierung der Stoffe in das Grundwasser. Alle übrigen Untersuchungsergebnisse der untersuchten Bodenproben (u. a. Arsen, Blei, Cadmium, Cyanide und PCB) zeigten keine Überschreitung von Prüf- und Maßnahmenwerten gemäß BBodSchV, weshalb für das Untersuchungsgebiet grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Pflanzenschutzmittel, worunter auch Glyphosat und dessen Abbauprodukt Aminomethylphosphonsäure (AMPA) fallen, werden bislang vom Bodenschutzrecht nicht abgedeckt, nachdem die Anwendung von Glyphosat zwar eingeschränkt, aber bislang nicht verboten ist. Daher kann dazu bislang keine abschließende Gefährdungseinschätzung abgegeben werden. Aus Vorsorgegründen wird deshalb ein Bodenaustausch im Bereich zukünftiger Kinderspielplätze und Gärten vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet wurde bislang als Verdachtsfläche im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt. Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung konnte kein hinreichender Verdacht für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung i.S.d § 9 Abs. 2 BBodSchG festgestellt werden. Nachdem die Grundstückseigentümerin (Stadt Augsburg, Liegenschaftsamt) zugesagt hat, die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen (Bodenaustausch in sensiblen Bereichen) im Rahmen der Bebauung umzusetzen, wird das ehemalige Gärtnereigelände deshalb seit Juli 2025 nicht weiter als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Die Fläche gilt als nutzungsbedingt saniert.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Über den bestehenden Fußweg und teilweise (zwischen der bestehenden Querungsinsel und der Stadtgrenze) auch Radweg entlang des Holzweges ist das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die nur wenige Gehminuten entfernt liegenden Haltestellen „Bärenkeller Süd“ und „Am Eulenhorst“ der städtischen Buslinie 21 bzw. 27 gut erschlossen. Zudem befindet sich westlich, in etwa 1,2 km Entfernung zum Planareal der Bahnhof Neusäß, über den verschiedene Zugverbindungen in Richtung Augsburg, München und Ulm erreichbar sind.

Die MIV-Erschließung des Areals erfolgt über den Holzweg, durch den eine direkte Verbindung nach Westen zur Nachbarstadt Neusäß und nach Osten über den Stadtteil Oberhausen in die Augsburger Innenstadt sowie zur Bundesstraße B17 und zur Autobahn A 8 - Anschlussstelle „Augsburg-West“ bzw. „Neusäß“ sichergestellt ist.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen FP als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ dargestellt. Im Nordosten sind zudem ein Spielplatz sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen ausgewiesen. (siehe Anlage F.3.)

Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Änderung des FP für den Bereich „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag‘“ im Planungsraum Bärenkeller erforderlich (FP-Änderung 1995-127). Im FP-Änderungsbereich ist zukünftig im Wesentlichen eine Wohnbaufläche vorgesehen. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte im Süden wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erziehung“ ausgewiesen. Die bestehende Vegetation am Westrand des Areals wird als „Allgemeine Grünfläche“ mit zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen dargestellt. Daran schließt sich in östlicher Richtung eine „Allgemeine Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an. Zudem wird an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze eine bahnbegleitende „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Die Gehölzstrukturen im nordöstlichen Planungsbereich werden unverändert in den Änderungsplan übernommen. Neu hinzu

kommen weitere Baumstrukturen im Bereich des geplanten Angers sowie entlang des Holzweges.
Das gesamte Änderungsgebiet wird aufgrund der Lärmproblematik mit der Schraffur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Areal der ehemaligen Gärtnerei Wohanka liegt bislang kein rechtskräftiger BP vor. Das Plangebiet ist demnach im Wesentlichen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich die Verkehrsfläche des Holzweges ist bereits Bestandteil des seit 02.05.1997 rechtskräftigen BP Nr. 222 A „Wildtaubenweg“, welcher das südlich an den Holzweg anschließende Gebiet als Reines Wohngebiet planungsrechtlich sichert. Der Holzweg ist im BP Nr. 222 A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser wird in die Planung integriert und soll im Bereich des Plangebiets umgebaut werden.

Im Nordosten wird der seit dem 22.11.1963 rechtskräftige BP Nr. 201 „Für das Gebiet zwischen Am Wachtelschlag, Bärenstraße, Wertinger Straße und der Bahnlinie Augsburg-Ulm in Augsburg Oberhausen“ geringfügig auf einer Verkehrsfläche überplant. Der BP Nr. 201 sichert planungsrechtlich das in direkter Nachbarschaft angrenzende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorwiegend wohnbaulichen Entwicklung mit sozialen Ergänzungsnutzungen des Areals ist demnach die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 301 erforderlich, in welchem unter anderem die konkrete Nutzungsart festgesetzt wird. Zudem werden die Anordnung und Höhenausdehnung der neuen Baukörper, die Ausgestaltung neuer Grünstrukturen und Ausgleichsflächen sowie die Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes, die Erschließung und der erforderliche Schallschutz verbindlich geregelt. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 301 wird der BP Nr. 222 A sowie der BP Nr. 201 in dem jeweils überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Augsburg ist im LEP als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden (Grundsatz 2.1.10). Die Ausweisung von Bauflächen soll grundsätzlich an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1). Dabei sind in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen (Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen, in dem unter anderem auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden soll. Vorrangig sollen Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (Ziel B V 1.5).

Die geplante bauliche Entwicklung in diesem Arrondierungsbereich entspricht folglich den landes- und regionalplanerischen Zielen.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt (inklusive städtische Beteiligungen) von gesamtstädtischer Bedeutung heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen.

Das STEK gibt auch für den in Aufstellung befindlichen BP Nr. 301 wesentliche Zielsetzungen vor.

Grundsätzlich sollte der Innenentwicklung und Umnutzung von bereits versiegelten Flächen der Vorzug vor der Erschließung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich gegeben werden. Bei dem anhaltend hohen Bedarf an möglichen Wohnbauflächen sind zusätzlich geeignete Flächen im Außenbereich mit in die Überlegungen einzubeziehen. Insbesondere wie hier nördlich des Holzweges besteht in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten die Möglichkeit, in begrenztem Umfang weitere Bauflächen auszuweisen. Das Plangebiet wird im STEK deshalb als Wohnbauflächenpotenzial und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (behutsame Arrondierung von Ortsrandlagen) ausgewiesen.

Im Hinblick auf eine anzustrebende soziale Durchmischung des neuen Baugebiets sind verschiedene Wohnbauformen, auch mit entsprechenden Angeboten der sozialen Infrastruktur sowie ein entsprechender Anteil für geförderten bzw. preisgebundenen Wohnraum einzuplanen. Insbesondere auch für junge Familien, denen es zusehends schwerer fällt, geeigneten Wohnraum in Augsburg zu finden, sollten hier Angebotsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zur Vermeidung von ökologischen und stadtklimatischen Zielkonflikten sowie zur Gewährleistung eines hohen Wohn- und Freizeitwertes ist das Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“ zu berücksichtigen. Neben den Gebäuden, die in einem besonderen ökosozialen bzw. energetischen Standard (z. B. Dachbegrünungen, Photovoltaik-Anlagen) hergestellt werden sollen, soll durch den Erhalt von bestehenden Grünstrukturen bzw. die Neuschaffung von qualifizierten Grün- und Freiräumen ein attraktives und klimagerechtes Quartier entstehen.

Die Verkehrsanbindung sowie die Infrastrukturausstattung (z. B. Abstellplätze für Räder) des Planbereichs für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sollten mitgedacht werden.

D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Vor dem Hintergrund des im Stadtteil Bärenkeller sowie im gesamten Stadtgebiet Augsburg vorhandenen Wohnraumbedarfs verfolgt die Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin das Ziel, die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei Wohanka als attraktives Wohnquartier riegelförmigen Geschosswohnungsbauten sowie Doppelhäusern zu entwickeln. Während im Bereich der Geschosswohnungsbauten staatlich geförderter bzw. preisgebundener Wohnraum entstehen soll, sollen im Bereich der Doppelhäuser im Rahmen eines Vergabeverfahrens bezahlbare Angebotsmöglichkeiten für junge Familien geschaffen werden. Ergänzend soll am Holzweg eine Kindertagesstätte sowie nördlich angrenzend eine Wohneinrichtung des Dominikus-Ringeisen-Werkes für Menschen mit Handicaps realisiert werden. Die Vegetation im westlichen Plangebiet soll dauerhaft gesichert werden.

Planungskonzept
Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes des BP Nr. 301 war ein mit dem Stadtplanungsamt, dem Liegenschaftsamt sowie weiteren städtischen Fachdienststellen abgestimmtes Plankonzept (siehe Anlage F.6. „Städtebauliches Konzept"). Die städtebauliche Struktur und Verteilung der verschiedenen Nutzungen hat sich aus zwei grundsätzlichen Überlegungen entwickelt:

Die insgesamt 14 Doppelhaushälften am östlichen Rand des Plangebietes dienen als Übergang und Ergänzung der östlich bestehenden, kleinteiligen Siedlerhausbebauung. Die Körnigkeit, Geschossigkeiten und Dachformen nehmen Bezug auf diese, für den Stadtteil Bärenkeller typische Bebauungsstruktur. Die neuen Doppelhäuser sind Ost/West-orientiert und im Westen an die neugeplante innere Erschließung angebunden. Mit Grundstücksgrößen von ca. 285 m² bis maximal ca. 425 m² ist ein attraktives Angebot an Wohnraum speziell für junge Familien vorgesehen.

Alle weiteren Gebäude, mit differenzierten Nutzungen und anderer Maßstäblichkeit, definieren einen neuen Abschluss des Stadtteiles Bärenkeller. Durch die Stellung der mehrgeschossigen Baukörper wird auf der Westseite des neuen Quartiers in Verbindung mit der westlich vorgelagerten Gehölzstruktur ein neuer Stadtrand hergestellt. Im Norden des Plangebietes wird durch die gewählte Ausrichtung und Höhenentwicklung der südorientierten Gebäude auf die Schallsituation infolge der Bahnlinie Augsburg - Ulm reagiert. Hierdurch wird die Lärmsituation für das gesamte Quartier verbessert.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Geschosswohnungsbau im staatlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine soziale Einrichtung des Dominikus-Ringeisen-Werkes entstehen. In Abhängigkeit der Nutzungsverteilung können die erforderlichen Stellplätze in von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossenen Tiefgaragen oder bei Wohnformen mit reduziertem Stellplatzschlüssel teilweise auch oberirdisch nachgewiesen werden.

Das Gebäude für die Kindertagesstätte ist als winkelförmiger, sich im Osten am Verlauf der neuen Erschließungsstraße orientierender Baukörper geplant. Dabei entsteht ein als Außenspielfläche nutzbarer Innenhof, der die zukünftige Wohnbebauung im Osten vor lauten Geräuschen von Kindern schützt. Zur Entlastung der neuen inneren Erschließung

des Plangebiets wird diese Einrichtung für Kfz von Süden, direkt über den Holzweg erschlossen.

Der schützenswerte Gehölzbestand im Westen wird durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten.

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Plangebietes erfolgt über eine, an den Holzweg angebundene, in Nord- / Süd-Richtung verlaufende Stichstraße. Am nördlichen Ende entsteht durch die erforderliche Wendemöglichkeit ein kleiner, für die Anwohnerschaft nutzbarer Anger für Aufenthalt und Kommunikation. Westlich an den Anger schließt sich ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz für die geplanten Wohngebiete und die bestehende Umgebung an. Über den Anger erfolgt eine Wegeverbindung nach Osten zur Straße ‚Am Wachtelschlag' an die Bushaltestelle ‚Bärenkeller Süd' und nach Süden über die neue Erschließungsstraße an einen weiter westlich verlaufenden bestehenden Fuß- und Radweg. Somit wird das neue Quartier angemessen mit seiner Umgebung verbunden und vernetzt.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebieten wird für den Großteil des Geltungsbereichs des BP Nr. 301 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Bärenkeller bereits existierende Nutzungsstruktur kann damit auch im Plangebiet weiter fortgeführt und funktional abgerundet werden. Demzufolge orientieren sich die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen auch am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden im neuen Wohnquartier nicht zugelassen, da diese Nutzungen erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und damit einem nicht unerheblichen Emissionsspektrum verbunden sind, das mit den geplanten und den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht vereinbar ist und dem Ziel der Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs entgegenstehen würde. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden im neuen Wohnquartier ebenfalls nicht zugelassen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale künftig nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept eines neuen, hochwertigen Wohnquartiers zukünftig nicht vereinbar sind. Auch die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im neuen Wohnquartier unzulässig, nachdem diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem mit den geplanten und den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind.

D.5.2.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der angestrebten Erweiterung des Angebotes an Wohnraum im Stadtteil Bärenkeller nimmt in der Folge auch die Wohnbevölkerung zu, wodurch auch ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird. Der Bedarf an neuen Krippen- und Kindergartenplätzen des Plangebiets sowie auch teilweise gesamtstädtischer Bedarf soll durch den Neubau einer Kindertagesstätte mit ca. 100 Betreuungsplätzen im südlichen Planbereich gedeckt werden. Um die für eine derartige Einrichtung erforderlichen Nutzungen und Einrichtungen (Gebäude, Freiflächen, ruhender Verkehr, etc.) künftig auch unterbringen zu können, wird eine etwa 3.400 m² große Fläche unmittelbar nördlich des Holzweges als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Kindertagesstätte) planungsrechtlich gesichert.

D.5.2.1.3. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 301 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes und der im Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzungen führen. Zudem widersprechen derartige Anlagen der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten neuen Wohnquartiers mit einladend angelegten Freiräumen und privaten Grünstrukturen (Anger, Spielplatz etc.).

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen bestimmt.

Die in den allgemeinen Wohngebieten jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 (WA 1 und WA 3) bzw. 0,35 (WA 2) orientieren sich östlich der neuen Erschließungsstraße an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsstruktur und lassen westlich der neuen Erschließungsstraße und entlang der Bahnlinie Augsburg – Ulm in gewissem Rahmen auch eine angemessene Verdichtung innerhalb des neuen Wohnquartiers zu. Mit den festgesetzten GRZ wird der nach § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten vorgesehene Orientierungswert (GRZ 0,4) im gesamten Gebiet eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten. Mit der im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eröffneten Möglichkeit einer Überschreitung der im WA zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Tiefgaragen, etc.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 wird unter anderem dem Stellplatzbedarf innerhalb der in diesen Bereich geplanten Geschosswohnungsbauten Rechnung getragen, der für die Kfz künftig vorwiegend in Tiefgaragen (ausgenommen Besucherstellplätze) gedeckt werden soll. Mit dem hauptsächlich unterirdischen Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen können die privaten bzw. halböffentlichen Freiräume um den hier neu entstehenden Geschosswohnungsbau vom MIV weitestgehend freigehalten und somit begrünt sowie einer hochwertigen Freiraumgestaltung zugeführt werden.

Die westlich der bestehenden Bebauung gelegenen Baufelder im WA 2 sind entsprechend der benachbarten Bestandsgebäude ausgerichtet, um eine geordnete

städtebauliche Gesamtstruktur zu gewährleisten. Die Festsetzung der Firstrichtung unterstützt diese Gesamtstruktur.

Die zulässige Wandhöhe der geplanten Doppelhäuser im WA 2 ist auf 6,5 m, jeweils bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, festgesetzt. Bei den geplanten Doppelhäusern sind hier flachgeneigte Satteldächer (15° - 20°) zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von bis zu zwei Vollgeschossen unterhalb der Traufline.

Mit der vorgenommenen Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 kann eine unerwünschte spätere Verdichtung dieser Baustrukturen vermieden werden, die einen auf den beschränkten privaten Freiflächen nicht sinnvoll möglichen Nachweis des erforderlichen ruhenden Verkehrs nach sich ziehen würde.

