Stadt Augsburg

ENTWURF

Änderung (1995-127)

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

für den Bereich „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag'" im Planungsraum Bärenkeller

Textteil

Rechtswirksam seit:
[Rechtswirksamkeit]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungen 3
A. Planzeichnungen 4
A.1. Bestandsplan 4
A.2. Änderungsplan 4
B. Zeichenerklärung 4
C. Begründung 5
C.1. Anlass der Änderungsplanung 5
C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung 5
C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung 5
C.2.2. Eigentumsverhältnisse 6
C.2.3. Topografie, Vegetation 6
C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten 6
C.2.5. Verkehrliche Anbindung 7
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung 7
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung 8
C.4. Planungsvorgaben 8
C.4.1. Landes- und Regionalplanung 8
C.4.2. Stadtentwicklungskonzept 9
C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung 10
C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept 10
C.5.2. Erschließungskonzept 10
C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept 10
C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept 11
C.5.5. Immissionsschutzkonzept 12
C.6. Umweltbericht 12
C.6.1. Einleitung 13
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 13
C.6.3. Zusätzliche Angaben 21
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 27
D.1. Vorschriften und Regelwerke 27
E. Anlagen 28
E.1. Luftbild 