Die westlich der neuen Erschließungsstraße und südlich der bestehenden Bahnlinie vorgesehenen Geschosswohnungsbauten (WA 1 und WA 3) und das geplante Gebäude für die Kindertagesstätte definieren einen neuen, räumlich eindeutigen Abschluss des Stadtteiles Bärenkeller und sollen daher eine höhere Dichte und Prägnanz aufweisen. Im Norden des Plangebietes muss zudem auf den Bahnlärm reagiert werden. Für diese Geschosswohnungsbauten (WA 1) werden zwingend vier Vollgeschosse (WH 13,5 m) festgesetzt. Die Geschossigkeit der Gebäude im WA 3 wird mit maximal vier Vollgeschossen und entlang der neuen Erschließungsstraße mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Festlegung der Geschossigkeit von maximalen zwei Vollgeschossen im Bereich der Gemeinschaftsfläche für die Kindertagesfläche wird somit auf die östlich davon gelegene mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzte Doppelhausbebauung (WA 2) reagiert.

Die festgesetzten GFZ für die einzelnen Baufelder orientieren sich eng an den Vorgaben des Planungskonzeptes (siehe Anlage F.6.), das am Ortsrand des lockeren Siedlungsgebiets von Bärenkeller eine geringe bis maßvolle städtebauliche Dichte vorsieht. Mit den geplanten Gebäudestrukturen wird der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete aufgeführte Orientierungswert (GFZ 1,2) vollumfänglich eingehalten bzw. unterschritten.

Mit den Vorgaben zur Geschossigkeit und Höhenentwicklung der neuen Gebäudestrukturen sowie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das geplante Wohnquartier einerseits harmonisch in das Höhenniveau der angrenzenden Siedlungsbebauung ein, schafft andererseits einen räumlich eindeutigen Abschluss des Stadtteiles Bärenkeller.

D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der neuen Gebäude im künftigen Quartier (maximal 0,30 m unter bzw. über der festgesetzten Höhenkote von 481,3 m ü. NHN) soll ein weitgehend homogenes städtebauliches Erscheinungsbild für das neu entstehende Wohnquartier sichergestellt

werden. Die festgesetzte Höhenkote orientiert sich am nahezu ebenen natürlichen Gelände (siehe Kapitel D.2.5.).

Das jeweils konkret festgesetzte Höhenniveau des Erdgeschossfertigfußbodens stellt für die einzelnen Wohngebäude einen klaren Bezugspunkt für die Festlegung der weiteren Höhenentwicklung (Wandhöhe) dar.

Damit sich auch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugschacht, etc.) der Architektur des jeweiligen Wohngebäudes unterordnen, wird für diese Anlagen eine maximale Überschreitungsmöglichkeit der jeweiligen Wandhöhe von 2,0 m zugelassen. Zudem müssen diese Anlagen allseits um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante einrücken. Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass sie nicht als störende Elemente wahrgenommen werden.

D.5.2.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Bereich WA 2 vorgesehene Bauweise und der festgelegte Verlauf der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am Planungskonzept (siehe Anlage F.6.).

Die festgesetzte Bauweise mit Doppelhäusern im WA 2 orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Nachdem die für das neue Wohnquartier vorgegebenen Baugrenzengefüge sehr stark auf die konkrete Stellung und maximale Ausprägung der künftigen Wohnbaukörper ausgerichtet sind, werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile Möglichkeiten zur Überschreitung der festgelegten Baugrenzen definiert.

Als baulich untergeordnete und bezogen auf die gesamte Kubatur eines Gebäudes nur bedingt wahrnehmbare Anlagen dürfen in den für Geschosswohnungsbauten vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 Vordächer und Windfänge im Bereich der Eingänge der einzelnen Gebäude auf einer Breite von maximal 5,0 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die Baugrenzen hinausragen. Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität bei der Fassadengestaltung dürfen die festgesetzten Baugrenzen in diesen Bereichen auch durch Balkone bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 4,0 m je Balkon überschritten werden, sofern ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Weitere Überschreitungen des Baugrenzengefüges werden in diesen Bereichen nicht zugelassen, damit im Bereich der Freiräume um die neuen Gebäude eine gestalterisch ansprechende Ausprägung der privaten und halböffentlichen Flächen möglich bleibt. Zudem sind Balkone abstandsflächenrelevant, so dass von diesen grundsätzlich auch nachteilige Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von schutzbedürftigen, benachbarten Nutzungen ausgehen können.

In den Erdgeschossbereichen aller künftigen Gebäude dürfen sich auch Terrassen auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, wobei eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschritten werden darf. Damit die außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassenbereiche in den Bereichen mit Geschosswohnungsbauten und Doppelhausbebauung nicht als bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes wahrgenommen werden, dürfen diese nicht durch Wintergärten oder ähnliche geschlossene

Baukörper überbaut werden. Zudem dürfen Kellerabgänge die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m überschreiten.

Die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken werden durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude abschließend geregelt, d. h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung. Das im neuen Wohnquartier vorgesehene Baugrenzengefüge orientiert sich weitestgehend an der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen, d. h. zur Sicherung wichtiger Raumkanten und einer angemessenen baulichen Dichte, werden die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO an einigen Stellen innerhalb des neuen Wohnquartiers nicht vollumfänglich eingehalten, allerdings ohne, dass dies zu nennenswerten Beeinträchtigungen führt.

Zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der unmittelbar anliegenden Siedlungsgebiete können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO durchwegs eingehalten werden. Nach Umsetzung des neuen Wohnquartiers ist demnach auf den Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet, so dass hier auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Im Inneren des neuen Wohnquartiers können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächentiefe 1,0 H) aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen an mehreren Stellen zwischen den geplanten Gebäudestrukturen nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die angestrebte, angemessen verdichtete Wohnbebauung wäre eine Anwendung der Abstandsflächen von 1,0 H nach Art. 6 BayBO für die gesamte Planung aber auch nicht zielführend. Bei der aktuellen Planung wird demnach von der gesetzlich vorgesehenen Regelung Gebrauch gemacht, die Tiefe der Abstandsflächen abweichend zu regeln. Für die von diesen Abweichungen betroffenen Bereiche der Geschosswohnungsbauten in WA 1 und der Doppelhausbebauung in WA 2 kann bei den getroffenen Festsetzungen zur Ausprägung der Baugrenzen und den jeweils zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit einer optimierten Grundrissausbildung (z. B. durchgesteckte Wohnungen in WA 1) im nachfolgenden Vollzug davon ausgegangen werden, dass auch im Innenverhältnis des neuen Wohnquartiers künftig für alle Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung in allen Geschossen möglich ist. Grundsätzlich sind alle Gebäude im neuen Wohnquartier, auch die sich teilweise gegenseitig verschattenden Doppelhausstrukturen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 so ausgerichtet, dass die West- / Ostfassade jeweils keine Verschattung erfahren. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit auch innerhalb des neuen Wohnquartiers trotz der angestrebten höheren Dichte im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden.

D.5.2.3.3. Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Mit der im Bereich WA 1 und WA 3 getroffenen Verpflichtung, sämtliche gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen und lediglich auf wenigen oberirdischen Stellplatz- bzw. Carportsflächen umzusetzen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten gesichert werden. Für den Stellplatznachweis und weitere Anforderungen an Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg anzuwenden.

Dieser Zielsetzung trägt auch die Vorgabe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf Rechnung. Hier ist die Anordnung von Garagen und Stellplatzflächen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von konkret für diese Anlagen („Ga“, „St“) festgesetzten Flächen zulässig. Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung von unterschiedlichsten Baukörpern wird auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) die Errichtung von Garagen und Carports generell ausgeschlossen. Diese Festsetzung trägt auch zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

Die getroffene Festsetzung zu einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten trägt zu einer Erhöhung des Anteils an sickerfähigen Belägen im neuen Wohnquartier zur Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und zur Klimaanpassung bei.

D.5.2.3.4. Gestaltungsfestsetzungen, Dächer, Einfriedungen

Für die Bereiche mit Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 3) und der Fläche für den Gemeinbedarf werden für sämtliche Gebäude die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und einer umlaufenden Attika festgesetzt. Mit dieser Dachform kann für die in den betreffenden Bereichen geplanten verdichteten Wohngebäude zeitgemäßer Wohnraum bzw. adäquater Nutzraum für die Kinderbetreuung angeboten werden, zumal die Flachdächer eine flächensparende und ökologische Bauweise ermöglichen, nachdem auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. Zudem leisten Flachdächer auch einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie, etc.), was auch durch die zwingende Vorgabe mindestens einer extensiven Dachbegrünung auf diesen Dachflächen noch unterstützt wird.

Bei der baulichen Ausprägung der geplanten Doppelhäuser orientieren sich die Festsetzungen an dem vom Stadtrat am 24.01.2028 beschlossenen städtebaulichen Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“.
Um für die geplanten Doppelhäuser (WA 2) am östlichen Rand des neuen Wohnquartiers eine weitgehend einheitliche Ausprägung dieser Wohngebäude sicherstellen zu können, wird auch im Hinblick auf die benachbarte Siedlungsstruktur, in diesem Bereich nur die Ausbildung eines flachgeneigten Satteldaches (15° - 20°) zugelassen. Mit der starken Beschränkung des Dachüberstandes an Traufe und Ortgang wird zusammen mit der Dachneigung für die neu geplanten Wohngebäude ein einheitlicher, zeitgemäßer Gebäudetyp definiert.

Um bei zusammengebauten Doppelhaushälften und Grenzgaragen eine annähernd einheitliche Ausführung und Gestaltung gewährleisten zu können, werden für diese Gebäude Vorgaben zu einer deckungsgleichen Bauflucht und Wandhöhe sowie zu einer einheitlichen Fassaden- und Dachfarbe getroffen.

Damit die Garagen und Nebenanlagen gegenüber dem Hauptgebäude baulich nicht zu stark in Erscheinung treten, sind diese Anlagen mit einem maximal 5° geneigten Flachdach auszubilden, das ab einer Flächengröße von 10 m² ebenfalls mindestens extensiv

zu begrünen ist. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung auch positiv auf den Regenwasserrückhalt sowie das Mikroklima aus.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der neuen Wohngebäude einfügen und nicht übermäßig in Erscheinung treten. Damit die Anlagen auf den Flachdächern optisch zurückhaltend wirken, dürfen sie nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen.

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in vom Straßenraum bzw. von öffentlichen Grünflächen aus nicht einsehbaren Konstruktionen verbessert das Erscheinungsbild des gesamten neuen Wohnquartiers in erheblichem Maß.

Mit den Vorgaben zur Einfriedung des neuen Wohnquartiers soll innerhalb des neuen Wohnquartiers, im Bereich der halböffentlichen Freiräume um die neuen Wohngebäude eine größtmögliche Offenheit geschaffen werden. Lediglich die den neuen Geschosswohnungsbauten unmittelbar vorgelagerten Terrassen- bzw. privaten Gartenbereiche können zum Schutz der Privatsphäre mit transparenten Zäunen mit vorgepflanzten, zaunhohen Hecken eingefriedet werden. Zudem dürfen unmittelbar aneinandergebaute Terrassen durch zwischenliegende Sichtschutzelemente voneinander abgeschirmt werden. Im Bereich der Doppelhausbebauung (WA 2) sollen die privaten Grundstücksflächen künftig durch maximal 1,2 m hohe Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgegrenzt werden können. Die Gestaltung der Einfriedungen in diesen Bereichen greift die wesentlichen, diesbezüglichen Gestaltmerkmale der anliegenden Siedlungsgebiete auf und führt diese auch im neuen Wohnquartier fort. Die Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücksflächen und zur freien Landschaft hin sollen möglichst durchlässig, mit Maschendrahtzaun ohne Sockel ausgeführt werden. Somit kann auch künftig eine gute Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gesichert werden. Für die Freianlage einer Kindertagesstätte im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung durch einen maximal 1,5 m hohen Metallgitter- oder Maschendrahtzaun zugelassen. Insbesondere die halböffentlichen Freiräume um die neuen Geschosswohnbauten, unter anderem der Binnenraum um den geplanten Anger, sollen hierbei möglichst offen gestaltet werden. Die Einfriedungen im neuen Wohnquartier sollen generell zurückhaltend gewählt werden und vorwiegend zur Differenzierung zwischen Privatgärten und künftigen halböffentlichen Bereichen / Gemeinschaftsflächen beitragen.

D.5.2.3.5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen orientieren sich an entsprechenden Regelungen in vergleichbaren Wohnquartieren im Stadtgebiet. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohnquartier ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen harmonisch in das Straßenbild einfügen und sich auch der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden demnach generell ausgeschlossen. Die erfolgte Beschränkung der Werbung auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der umgebenden Freiflächen und Straßenräume. Zudem wird vermieden, dass benachbarte Wohn- oder sonstige Gebäude durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden. Spezielle Werbeformen, wie großflächiges Beschriften und Bekleben von Fensterflächen oder blinkende und sich bewegende

Werbeanlagen sind nicht zulässig, da sie in der Regel minderwertig wirken und sowohl das Straßen- und Stadtbild als auch die Wohnqualität abwerten. Zudem werden mit dem Ausschluss derartiger Werbeanlagen auch nachteilige Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die benachbarten Verkehrsflächen vermieden.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die neu geplante Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und stellt damit auch die Erschließung des Plangebietes für Radfahrer und Fußgänger dar. Im Norden erfolgt über einen neuen Fuß- und Radweg die Anbindung zur östlich gelegenen Straße „Am Wachtelschlag" und der dort gelegenen Bushaltestelle „Bärenkeller Süd". Perspektivisch soll dieser Fuß- und Radweg weiter quer über die Straße „Am Wachtelschlag" zum Nahversorger am Zaunkönigweg und bis zu einem möglichen Bahnhalt „Bärenkeller" an der Hirblinger Straße führen. Zudem ist ein Ausbau des Holzweges für den Radverkehr im Zusammenhang mit dem Umbau des Ortseingangs erforderlich. Die bereits bestehende Mittelinsel wird dabei so angepasst, dass sie eine wirksame sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Die Kindertagesstätte wird über eine Fahrrad- und Fußgänger-Vorfahrt vom Holzweg und vom verkehrsberuhigten Bereich aus angebunden.

Das gesamte Plankonzept ist durchwegs auf einen barrierefreien Ausbau der öffentlichen Freiräume und Straßenräume ausgelegt.

D.5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die nur wenige Gehminuten entfernt liegenden Haltestellen „Bärenkeller Süd" und „Am Eulenhorst" der städtischen Buslinie 21 und 27 gut erschlossen. Zudem befindet sich westlich, in etwa 1,2 km Entfernung zum Planareal der Bahnhof Neusäß, über den Zugverbindungen in Richtung Augsburg und Ulm erreichbar sind.

D.5.3.3. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers durch den MIV erfolgt über eine an den Holzweg angebundene, in Nord- / Süd-Richtung verlaufende ca. 180 m lange neue Stichstraße. Am nördlichen Ende entsteht durch die erforderliche Wendemöglichkeit (insbesondere für Müllabfuhr, Räum- und Streudienste etc.) ein kleiner, für die Anwohnerschaft nutzbarer Anger für Aufenthalt und Kommunikation. Die neue, insgesamt 10,0 m breite Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die künftige Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs wird grundsätzlich so ausgeführt, dass alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger etc.) hierauf gleichberechtigt sind und der Verkehrsraum eine ansprechende Aufenthaltsqualität erhält. Für die Kindertagesstätte ist eine direkte Kfz-Erschließung mit Anschluss an den Holzweg vorgesehen.

Zudem ist im Holzweg ein weiterer Ausbau des Ortseingangs mit Querungshilfe vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes des Holzweges erfolgt auf Ebene der Erschließungsanlagenplanung.

Die Stichstraße ist mit einer durchgängigen Mindestbreite von 3,5 m auf eine geradlinige Durchfahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Für die viergeschossige Bebauung im WA 1 ist eine Befahrbarkeit der Privatgrundstücke zur Aufstellung und Anleiterung der Gebäudesüdseiten vorgesehen, nach der sämtliche Wohnungen bereits aus Schallschutzgründen orientieren werden müssen. Die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen wurden gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geplant. Für das WA 3 wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Wohnanlage für Menschen mit Handicap ein zweiter baulicher Rettungsweg präferiert. Alternativ ist eine Befahrbarkeit des Grundstücks mit Anleiterung von Norden her möglich und von Süden her nicht ausgeschlossen. Die Doppelhäuser des WA 2 sowie die zweigeschossige Kindertagesstätte in der Gemeinbedarfsfläche können von der Stichstraße aus erreicht werden.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Bewohner- und Besucherschaft des neuen Wohnquartiers muss gemäß den Vorgaben der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg auf den künftigen privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Bei den geplanten Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unter den neuen Wohngebäuden nachgewiesen werden. Hier dürfen lediglich in einzelnen festgesetzten Bereichen Stellplätze und Carports als oberirdische Stellplätze umgesetzt werden.

Bei den Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die erforderlichen Stellplätze in Garagen und auf in der Regel diesen vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen. Der Stellplatzbedarf für die neue Kindertagesstätte wird auf oberirdischen Stellplätzen im Südwesten der neu geplanten Gebäudestruktur bewältigt. In diesem Bereich werden auch die Hol- und Bring-Verkehre für die Andienung und die Abholung der Kinder stattfinden.

D.5.4. Immissionsschutz

D.5.4.1. Luft

Infolge der großen Distanz zu den nächsten Hauptverkehrsstraßen (Umgehungsstraße Neusäß, Autobahn) wurden im Bereich des Holzwegs nach den Erkenntnissen des Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystems der Stadt Augsburg (LLIS, Schadstoffberechnungen Stand Dezember 2015) die Grenzwerte der 39. BImschV für Feinstaub (PM_{10}) und für Stickstoffdioxid (NO_2) in der Vergangenheit sicher unterschritten. Seither hat sich die Schadstoffbelastung weiter stark reduziert. An den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen können alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe eingehalten werden.

D.5.4.2. Lärm

Das für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Areal befindet sich im direkten Einwirkbereich der Schienenverkehrsgeräusche der unmittelbar nördlich verlaufenden Bahnstrecke Augsburg – Ulm, sowie der Straßenverkehrsgeräusche des südlich angrenzenden Holzwegs und der östlich benachbarten Straße „Am Wachtelschlag“. Die Auswirkungen der maßgebenden benachbarten Verkehrswege auf die geplanten

schutzbedürftigen Wohnnutzungen im neuen Wohnquartier wurden in einer schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg (LA24-347-G01-01 vom 15.04.2025) ermittelt.

Die Zielvorstellung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt. Bei Überschreitung der Orientierungswerte können hinsichtlich des Verkehrslärms die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Bei Einhaltung kann von expliziten Maßnahmen zum Schallschutz abgesehen werden. Eine Wohnnutzung ist auch bei einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV möglich, soweit ein ausreichender Schallschutz innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet ist und außerdem von der Lärmquelle abgewandte Außenwohnbereiche geschaffen werden entsprechend Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014, „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, Az. Nr. IIB5-4641-002/10.
Entsprechend der Lärmaktionsplanung der Stadt Augsburg (Stand Lärmaktionsplan Stufe 4) soll im Rahmen der Bebauungsplanung sichergestellt werden, dass in Bereichen, in denen die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung überschritten werden, keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 entstehen.
Ohne Maßnahmen werden in weiten Teilen des Plangebiets sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Zudem werden im nördlichen Teil des Gebiets die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung in Augsburg überschritten.

Baureihenfolge
Zum Schutz vor den vorwiegend von Norden auf das neue Wohnquartier einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen wird eine Baureihenfolge der Gebäude im WA 1 vor der übrigen Bebauung sowie ein Lückenschluss mit Schallschutzwänden zwischen den nördlichen Gebäuden festgesetzt. Durch diese Riegelbebauung ergibt sich gerade an den Baufeldern für die Doppelhaushälften eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation, so dass in weiteren Bereichen der Grenzwert der 16. BImSchV für den Tagzeitraum eingehalten werden.

Es sind jedoch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die folgenden festgesetzten Maßnahmen sind dazu geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen:

Grundrissorientierung
Im Bereich des WA 1 werden vor allem an den Nord- und Westfassaden die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung überschritten. Eine alleinige Verwendung von Schallschutzfenstern wird den Anforderungen der Lärmaktionsplanung nicht gerecht. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im WA 1 können geschützt werden, indem entsprechende Fenster von Aufenthaltsraumen entweder von der Bahnlinie weg positioniert werden oder durch bauliche Konstruktionen (verglaste Loggien, vorgehängte Scheiben etc.) eine ausreichende Abschirmung der Fenster von der Bahnlinie geschaffen wird.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume
Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Lüftung festgesetzt worden, da im gesamten Plangebiet nachts mit Pegeln von über 45 dB(A) zu rechnen ist. Dem

Bauwerber steht es dann auf Grundlage der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung /Pufferräume etc.) zu schützen. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 45 dB(A) zur Nachtzeit an mindestens einem Fenster des jeweiligen Schlaf- oder Kinderzimmers unterschritten wird.

Da es sich um den Schutz vor Verkehrslärm handelt, sind neben den üblichen technischen Belüftungsanlagen andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Außenwohnbereiche

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel von über 59 dB(A) zur Tagzeit sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) zulässig. Entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV sind auch in diesen vom Verkehrslärm stärker belasteten Bereichen zum Aufenthalt geeignete Außenwohnbereiche möglich, wenn durch eine (Teil-)Verglasung ein Mittelungspegel von 59 dB(A) sichergestellt wird.

Für die Freibereiche der Kindertagesstätte (beeinflusst durch den Holzweg) sind Aufenthaltsbereiche zu schaffen, die eine ausreichende Kommunikationsmöglichkeit gewährleisten. Der Zielpegel für pädagogische Freiflächen beträgt 55 dB(A). In Analogie zur 16. BImSchV sollte ein Pegel von maximal 57 dB(A) (Grenzwert für Schulen und sonstige empfindliche Nutzungen) auf einer ausreichend großen Fläche in 1,5 m Höhe eingehalten werden. Dies kann auch durch bauliche Elemente (Wälle etc.) sichergestellt werden.

Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die exakte Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper mit Ausnahme der nördlichen Bauzeile im WA1 im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in

die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Holzweg. Es wurde schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen der zusätzliche Verkehr auf die bestehende Wohnbebauung hat. Im Ergebnis werden sowohl in westlicher (stadteinwärts) als auch in östlicher (Neusäß) Richtung die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Somit werden keine bestehenden Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

D.5.4.3. Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Ackerfläche) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Plangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

D.5.4.4. Haustechnische Anlagen

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bei Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben der TA Lärm zur Beurteilung herangezogen werden. Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte der TA Lärm wird unterstellt, wenn die Maßgaben aus der Veröffentlichung des LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und die daraus ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden.

D.5.4.5. Erschütterungen

Infolge von Erschütterungseinwirkungen aus der unmittelbar benachbarten Bahnstrecke sind für Wohngebäude in einem Abstand von bis zu 50 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnstrecke grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen zu treffen. In diesem Bereich ist bei der Planung und dem Bau von Wohngebäuden somit auf einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungsimmissionen zu achten. Ob und welche Maßnahmen konkret erforderlich sind, hängt von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in dem jeweiligen Gebäude sowie von weiteren Parametern ab. Daher werden keine Festsetzungen von konkreten technischen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz vorgesehen.
Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens kann auch gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ vom Juni 1999 ohne Erschütterungsschutz sichergestellt ist.

D.5.4.6. Elektromagnetische Felder

Von der benachbarten Bahnlinie können grundsätzlich niederfrequente elektrische und magnetische Felder ausgehen. Infolge bereits in ähnlicher Entfernung zur Bahnlinie vorhandener Wohnbebauung in Augsburg ist erfahrungsgemäß jedoch davon auszugehen, dass für die geplante Wohnbebauung hierdurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne des BImSchG bzw. der 26. BImSchV zu erwarten sind.

Darüber hinaus können kurzzeitige Spitzenfeldstärken der magnetischen Flussdichte an der zur Bahn nächstgelegenen Bebauung auch in einem größeren Abstand zur Gleistrasse noch zu Störungen besonders empfindlicher elektrischer Geräte führen. Dies sind zum Beispiel Kathodenstrahlröhren, Feldmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte, wissenschaftliche und medizinische Geräte. Bei der geplanten Wohnnutzung werden jedoch derartige Spezialgeräte oder auch Kathodenstrahlröhren (alte PC-Monitore) in der Regel nicht verwendet.

D.5.5. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die geplante, vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des Areals nimmt Rücksicht auf die bestehenden Gehölzstrukturen am Westrand des Planareals und sichert diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit den neu entstehenden Frei- und Gartenflächen bzw. öffentliche Grünflächen innerhalb der neuen Baustrukturen wird eine ökologische Vernetzung geschaffen. Ein Kinderspielplatz sowie ein zentraler Angerbereich stärken die Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb des neuen Quartiers.

Im nördlichen Anschluss an das noch bestehende Gärtnereigebäude befindet sich Gehölzbestand aus zwischenzeitlich ausgewachsenen, ehemaligen Gärtnereipflanzen, der gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet werden kann.

Neben dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes an der Stadtgrenze zu Neusäß enthält der Entwurf des Bebauungsplans Festsetzungen, die auf eine umfassende Durchgrünung und hochwertige Gestaltung der privaten bzw. halböffentlichen Freiräume im Umfeld der neuen Wohngebäude abzielen. Sämtliche neu entstehenden Erschließungswege werden durch Baumpflanzungen strukturiert und gefasst. Zudem können die mindestens extensiv begrünten Dächer sowie die Fassadenbegrünungen künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Bärenkeller fungieren. Um Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen durch Wurzeleinwuchs zu vermeiden, ist bei Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein geeigneter Wurzelschutz vorzusehen. Dieser verhindert insbesondere bei befestigten Flächen wie Gehwegen oder Fahrbahnen Hebungen und Risse, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und kostenintensive Sanierungen erforderlich machen können.

Insgesamt entsteht ein maßvoll verdichtetes Wohnquartier unter angemessener Berücksichtigung und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen.

D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.6.1. Wasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das im Holzweg bereits anliegende Netz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH erfolgen. Von diesem Netz aus werden neue Versorgungsleitungen in den innerhalb des neuen Wohnquartiers geplanten Erschließungsanlagen verlegt.

D.5.6.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an bereits bestehende Abwasserkanäle im Holzweg, die innerhalb der geplanten Erschließungsstraße im neuen Wohnquartier fortgeführt werden.

D.5.6.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält (Schwammstadtprinzip). Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen.

Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird im neuen Wohnquartier im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zugeführt werden. Dabei wird vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes sichergestellt, um eine mögliche Schadstoffmobilisationen auszuschließen. Besteht der Verdacht auf Schadstoffbelastungen im Boden, ist dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz und Abfallrecht nachzuweisen, dass gesammeltes Niederschlagswasser nicht über schadstoffhaltigen Boden versickert wird. Eine Versickerung über schadstoffbelastetes Material ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu beachten.

Zur Vermeidung der Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in das städtische Kanalnetz wird dieses Oberflächenwasser, soweit dies aufgrund der Schadstoffbelastungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, vorwiegend über Mulden entlang des Fuß- und Radwegs im Norden sowie entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.

Für eine zusätzliche wirksame Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen sorgt die im Plangebiet für die Dächer von Garagen, Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäuden (≥ 10 m²), sowie für mit Flachdach ausgebildete Hauptgebäude vorgeschriebene Dachbegrünung.

Für private Bauherren bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Errichtung von Regenwasserzisternen und somit zur Grauwassernutzung des gesammelten Niederschlagswassers für Toilette, Bewässerung, etc. an. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungs- und Objektplanungen ist zu beachten, dass bei einem Grundwasseranstieg beispielsweise bei einem etwaigen Starkregenereignis ein deutlicher Rückgang der Sickerkapazität des Untergrundes zu erwarten ist. Zudem sind bei Unterschreitung der Mindestabstände nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu Versickerungsanlagen wasserdruckhaltende Abdichtungen an den neuen Gebäuden einzubauen. Auch sind unmittelbar entlang von Versickerungsflächen verlaufende Einfriedungen bautechnisch hierauf abzustellen (Gefahr der Unterspülung, Stauwasser, etc.).

Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) verläuft bei einem Starkregenereignis ein Fließweg mit mäßigem Wasserabfluss von Süden aus dem Kernbeißerweg kommend durch das Plangebiet nach Norden zur in einem Geländeeinschnitt liegenden Bahntrasse. Ca. 100 m südlich der Bahntrasse erhöht sich die Abflussmenge. Innerhalb des Plangebiets bildet sich durch eine vorhandene leichte Senke ein Aufstaubereich aus.
Das Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geringfügig angehoben und nivelliert, wodurch die Senke mit Aufstaubereich bei Starkregenereignissen aufgefüllt wird. Der Starkregenfließweg aus dem Kernbeißerweg wird dadurch nach Westen in den Holzweg und über diesen in die freie Landschaft abgeleitet. Der im Plangebiet anfallende Starkregen wird durch Versickerungsmulden im Straßenbegleitgrün und auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gesammelt. Gegebenenfalls darüber hinaus auftretende Niederschlagsmengen fließen voraussichtlich in den Holzweg und dann nach Westen ab. Nachteilige Auswirkungen auf die maßgebende Nachbarschaft im Osten und Süden sind nicht zu erwarten.

D.5.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden, das in die neue Stichstraße erweitert werden muss.

Die vorhandenen Anlagen im Holzweg müssen an die künftigen örtlichen Gegebenheiten (z.B. neue Gehweg- und Straßenverläufe, etc.) angepasst werden.

Bei Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neuen Gebäude besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität und gegebenenfalls von Mieterstromkonzepten.

D.5.6.5. Heizenergie

Das Gebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Augsburg angeschlossen. Dadurch und durch die zusätzliche Möglichkeit der Eigennutzung von solarer Energie bzw. deren Umwandlung in Wärme ist eine nachhaltige und klimagerechte Heizenergieversorgung sichergestellt.

D.5.6.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen verschiedener Versorgungsträger an, über die auch das neu geplante Stadtquartier grundsätzlich erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann innerhalb der neu geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt werden.

D.5.6.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des neuen Wohnquartiers ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden. Der Anger am Ende der geplanten Stichstraße ist so konzipiert, dass eine Umfahrung durch Müllfahrzeuge möglich ist.

D.6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und vorliegender ergänzender Untersuchungen vervollständigt.

D.6.1. Einleitung

D.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven, sozial durchmischten Wohnquartiers mit riegelförmigen Geschosswohnungsbauten sowie Doppelhäusern. Zudem sind eine Kindertagesstätte sowie eine Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung für Menschen mit Handicaps geplant. Durch Begrünungsmaßnahmen sowie Sicherung bestehender Grünstrukturen soll eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen sowie der Natur- und Artenschutz berücksichtigt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung werden die überplanten Flächen als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindertagesstätte) mit den erforderlichen Erschließungs- und Grünstrukturen im BP festgesetzt.

Siehe hierzu auch Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Für den Planbereich sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel D.4. „Planungsvorgaben“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

Das gesamte Plangebiet wurde bislang als Verdachtsfläche im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt. Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung konnte kein hinreichender Verdacht für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung i.S.d § 9 Abs. 2 BBodSchG festgestellt werden. Nachdem die Grundstückseigentümerin (Liegenschaftsamt der Stadt Augsburg) zugesagt hat, die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen (Bodenaustausch in sensiblen Bereichen) im Rahmen der Bebauung umzusetzen, wird das ehemalige Gärtnereigelände deshalb seit Juli 2025 nicht weiter als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Die Fläche gilt als nutzungsbedingt saniert.

D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

D.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“.

D.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Bereich der ehemaligen Gärtnerei weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das leerstehende Bestandsgebäude würde weiter verfallen, der nördlich des Gebäudes bestehende Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand im Westen des Planbereichs würden erhalten bleiben. Das Areal bliebe für die Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich.

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung werden die bisherigen Gärtnereiflächen erschlossen, das nicht mehr benötigte Gebäude rückgebaut, der nördlich des Gebäudes bestehende Gehölzbestand in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet und der Gehölzbestand im Westen des Planbereiches gesichert. Zusätzlich werden neue Grünstrukturen und -vernetzungen geschaffen. Durch die Entwicklung des Gebiets mit unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhäuser, staatlich geförderter Wohnungsbau) kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung für Menschen mit Handicaps können wichtige soziale Ergänzungsnutzungen entstehen, für die ebenfalls ein großer Bedarf vorhanden ist.

In einer allgemeinen Abschätzung werden nachfolgend mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebiets.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere durch die Emissionen der benachbarten Bahnlinie und der umliegenden Hauptverkehrswege. Der derzeit zweigleisige Streckenausbau verbleibt in seiner aktuellen Dimension. Im Jahr 2024 wurde bekanntgegeben, dass ein viergleisiger Ausbau hier nicht mehr vorgesehen ist, da stattdessen eine weiter nördlich verlaufende Neubaustrecke zwischen Augsburg und Ulm geplant ist.

Bei Durchführung der Planung sind zu den bereits vorhandenen Lärmbelastungen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen zu erwarten. Die Voraussetzungen zur Realisierbarkeit eines neuen Wohngebietes mit sozialen Ergänzungsnutzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.04.2025) genauer untersucht. Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert. Aufgrund der bisherigen Nutzung als ehemalige Gärtnerei wurde eine Orientierende Untersuchung (Kling Consult vom 07.02.2025) durchgeführt, wobei hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit und sich somit grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass für die Schadstoffe AMPA und vereinzelt für PAK auch im Bereich zukünftiger Kinderspielplätze und privater Wohngärten in den oberflächennahen Bodenhorizonten vorliegen. Für diese Flächen empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen ein Bodenaustauch vorzunehmen.

Mit der Planung kann ein neues Wohngebiet mit zusätzlichen sozialen Einrichtungen geschaffen werden, welches städtebaulich gut in die umliegenden Siedlungsgebiete des Stadtteils Bärenkeller integriert und mit diesem optimal vernetzt wird. Das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz, das bisher um den Planbereich herumgeführt wurde, wird zukünftig durch die geplante Fuß- und Radfahrachsen durch das Quartier ergänzt. Die zu entwickelnden Grünstrukturen und -vernetzungen werden die Erholungs- und Freizeitfunktion des neuen Wohngebiets stärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Teil des Areals weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Weitere Bereiche würden als weitestgehend undurchlässige, unattraktive Brachfläche ungenutzt bleiben.

D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets ist im Südosten noch ein leerstehendes Bestandsgebäude der ehemaligen Gärtnerei vorhanden, das zeitnah abgerissen wird. Neben Gehölzbestand nördlich des Gebäudes und im Westen des Plangebiets werden die Flächen im überplanten Gebiet derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Das Plangebiet wurde faunistisch kartiert (Artenschutzrechtlicher Ergebnisbericht, Sieber Consult, 06.12.2021). Die Fledermausaktivität ist im Plangebiet als eher gering zu bezeichnen. Brutvorkommen von Vögeln befinden sich ausschließlich in den Gehölzbeständen, überwiegend in dem nicht vom Eingriff betroffenen westlichen Gehölzbestand. Das Plangebiet wird unregelmäßig als Nahrungshabitat genutzt, eine essenzielle Funktion konnte dem überplanten Gebiet jedoch nicht zugesprochen werden. Die Zauneidechse konnte im Bereich des Bahndamms als einzige Vertreterin der Reptilien erfasst werden. Relevante Baumhöhlen im Eingriffsbereich konnten nicht erfasst werden.

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der baulichen Versiegelungen, der Rodung des nördlich des brachliegenden Gebäudes bestehenden Baumbestandes sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von negativen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Zustand eine Aufwertung. Unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz zur saP (Kling Consult, 16.06.2025) erarbeitet wurden und in die BP-Festsetzungen eingeflossen sind, werden keine Arten / Individuen geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Ein Eingriff in den wertvollen westlichen Gehölzbestand wird durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich inklusive der vorhandenen Gehölzstrukturen und der intensiven Landwirtschaftsflächen als potenzieller Lebensraum bestimmter Tierarten erhalten bleiben. Es wäre weiterhin mit Störungen im gegenwärtigen Umfang durch die größtenteils landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes zu rechnen.

D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird im STEK als Wohnbauflächenpotential und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (behutsame Arrondierung von Ortsrandlagen) ausgewiesen und trägt deshalb dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Bei Durchführung der Planung wird der überplante Bereich im Wesentlichen zu Wohnzwecken umgenutzt, auf den restlichen Flächen entsteht ein Bereich mit hochwertig gestalteten öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen. Mit der Überbauung kommt es zum Flächenverbrauch bisher größtenteils landwirtschaftlich

genutzter Freiflächen. Bewahrt wird der Gehölzbestand im Westen des Plangebiets und somit ein Teil der Bodenfunktion. Bei den zu überbauenden Bereichen kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodenfunktionen, die allerdings in Teilbereichen durch die ackerbauliche Nutzung bereits jetzt gestört sind, bewahrt bleiben.

D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet soll entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept in geringer bis mittlerer Dichte bebaut werden, um sich in die bestehenden lockeren Siedlungsgebiete Bärenkellers einzufügen. Zum Ortsrand hin findet eine etwas größere Verdichtung statt, um diesen zu betonen, den Schallschutz zu gewährleisten und staatlich geförderten Geschosswohnungsbau sowie eine Wohnanlage für Menschen mit Handicap zu ermöglichen. Durch die geringere Verdichtung im Süden und Osten des Plangebiets sind dort auch Eingriffe in den Boden geringer, während im Norden und Westen durch höhere Verdichtung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Entlang der Westgrenze des Plangebiets wird ein breiter Streifen mit wertvollem Baumbestand dauerhaft von Bebauung oder sonstiger Versiegelung freigehalten und das Schutzgut Boden im Bestand bewahrt.

Bei Durchführung der Planung wird der überplante Bereich im Wesentlichen zu Wohnzwecken umgenutzt, auf den restlichen Flächen entsteht ein Bereich mit hochwertig gestalteten öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen. Mit der Überbauung kommt es zum Flächenverbrauch bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzter Freiflächen. Bewahrt wird der Gehölzbestand im Westen des Plangebiets und somit ein Teil der Bodenfunktion. Bei den zu überbauenden Bereichen kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen. Durch Festsetzungen u. a. zu Garagen und Stellplätzen werden die Versiegelungen auf bestimmte Bereiche beschränkt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodenfunktionen, die allerdings in Teilbereichen durch die ackerbauliche Nutzung bereits jetzt gestört sind, bestehen bleiben.

D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist von einem Grundwasserflurabstand, bezogen auf die erfassten Grundwasserhochstände, von ca. 8 m auszugehen. Bei einer Geländeoberkante von ca. 481 m ü. NHN lag der vorgefundene Grundwasserspiegel bei ca. 471,1 m bis 471,4 m ü. NHN. Es handelt sich also um kein wasserwirtschaftlich besonders sensibles Gebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und in der Nähe nicht vorhanden.

Die Orientierende Untersuchung, Kling Consult, Krumbach vom 07.02.2025 ergab im Plangebiet Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Aminomethylphosphonsäure (AMPA) - Hauptabbauprodukt des Herbizids Glyphosat- in oberflächennahen Bodenhorizonten (bis max. 1,0 m Tiefe). In tieferen Bodenschichten sind diese Stoffe nicht mehr nachweisbar. Die Schadstoffkonzentrationen sind auf die oberflächennahe Schicht beschränkt. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands und der geringen Mobilität und Wasserlöslichkeit der Schadstoffe besteht keine Gefahr einer Mobilisierung in das Grundwasser.

Bei Durchführung der Planung erfolgen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets Versiegelungen durch die Gebäude mit Stellplätzen und Nebenanlagen sowie durch die neuen Erschließungsanlagen. Da das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken bzw. für die Stichstraße im Straßenbegleitgrün versickert werden muss, wird der Wasserhaushalt in der Bilanz nicht verschlechtert. Aufgrund des hohen Grundwasserabstands wirken sich auch die größeren Tiefgaragen und Gebäudefundamente nicht auf Grundwasserstand und Grundwasserstrom aus. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt aus Altlastengründen in den oberflächennahen Bodenhorizonten ein Bodentausch. Dabei werden schadstoffbelastete Böden, die eine Gefährdung des Grundwassers hervorrufen können, vollständig entfernt. Durch den Bodentausch wird somit die Gefahr einer Kontamination des Grundwassers wirksam minimiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation hinsichtlich des Wassers bestehen bleiben.

D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Freiflächen wie das gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich Areal leisten in der Regel einen Beitrag zum Luftaustausch im Stadtgebiet. Gemäß Klimaanalysekarte Augsburg (GeoNet Umweltconsulting GmbH, Stand Juni /2023) handelt es sich bei dem überplanten Bereich um ein Gebiet, dass sich durch eine hohe Kaltluftvolumenstromdichte mit einem Kaltluftabfluss stadteinwärts Richtung Osten auszeichnet. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen herrscht aufgrund fehlender Beschattung tagsüber eine hohe Wärmebelastung vor, während nachts im Vergleich zu versiegelten Bereichen kühlere Temperaturen vorherrschen. Im Bereich des wertvollen Baumbestands tritt tagsüber ein Kühleffekt auf. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch die umgebenden Straßen „Am Wachtelschlag“ und „Holzweg“.

Bei Durchführung der Planung wird eine Freifläche mit einer gewissen Durchlüftungsfunktion verschwinden. Durch die Stellung der geplanten Baukörper (West-Ost-Orientierung) und die Anlage des Spielplatzes und des Angers kann der Kaltluftabfluss in das angrenzende Siedlungsgebiet jedoch grundsätzlich erhalten bleiben. Die nächtliche Abkühlung der Fläche wird sich durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung der Flächen reduzieren, wobei der Erhalt des schützenswerten Gehölzbestands im Westen sowie die Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes zu einer Verbesserung des Aufenthaltsklimas und einer Reduzierung der Wärmebelastung vor allem tagsüber beitragen. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für den Stadtteil Bärenkeller kann zudem aufgrund der vergleichsweisen geringen Fläche des Plangebiets nicht ausgegangen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung stellt sich keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Plangebiet ein.

D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die nördlich davon verlaufende Bahnlinie Augsburg–Ulm sowie aufgrund seiner Lage am Rand des bebauten Siedlungsgebiets des Stadtteils

Bärenkeller baulich vorgeprägt. Hier befindet sich überwiegend Doppel- und Reihenhausbebauung.

Mit der Überbauung des Areals erfährt das Landschaftsbild eine weitgehende Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Dabei bleibt jedoch der im Westen gelegene prägende, wertvolle Baumbestand erhalten und wird als Ortsrandeingrünung gesichert. Eine grünordnerische Aufwertung der neuen Baugebiete ist durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich. Durch Grün- und Gestaltungsfestsetzungen soll ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild hergestellt werden, das sich in den Bestand einfügt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zunächst wenig ändern. Der ackerbaulich genutzte Teil würde weiterhin entsprechend genutzt. Brachgefallene Bereiche mit Baumbestand würden langfristig einer fortschreitenden Sukzession durch Pionierpflanzen überlassen werden.

D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind im überplanten Areal nicht bekannt.
Aufgrund der Nähe zur siedlungsgünstigen Hochterrassenkante ist im Plangebiet mit Bodendenkmälern, insbesondere Siedlungen und Gräberfeldern aus vor- und frühgeschichtlicher und römischer Zeit zu rechnen. Im Vorfeld der angestrebten Erschließung sind archäologische Sondierungsmaßnahmen durchzuführen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher nach Art. 7 BayDSchG erlaubnispflichtig.

Bei Durchführung der Planung wird das bestehende, brachgefallene Gebäude der ehemaligen Gärtnerei abgerissen. Stattdessen entstehen neue, hochwertige Wohn- und Sozialgebäude.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Teil des Areals weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Weitere Bereiche würden als weitestgehend undurchlässige, unattraktive Brachfläche ungenutzt bleiben.

D.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Reliefs durch die Baugruben.

D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und weiter verringerte Grundwasserneubildung,
- Verlust der potenziell vorhandenen Lebensräume unter anderem für Fledermäuse und Brutvögel,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue Bebauung.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen sind bei einer Nutzung als eher kleines ruhiges Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte verhältnismäßig gering. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen durch das Verkehrsaufkommen durch den Betrieb und die Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr).

D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine Wechselwirkungen mit benachbarten Vorhaben oder Plänen ersichtlich. Im näheren Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

D.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

D.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch	Riegelbebauung entlang der Bahnlinie Augsburg-Ulm; Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen (riegelförmige Bauweise, Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen, etc.) für geplante Wohn- und sonstige schutzbedürftige Bebauung; Bodenaustausch in sensiblen Bereichen Schaffung eines offenen, grünen Wohnquartiers mit hoher Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erhalt markanter, wertvoller und naturnaher, der städtischen Baumschutzverordnung unterliegender Baum- und Gehölzstrukturen; Schaffung neuer Grünstrukturen; Gehölzpflanzungen auf neuen privaten Grundstücken sowie im Bereich neuer Verkehrs- und Freiflächen; artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel bei Betroffenheit infolge von Gebäudeabriss und Baumfällungen; Gebäuderückbau und Gehölzbeseitigung nur im Winterhalbjahr.
Fläche	Revitalisierung einer Brache für eine Ortsrandarrondierung gemäß STEK;
Boden	kompakte, flächensparende Bebauung; Minimierung der Flächenversiegelung; Schaffung neuer Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
Wasser	Minimierung der Versiegelung; Versickerung innerhalb des Plangebiets; Speicherung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser mittels Schaffung von Retentionsraum in Verkehrs- und Grünflächen sowie mindestens extensiver Dachbegrünung.
Luft / Klima	Ausbildung neuer Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion auf den Baugrundstücken und künftigen Verkehrsflächen und Freiräumen; mindestens extensive Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperaturausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlagswasser); kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche- / Volumen-Verhältnis und Option zu solarer Energienutzung.
Landschaft	Auflösung der vorhandenen Brache und Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortsbildes; Integration fortbestehender Gehölzstrukturen; hochwertige Gestaltung des Freiraums.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Abriss leerstehendes Gebäude; Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung.

D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP sind grundsätzlich die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Zur Ermittlung möglicher Eingriffe in den Baumbestand infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals wurde durch die Firma Kling Consult GmbH im Oktober 2020 eine Bestandsaufnahme der auf dem überplanten Areal vorhandenen Bäume durchgeführt, die daraufhin bewertet wurden und in einen Baumbestandsplan vom Juni 2025 eingeflossen sind (siehe Anlage F.7. „Baumbestands- und Pflanzplan“).

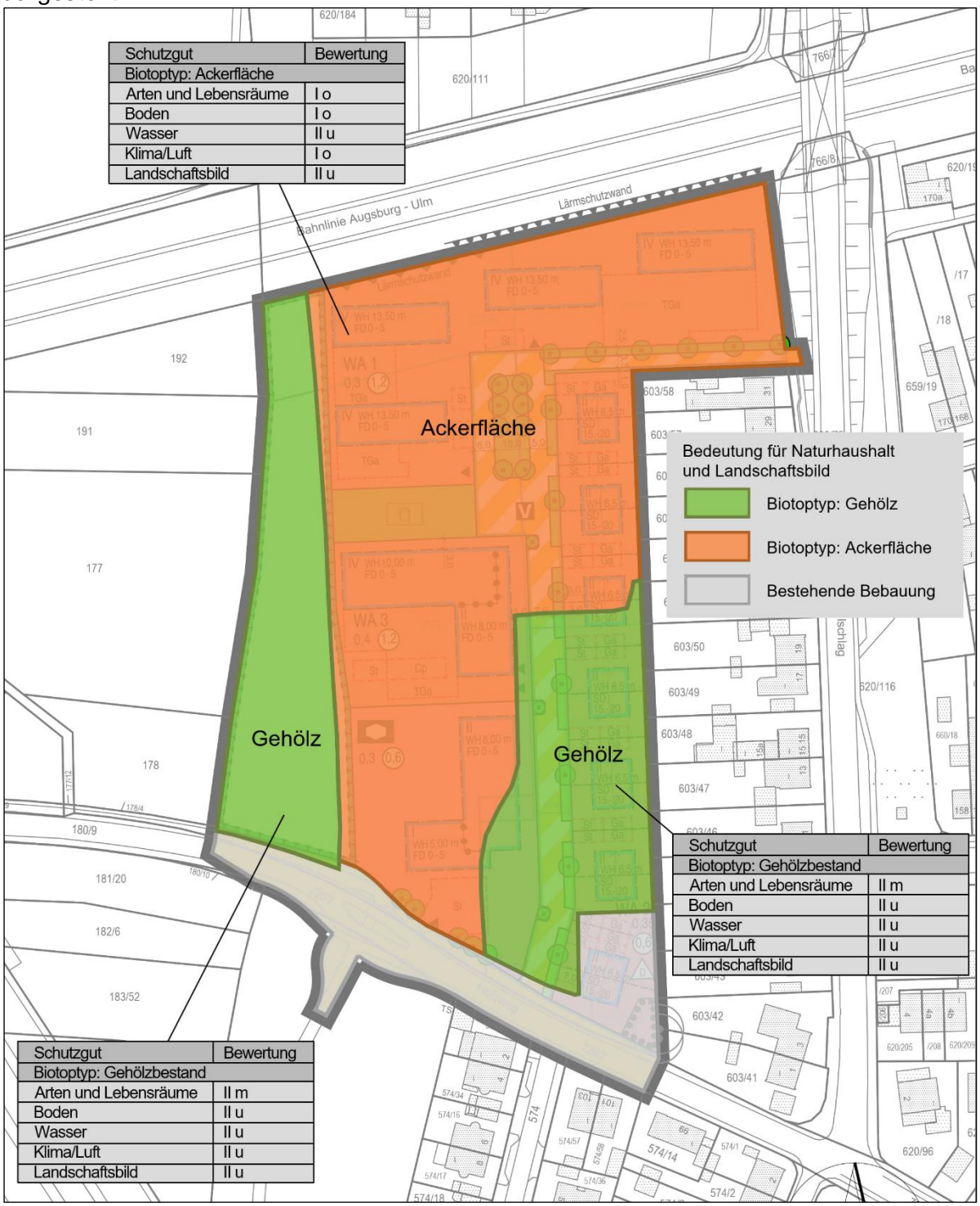
Der Großteil des westlichen Baumbestandes setzt sich aus verschiedenen Laubgehölzen (Bergahorn, Birke, Esche, Kirsche, Spitzahorn, Stieleiche und diverse Weiden) neben diversen Nadelbäumen zusammen. Im Südosten des Plangebietes sind im Bereich der ehemaligen Gärtnerei viele Bäume (Apfel, Holzapfel, Zierapfel, Feldahorn, Kirsche, Weiden, Linde, Vogelkirsche) vorhanden. Der westliche Baumbestand ist aufgrund seiner Größe und Zusammensetzung als Fortpflanzungs- und Rückzugsbiotop sowie als Jagdrevier für zahlreiche Vögel und Kleinsäuger zu erhalten. Auch die Strauch- und Krautschicht ist von besonderer ökologischer Wertigkeit, da sich die Fläche ohne größere menschliche Einflussnahme relativ eigenständig weiterentwickeln konnte (viel Totholz am Boden, direkte Kraut- und Strauchschichten). In der näheren Umgebung innerhalb des Stadtgebietes Augsburg sind kaum Flächen dieser Wertigkeit und in dieser Größenordnung vorhanden.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wurde ein Gutachten (Fa. Kling Consult vom 16.06.2025) erstellt, dessen Grundlage der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 bildete. Dieser wurde Ende 2021 durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr fortgeschrieben. Mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2022 (BSV/22/07753) wurde festgelegt, dass der neue Leitfaden ab Beschlussfassung bei der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist. Eine Ausnahme bilden Bauleitplanverfahren mit Eingriffen in Natur und Landschaft, bei denen bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichskonzept erstellt und diese grundsätzlich mit den betroffenen Fachdienststellen bei der Stadt Augsburg abgestimmt wurde. Solche Bauleitplanverfahren können auch nach den Regelungen des bisherigen Leitfadens aus dem Jahr 2003 abgeschlossen werden. Dies ist bei der Aufstellung des BP Nr. 301 der Fall. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg wurde festgelegt, dass der fortgeschriebene Leitfaden hier nicht angewendet wird.

Gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2003 sind die Flächen zunächst hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit einzustufen, anschließend die Eingriffsschwere zu bestimmen und schließlich die Beeinträchtigungsintensität über geeignete Kompensationsfaktoren zu ermitteln. Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde nach Schutzgütern getrennt ermittelt und ist den folgenden Tabellen zu entnehmen. Die Ackerfläche weist dabei überwiegend eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I, oberer Wert), lediglich für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild rückt die Fläche in Kategorie

II (unterer Wert). Die Gehölzbestände im Westen sowie im Südosten stellen beide für Naturhaushalt und Landschaftsbild in etwa gleichwertig wertvolle Flächen dar und wurden dementsprechend in Kategorie II (unterer Wert, für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mittlerer Wert) eingestuft.

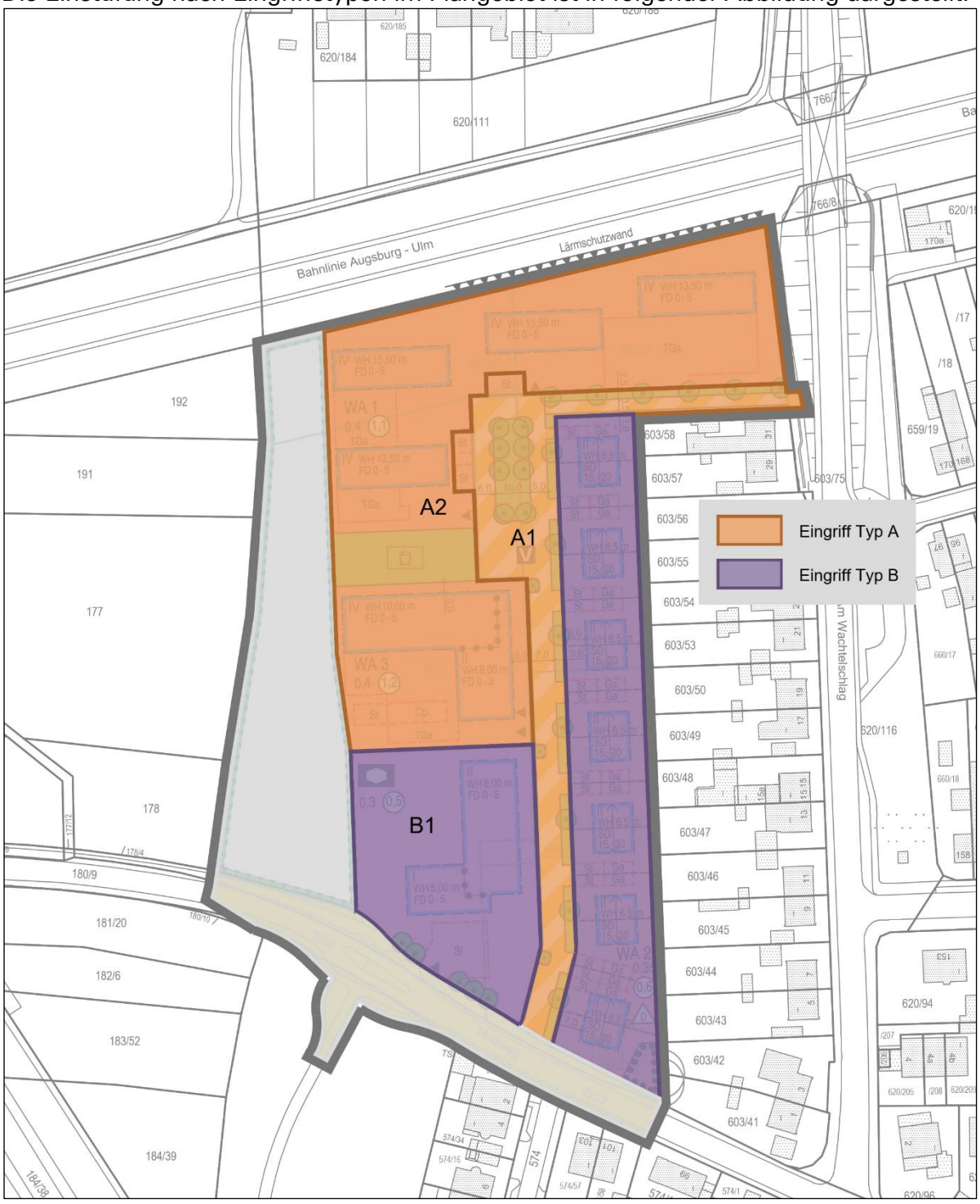
Die Einstufung nach ökologischer Wertigkeit im Plangebiet ist in folgender Abbildung dargestellt:



Die Bewertung der Eingriffsschwere und die Festlegung des Kompensationsfaktors (K-Faktor) erfolgen anhand der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“

(Leitfaden, S. 13, Abb. 7) und nach der Liste 1 (a-c) „Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden, Anhang A). Diese richtet sich nach dem Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl GRZ größer oder kleiner gleich 0,35).

Die Einstufung nach Eingriffstypen im Plangebiet ist in folgender Abbildung dargestellt:



Eingriffstyp A bezeichnet dabei einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ > 0,35 oder einer entsprechenden Eingriffsschwere. Eingriffstyp B umfasst Flächen niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw.

Nutzungsgrade mit festgesetzten GRZ ≤ 0,35 oder einer entsprechenden Eingriffsschwere. Der geplante Spielplatz stellt einen Sonderfall aufgrund nur teilweise versiegelter Flächen dar und kann so mit einem geringeren Kompensationsfaktor von 0,2 berechnet werden.

Anhand der einzelnen Schutzgut-Ausprägungen und der unterschiedlichen Eingriffsschweren ergeben sich K-Faktoren zwischen 0,2 (Spielplatz) und 0,82 (WA 1, WA 3 und neuen Verkehrsflächen auf Gehölzbestand). Das Plangebiet entspricht einem Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I und II). Die Gehölzbestände stellen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einen wertvollen Lebensraum im vorhandenen Umfeld dar und sind daher in Kategorie II mittel eingestuft. Obgleich die Flächen eine für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wertvolle Fläche im sonst städtisch geprägten Umfeld darstellen, zeigt sich diese städtische Prägung in der Wertigkeit der übrigen Schutzgüter. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft erfahren durch die städtische Prägung eine nur geringe bis mittlere Einstufung. Für den Eingriffsbereich des Plangebietes ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf von 11.421 m² (ca. 1,1 ha).

Der erforderliche Ausgleich wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erbracht, die sich alle innerhalb des Stadtgebietes befinden. Für die Kompensation des Eingriffes von 11.421 m² durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Ausgleich in Höhe von 11.556 m² bereitgestellt. Der Ausgleich erfolgt dabei auf 7 Flurstücken (siehe dazu Anlagen F.8. bis F.10.). Die Maßnahmen, die auf diesen Flurstücken stattfinden oder bereits hergestellt wurden, sind nachfolgend genannt. Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sollen innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden:

1. Ausgleichsbereiche Gemarkung Inningen (siehe Anlage F.8.)
Auf der 350 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 112 sowie dem 4.589 m² großen Grundstück Fl.Nr. 112/43 sollen Streuobstwiesen angelegt werden. Zudem sollen auf der 196 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1273 Wildkräuter angepflanzt werden.

2. Ausgleichsbereiche Gemarkung Lechhausen (siehe Anlage F.9.)
Auf der 2.506 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2339/1 sollen artenreiche Wiesen- und Saumstrukturen im Komplex mit Heckenstrukturen entwickelt werden. Zudem soll auf der 3.579 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2372/2 eine artenreiche Wiese entwickelt werden. Die Wiese soll mit Kleingehölzen angereichert werden. Zusätzlich sollen Strukturelemente wie Seigen, Sand und Totholz ergänzt werden.

3. Ausgleichsbereiche Gemarkung Oberhausen (siehe Anlage F.10)
Auf dem 510 m² großen Grundstück Fl.Nr. 777 sollen Laichgewässer angelegt werden, die als Fortpflanzungs- und Entwicklungsbiotop für Kreuz- und Wechselkröte dienen. Auf der 1.295 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 934 ist eine extensiv gepflegte Wiese in Kombination mit Rohbodenflächen magerer Ausprägung geplant, um die Förderung strukturreicher Offenlandbiotope zu unterstützen. Eine Strukturanreicherung soll durch das Einbringen von Sand und Totholz erfolgen, um die Biodiversität zu

erhöhen. Zudem ist die gezielte Pflanzung von Wildobstgehölzen auf ca. 10 % der Fläche vorgesehen.

D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist grundsätzlich eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und gegebenenfalls ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstände sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Für das Plangebiet wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur saP durch das Büro Kling Consult GmbH in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt (Stand 16.06.2025). Im Ergebnis werden durch das Vorhaben unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen keine Arten / Individuen geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung der Wohnbebauung sicherzustellen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im BP Nr. 301 entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen einen Reptilienzaun, Bauzeitenbeschränkungen, die ökologische Baubegleitung, Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, die Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen sowie die Vermeidung unbeabsichtigter Fallenwirkungen. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der je nach Spezies derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird. Eine Betroffenheit ganzer Populationen kann aufgrund der nicht gegebenen Artnachweise sowie des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs und der guten Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten ausgeschlossen werden. Ein Eingriff in den wertvollen westlichen Gehölzbestand wurde durch die Planung (Ausweisung einer Maßnahmenfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vermieden.

Der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.7.1. Standortwahl

Das Plangebiet liegt als Brache am Rand des Stadtteils Bärenkeller in unmittelbarer Nachbarschaft zu östlich und südlich bestehenden Siedlungsgebieten. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Mit der aktuellen Planung soll ein brachgefallener, ehemaliger Gärtnereibetrieb zu einem Wohngebiet mit sozialen Ergänzungsnutzungen entwickelt werden. Für die geplante Erweiterung innerstädtischer Wohnbauflächen und sonstiger Nutzflächen gibt es im Stadtteil Bärenkeller keine vergleichbaren Alternativstandorte.

D.6.2.7.2. Planvarianten

Ziel der Planung ist eine aus dem STEK entwickelte vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Gärtnerei-Geländes bei bestmöglicher Erhaltung und Integration des vorhandenen Baumbestandes. Die städtebauliche Struktur sowie die Verteilung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen als Geschosswohnungsbau und kleinteilige Wohnformen, Kindertagesstätte und soziale Einrichtung für Menschen mit Handicaps) sind auf dem relativ kleinen Plangebiet durch örtliche Rahmenbedingungen, wie die vorgegebene Erschließung vom Holzweg oder die Lage der Bahntrasse im Norden sowie durch die angestrebte Mischung von Wohnformen und Nutzungen bereits eng vorgegeben. Daher wurden lediglich Untervarianten des Planungskonzepts vom Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg erstellt.

D.6.3. Zusätzliche Angaben

D.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung nach derzeitigem Planungsrecht wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen bisher bereits erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissensstand.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Augsburg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der aktuellen Planung ist, den Bereich der ehemaligen Gärtnerei Wohanka im Stadtteil Bärenkeller als attraktives Wohnquartier mit zum Teil mehrgeschossigen, riegelförmigen Geschosswohnungsbauten sowie Doppelhäusern zu entwickeln. Zudem soll eine Kindertagesstätte und eine Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung für Menschen mit Handicaps realisiert werden, so dass ein Wohnquartier mit sozialen Ergänzungsnutzungen auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei entsteht. Der schützenswerte Gehölzbestand im westlichen Plangebiet soll dabei erhalten werden.

Um die veränderten Auswirkungen der vorwiegend wohnbaulichen Entwicklung des ehemaligen Wohanka-Areals im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (Brache und landwirtschaftliche Nutzung) beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Fortsetzung der bisherigen Nutzung mit der vorliegenden Planung eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser verbunden ist. Durch im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 301 konkret gefasste Maßnahmen (Gehölzpflanzungen etc.) zur naturschutzfachlichen Aufwertung der künftig nicht versiegelten Bereiche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Regenwasserversickerung, Stellung der Gebäudekörper) können die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung minimiert werden.

Schutzgut	**Betroffenheit**	**Bewertung**
Mensch	gering; eher Verbesserung	Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (aktive / passive Schallschutzmaßnahmen); Erhöhung Angebot an Wohnraum / sozialen Infrastruktureinrichtungen; Verbesserung Durchlässigkeit und Vernetzung mit umgebenden Siedlungsgebieten.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Weitestgehender Erhalt wertvoller, naturnaher Gehölzbestände im westlichen Plangebiet; Kompensation von unvermeidbaren Baumfällungen durch Neupflanzung zahlreicher Bäume in privaten und öffentlichen Frei- / Aufenthaltsbereichen und Verkehrsflächen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen. Umsetzung arten- und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.
Fläche	mittel	Auswahl des Plangebiets gemäß Wohnbauflächenpotenzial des STEK. Kleinmaßstäbliche Ortsrandarrondierung. Teilweise kompakte Bebauung mit Geschosswohnungsbau zur Vermeidung größerer Flächeninanspruchnahme. Erhalt des westlichen Gehölzbestands.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Boden	mittel	Durch Eingrünungsmaßnahmen Verbesserung der Bodenfunktion in diesen Bereichen; Flächenverbrauch bisher großteils unbebauter Freiflächen; Flächenversiegelungen und damit Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich; Erhalt des westlichen Gehölzbestands.
Wasser	mittel	Erhöhung des Versiegelungsgrades; Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Schaffung von Retentionsraum in Verkehrs- und Grünflächen, in Rigolen und auf extensiv begrünten Dachflächen; Rückhaltung von Niederschlagswasser in Rigolen und auf mindestens extensiv begrünten Dachflächen; Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers vor Ort.
Luft / Klima	gering	Verlust einer Freifläche mit einer gewissen Durchlüftungsfunktion; Nachteilige Beeinträchtigung des Kleinklimas in geringem Umfang aufgrund der vergleichsweisen geringen Fläche.
Landschaft	gering, Verbesserung	Auflösung der vorhandenen Brache und Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortsbildes.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering, Verbesserung	Abriss eines ungenutzten Gebäudes; Errichtung neuer und zeitgemäßer Wohn- und sonstiger Gebäude.

Nachdem mit der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind, ist im Ergebnis der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der naturschutzrechtliche Ausgleich auf externen Flächen im Stadtgebiet bereitgestellt und dem BP Nr.301 zugeordnet worden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen

D.6.3.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, eingesehen werden (Hinweis: Teilweise werden die Fachinformationen vom jeweiligen Verfasser auch im Internet zum Abruf bereitgestellt):

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Oktober 2020	Kartierung schutzwürdiger Lebensräume einschließlich Flora und Fauna
Hochwassergefahrenkarte	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2015	Informationen zur Hochwassergefährdung von Flächen in Bayern
Umweltatlas Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2025	Starkregen
Lärm- und Luftschadstoff-Informations-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informations-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Klimaanalyse der Stadt Augsburg	GEO-NET Umweltconsulting GmbH	06/2023	Analyse und Bewertung des Stadtklimas sowie Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation
Baumbewertung	Kling Consult GmbH	Oktober 2020	Bewertung der Bäume auf dem Wohanka-Areal mit Fotodokumentation
Bestandsplan Baumstandorte	Kling Consult GmbH	12.11.2020	Verortung der erfassten Bäume mit Artenbezeichnung
Ausgleichsflächenermittlung	Kling Consult GmbH	16.06.2025	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs
Artenschutzrechtlicher Ergebnisbericht	Sieber Consult GmbH	06.12.2021	Faunistische Kartierungen bezüglich der Arten / Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Haselmäuse
Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	Kling Consult GmbH	16.06.2025	Untersuchung der Auswirkungen auf den Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten; Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Historische Erkundung WOHANKA-Areal	Kling Consult GmbH	08.08.2019	Recherche zu Altablagerungen und Gefährdungsabschätzung; Vorschlag für weitere Untersuchungen
Bericht über Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Wohanka	SINUS Consult GmbH	19.12.2006	Dokumentation und Bewertung der Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Orientierende Untersuchung	Kling Consult GmbH	07.02.2025	Bewertung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und bodenmechanischen Einstufung der Böden hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit, Verdichtbarkeit, Wiedereinbaubarkeit und Sickerfähigkeit
Schalltechnische Untersuchung	BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH	15.04.2025	Bewertung der Lärmimmissionen durch Verkehr und Empfehlung von Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung, einschließlich einer Riegelbebauung und passiven Schallschutzmaßnahmen
Erschütterungstechnische Untersuchung	BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH	25.03.2025	Bewertung der Erschütterungseinwirkungen und sekundären Luftschallimmissionen und Empfehlung von Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse
Gutachterliche Stellungnahme	Kling Consult GmbH	27.03.2025	Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Baumbilanzierung	Kling Consult GmbH	Juni 2025	Darstellung, der gefällten und neuzupflanzenden Bäume

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	09.01.2023	Hinweis auf Notwendigkeit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im BP Nr. 301, Notwendigkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung
Träger öffentlicher Belange	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	31.01.2023	Hinweis auf Emissionen des benachbarten Eisenbahnbetriebs und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Träger öffentlicher Belange	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Niederlassung München	03.02.2023	Hinweis darauf, dass Planung Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen darf, auf mögliche Betroffenheit durch Bahnprojekt Ulm - Augsburg, Pflanzabstände im Nahbereich von Bahnanlagen sowie auf Berücksichtigung der Bahnimmissionen und -emissionen bei der Bauleitplanung
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht	31.01.2023	Hinweise zu Altlasten

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	26.01.2023	Hinweis auf Nicht-Bekanntsein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser
Träger öffentlicher Belange	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg	10.02.2023	Stellungnahme zum Verlust von für landwirtschaftliche Erzeugung gut geeigneter Ackerfläche
Träger öffentlicher Belange	Amt für Grünordnung, Natur-schutz und Friedhofswesen, Untere Naturschutzbehörde	10.02.2023	Stellungnahme zur notwendigen Passierbarkeit des Schutzzauns für Kleinsäuger
Träger öffentlicher Belange	Industrie- und Handelskammer Schwaben	17.01.2023	Hinweis auf noch nicht abgeschlossene Planung Ausbautrasse DB-Fernverkehr Ulm - Augsburg
Städtische Dienststelle	Umweltamt, Abt. Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie	06.02.2023	Hinweise zum Klimaschutz, zur Stadtklimatologie und zur Klimawandelanpassung
Städtische Dienststelle	Mobilitäts- und Tiefbauamt	08.02.2023	Stellungnahme zum Umgang mit Baumpflanzungen

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Da der BP Nr. 301 von der Stadt Augsburg selbst als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger vorangetrieben wird, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht erforderlich.

Das für die bauliche Entwicklung vorgesehene Areal wird über eine neue öffentliche Stichstraße vom Holzweg aus erschlossen, die durch die Stadt Augsburg hergestellt wird. Desgleichen ist der geplante Spielplatz durch die Stadt Augsburg anzulegen. Haushaltsmittel für die anfallenden Planungs- und Herstellungskosten sind zu gegebener Zeit zum Haushalt anzumelden.

Für die erstmalige endgültige Herstellung der neuen Erschließungsstraße und des neuen Fuß- und Radweges im Nordosten des Plangebiets fallen Erschließungsbeiträge gemäß Art. 5a Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) an. Zudem fallen für die Herstellung des öffentlichen Entwässerungsnetzes Beiträge gemäß Art. 5 KAG in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg an. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist in den Entwässerungsbeiträgen nicht enthalten. Diese obliegt dem Anschlussnehmer / Bauherrn / Investor auf eigene Kosten.

Der bereits bestehende Holzweg wird umgebaut bzw. an die Planung angepasst. Für diese Maßnahme können hingegen weder Erschließungs- noch Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Zu gegebener Zeit sind Haushaltsmittel anzumelden.

Die Kosten für die städtebauliche Planung (Entwurfsplanung, Bauleitplanverfahren, erforderliche Gutachten, Erschließungsanlagenplanung) übernimmt die Stadt Augsburg

als Eigentümer und Initiator der baulichen Entwicklung für das gesamte Plangebiet. Die Bewirtschaftung der einzelnen Auftragsvergaben erfolgte bisher durch das Liegenschaftsamt bzw. Wirtschaftsreferat. Die Grundstücksbereitstellung und Herstellung der externen Ausgleichsflächen erfolgt durch die Stadt Augsburg.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	**1,58**	**61,99**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,25	48,91
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)	0,33	13,08
Verkehrsflächen	**0,41**	**16,20**
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,21	8,12
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, öffentlich	0,18	7,07
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, öffentlich	*0,02*	*1,01*
Grünflächen	**0,56**	**21,81**
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,40	15,56
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,16	6,25
Gesamtfläche	**2,54**	**100,00**

D.8.2. Wohneinheiten

Wohneinheiten	Anzahl
Doppelhaushälften	14
Geschosswohnungsbau	ca. 104
Gesamt	**ca. 118**

Für die Planung:
Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen — Stadtplanungsamt — Planungsbüro

Kling Consult GmbH

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 04.07.2025.

Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr)

E.1. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht zwecks Abstimmung gegebenenfalls weiterer Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotential für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

Als Vorsorgemaßnahme soll in sensiblen Bereichen (Spielpatz, Wohngärten) der Oberboden abgetragen und durch nicht belastendes Material ersetzt werden.

E.2. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Aufgrund der Nähe zur siedlungsgünstigen Hochterrassenkante ist im Plangebiet mit Bodendenkmälern, insbesondere Siedlungen und Gräberfelder aus vor- und frühgeschichtlicher und römischer Zeit zu rechnen. Im Vorfeld der angestrebten Erschließung sind archäologische Sondierungsmaßnahmen durchzuführen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher nach Art. 7 DSchG erlaubnispflichtig.

Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche

Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 Abs. 2 Satz 2 sowie Art. 6 Abs. 3 gelten entsprechend.

(3) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

(4) Auf in der Denkmalliste nach Art. 2 Abs. 1 verzeichneten Bodendenkmälern ist der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden, verboten. Eine Erlaubnis kann nur für berechtigte berufliche Zwecke erteilt werden. Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 gelten entsprechend.

E.3. Mindestabstand dezentraler Versickerungsanlagen von Gebäuden

Bei Gebäuden mit wasserdruckhaltender Abdichtung ist der Abstand einer Versickerungsanlage zum Gebäude unkritisch, solange bautechnische Grundsätze (z.B. Lastabtragsbereiche) beachtet werden. Wenn sich der Grundwasserstand ständig unter der Kellersohle befindet und somit eine Veranlassung für den Bau eines wasserdichten Kellers vorliegt, sollte der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschritten werden. Ein Abstand von mind. 0,50 m von der Böschungskante zur Versickerungsanlage stellt sicher, dass Sickerwasser nicht direkt in den Verfüllungsbereich der Baugrube gelangt.

E.4. Umlegung der Versorgungsnetze

Im Zusammenhang mit der Umlegung von Anlagen für die Elektrizitäts-, Gas-, Wasserversorgung sowie den Fernmeldeanschluss ist mit den zugehörigen Vertretern der einzelnen Sparten bei den Stadtwerken Augsburg bzw. der LEW / TelNet,der Deutschen Telekom und der DB Netz AG rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

E.5. Erneuerbare Energien

Bei der Umsetzung der Bebauung ist das EEWärmeG zu beachten, welche Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Neubauten stellt werden. Diese Anforderungen können neben dem Einsatz erneuerbarer Energien auch durch sogenannte Ersatzmaßnahmen wie Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung oder Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden.

E.6. Vorsorgender Bodenschutz

Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollten eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung, entsprechend der DIN 19639, sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten unter anderem eine Massenbilanz des zu bewegenden Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden.

Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit auffliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

E.7. Barrierefreiheit

Im Rahmen der Bauantragsverfahren für die einzelnen Vorhaben im Plangebiet ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

E.8. Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen, die grundsätzlich hinzunehmen sind. Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Beeinträchtigungen auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr zu rechnen.

E.9. Baumschutzverordnung

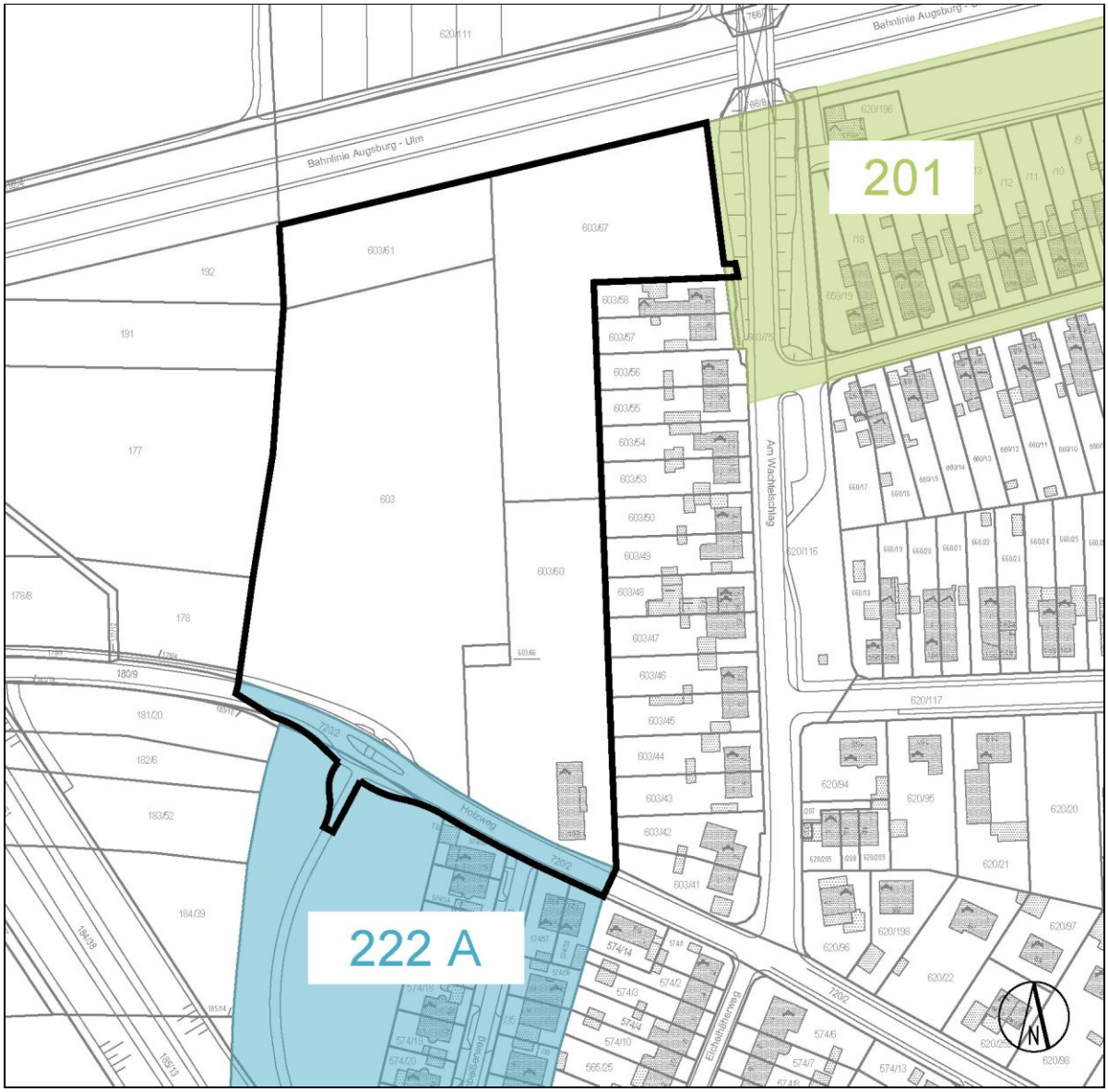
Soweit der BP Nr. 301 keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

F. Anlagen
F.1. Luftbild

Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 04.07.2025.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

Zeichenerklärung

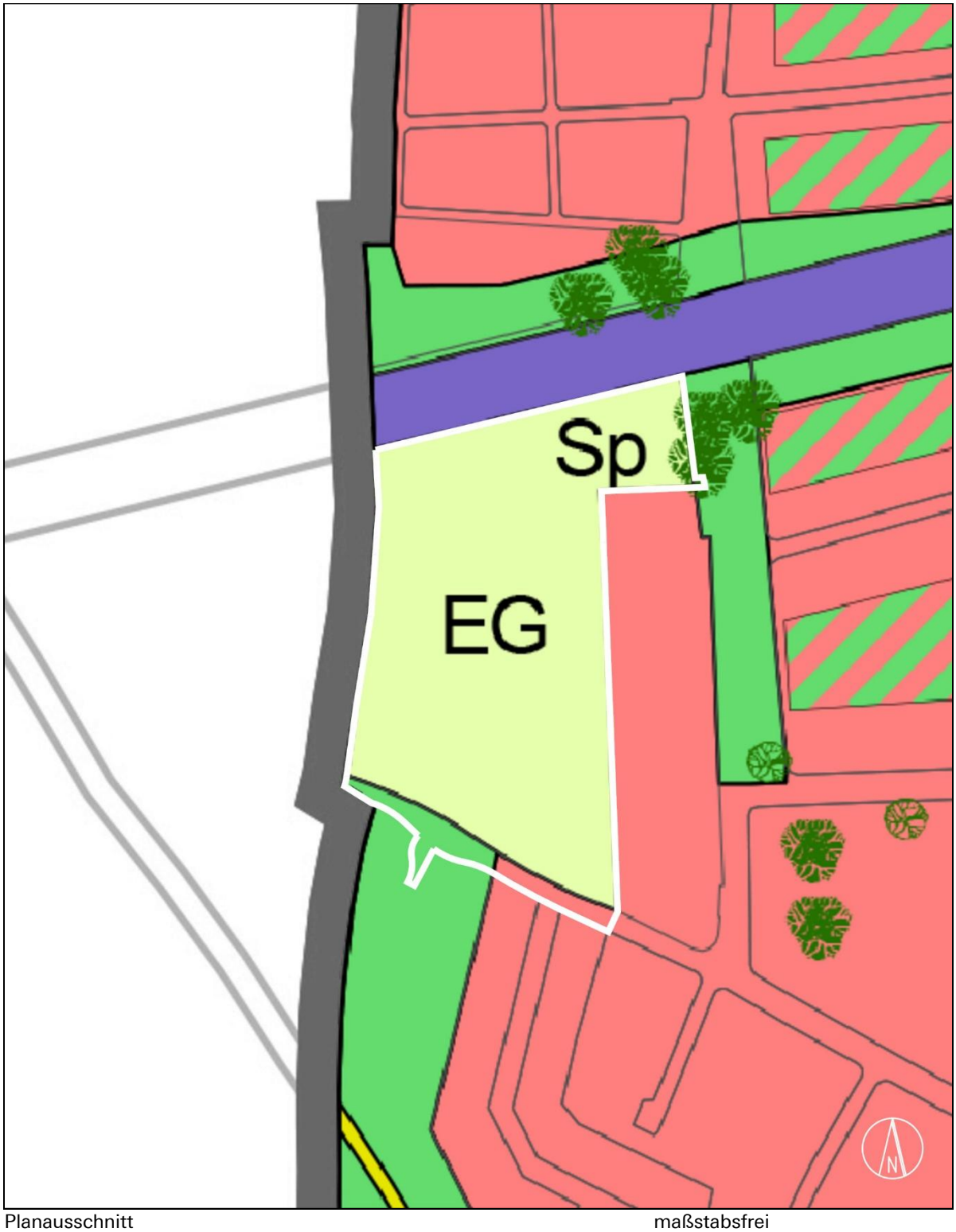
Räumlicher Geltungsbereich
des im Verfahren befindlichen BP Nr. 301

Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 201

Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 222 A

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP



Planausschnitt maßstabsfrei

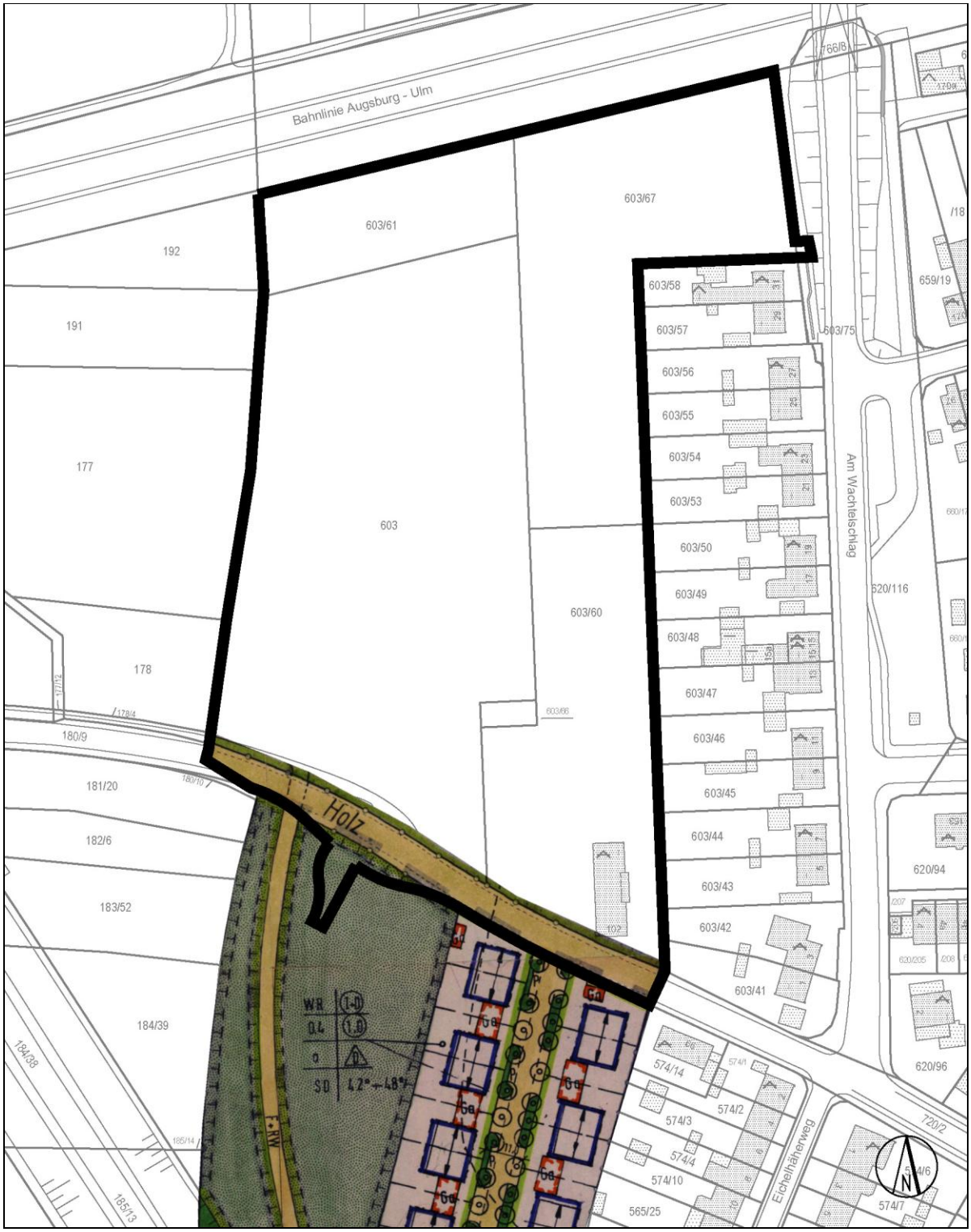
F.4. Bebauungsplan Nr. 201

in Kraft getreten am 22.11.1963

Planzeichnung (Ausschnitt) maßstabsfrei

F.5. Bebauungsplan Nr. 222 A

in Kraft getreten am 02.05.1997

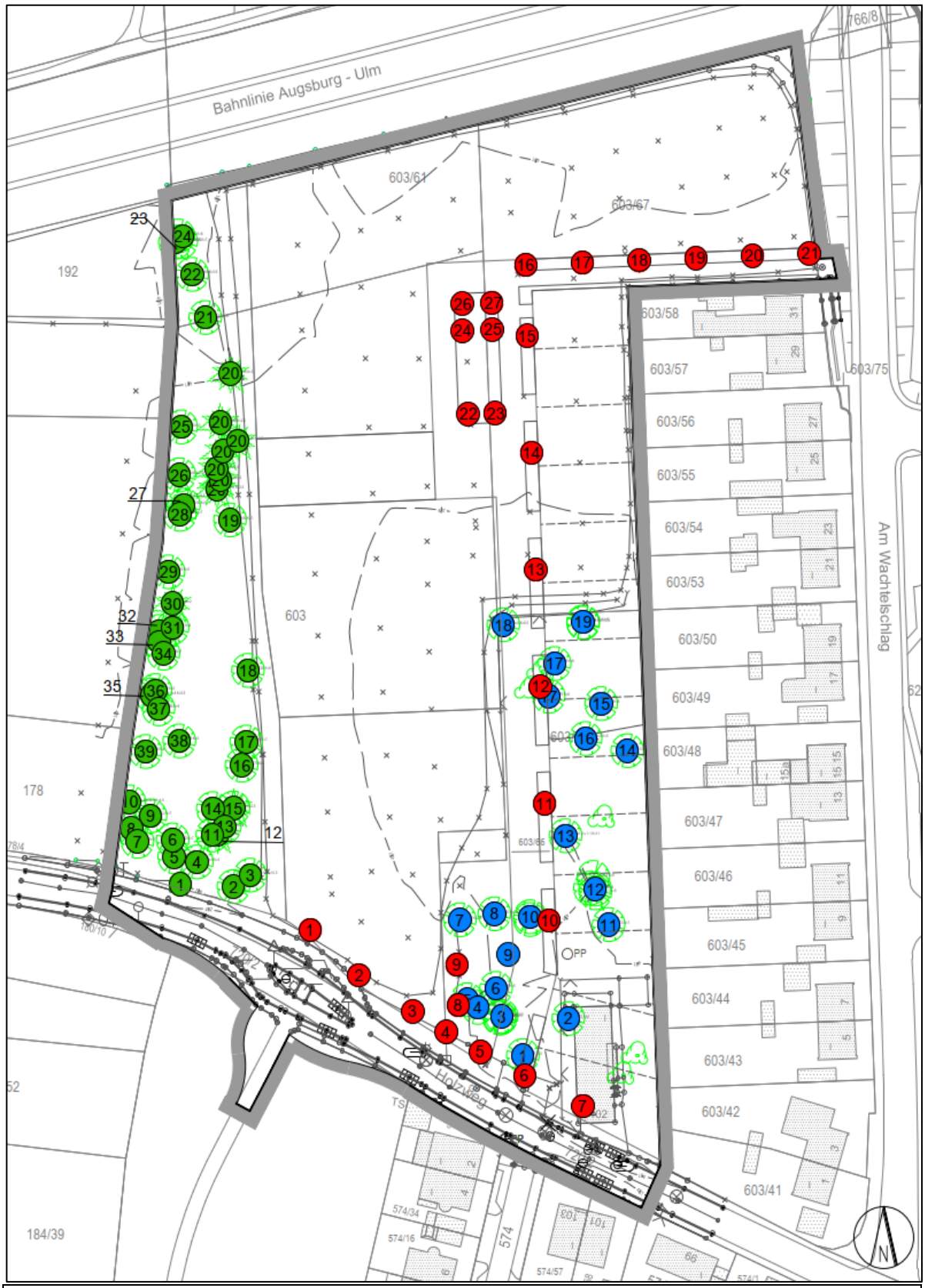


Planzeichnung (Ausschnitt) maßstabsfrei

F.6. Städtebauliches Konzept

Städtebaulicher Entwurf vom Mai 2025, architekten glogger.müller.blasi maßstabsfrei

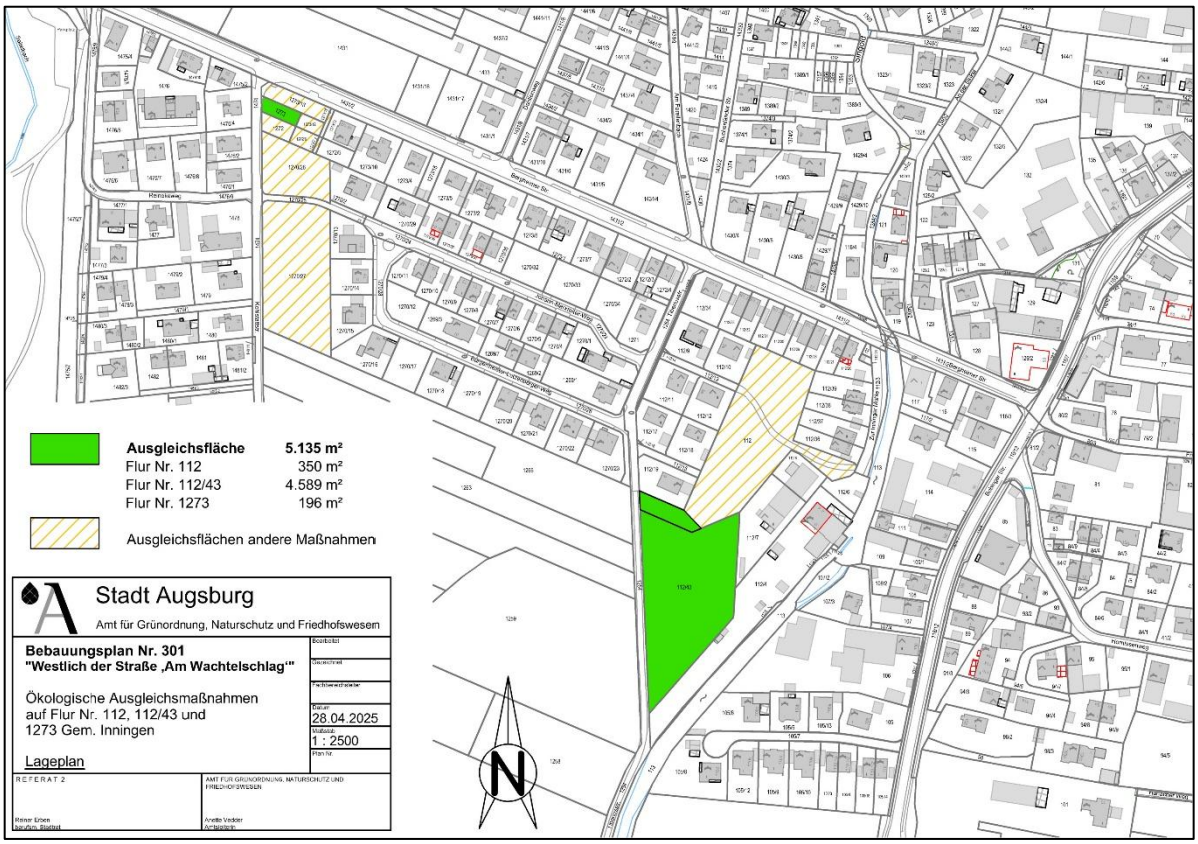
F.7. Baumbestands- und Pflanzplan



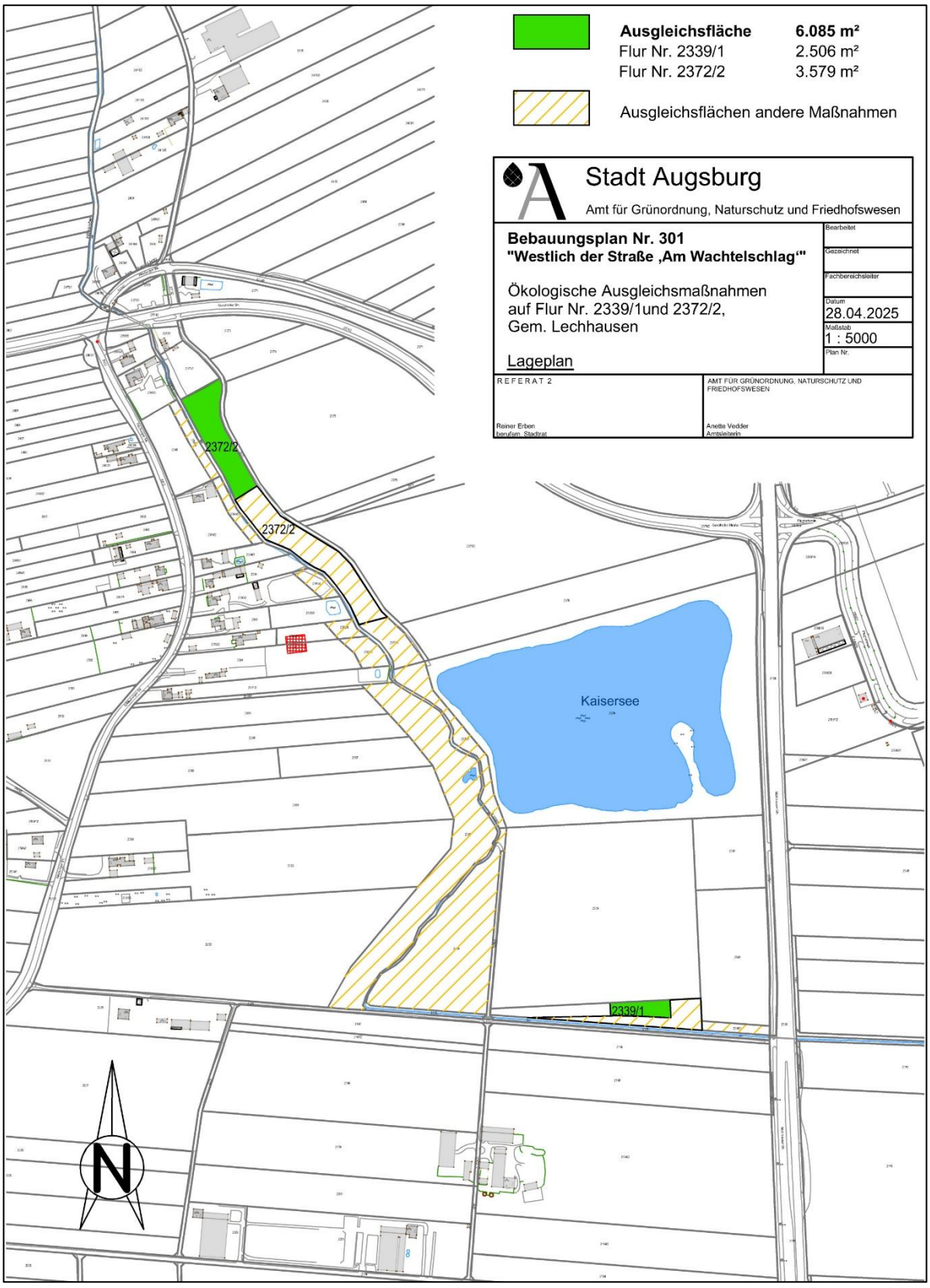
Kling Consult GmbH vom Juni 2025 maßstabsfrei

Kling Consult GmbH vom Juni 2025 maßstabsfrei

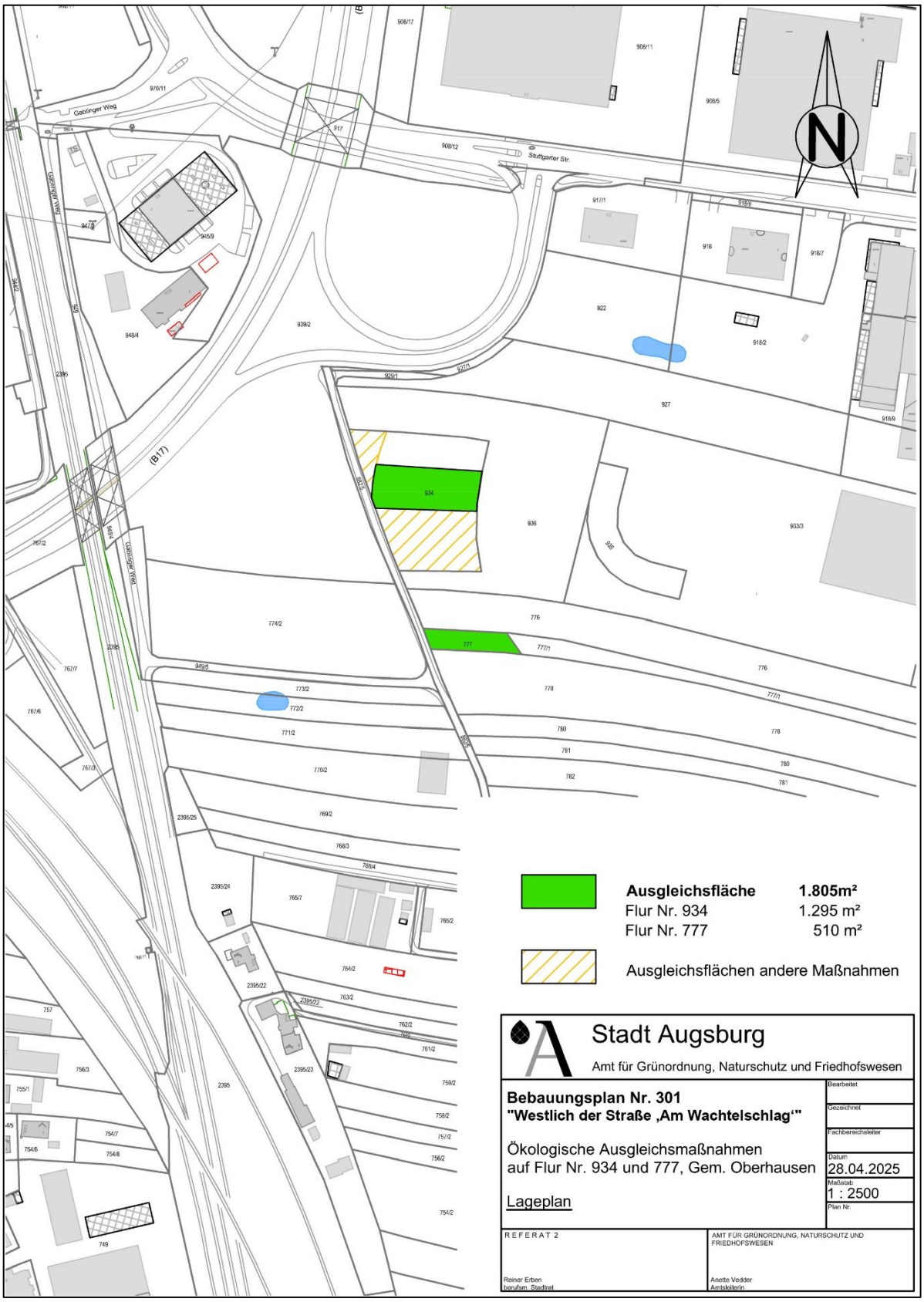
F.8. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Inningen



F.9. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Lechhausen



F.10. Externe Ausgleichsbereiche Gemarkung Oberhausen



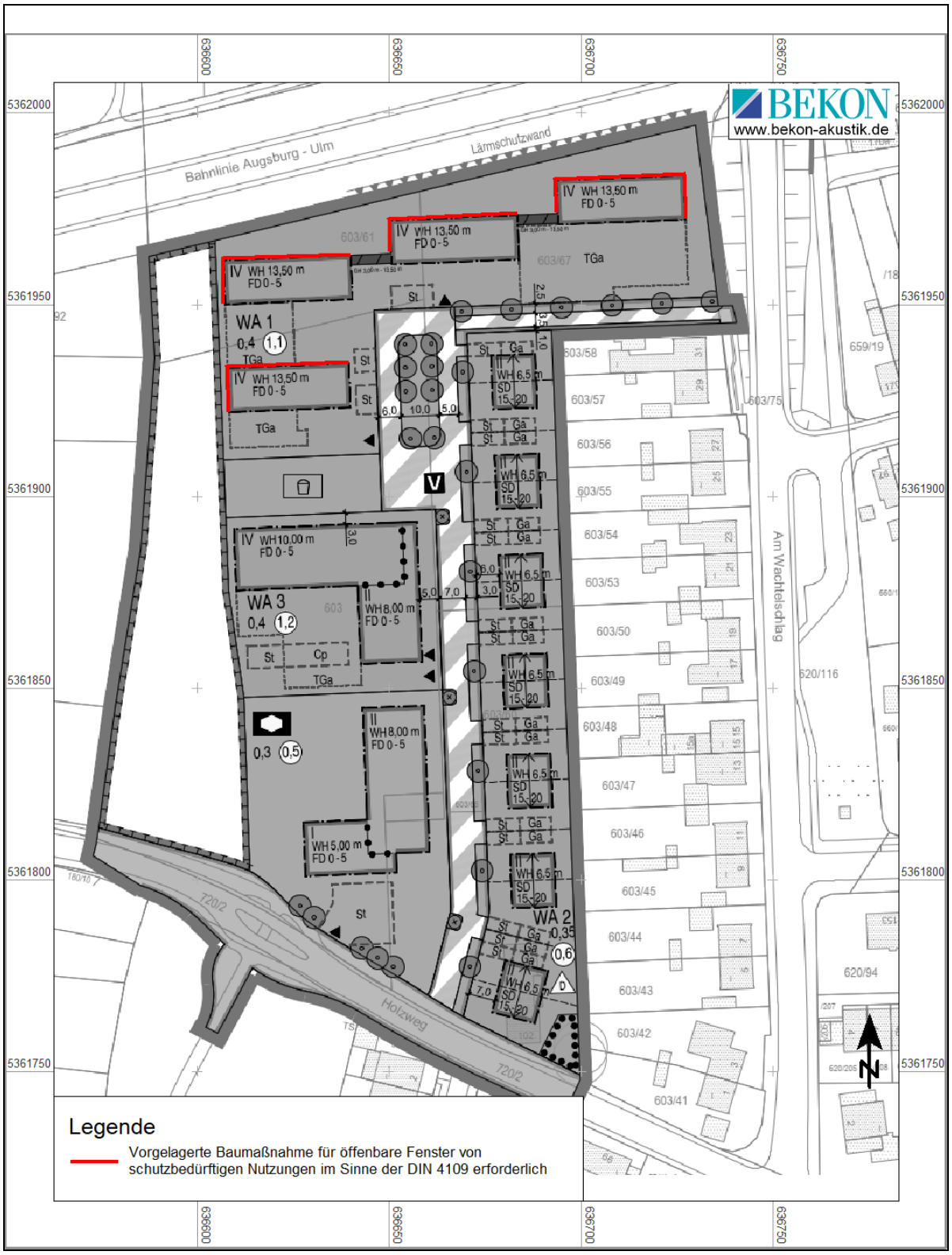
F.11. Maßgeblicher Außenlärmpegel - Gesamtgebiet

Maßgebliche Außenlärmpegel – Gesamtgebiet maßstabsfrei
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.04.2025

F.12. Maßgeblicher Außenlärmpegel – Riegelbebauung

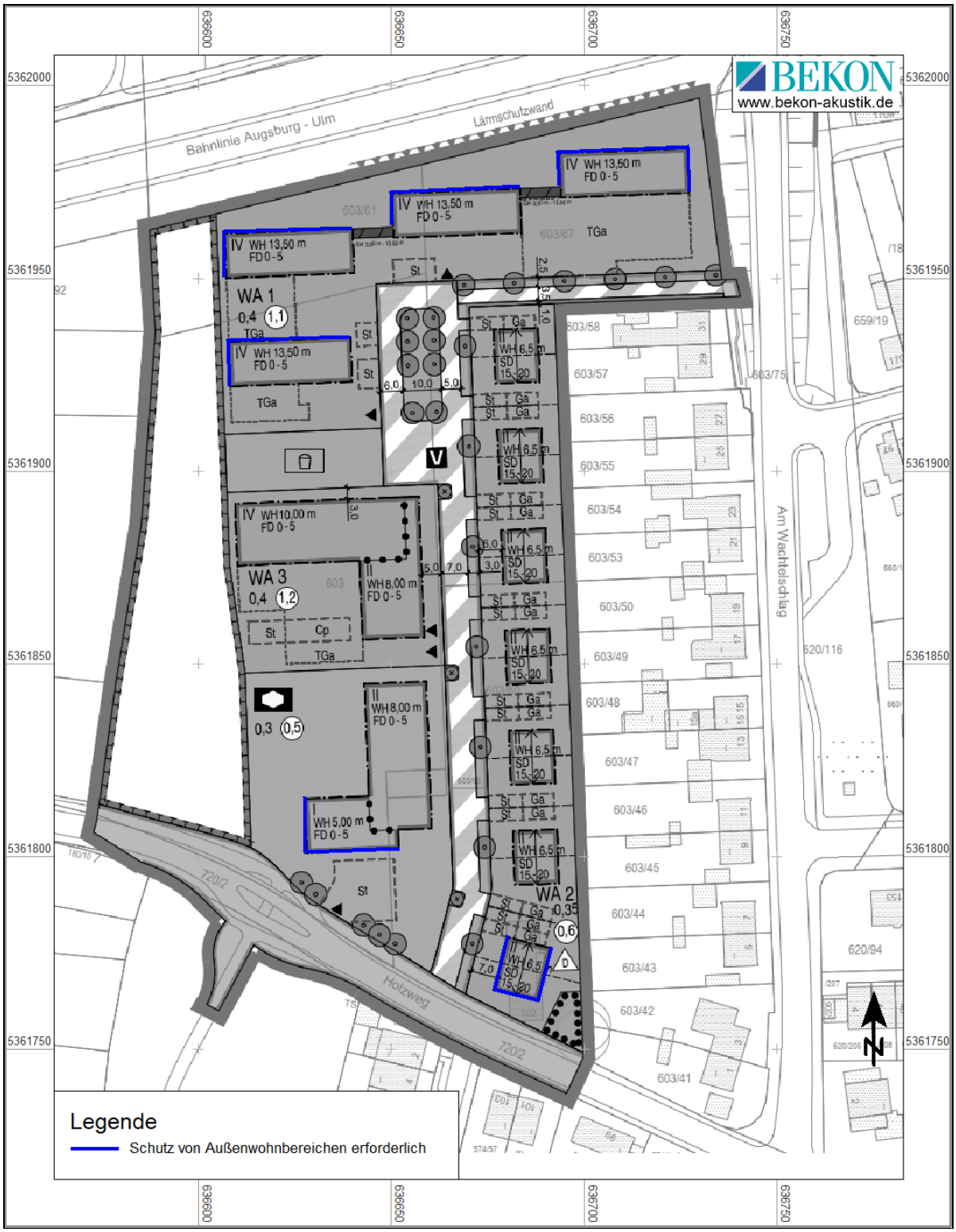
Maßgebliche Außenlärmpegel – Riegelbebauung maßstabsfrei
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.04.2025

F.13. Fassaden mit vorgelagerten Baumaßnahmen



Fassaden mit vorgelagerten Baumaßnahmen maßstabfrei
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.04.2025

F.14. Fassaden mit Schutz von Außenwohnbereichen



Fassaden mit Schutz von Außenwohnbereichen maßstabsfrei
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.04.2025

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 301, Aufstellung

Aufstellungsbeschluss	24.11.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/50/51-2022	23.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.12.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 49/50/51-2022	23.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.01.2023 mit 10.02.2023
Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet	vom [VeroeffentlichungBeginn] mit [VeroeffentlichungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. [ABl-Nummer]

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin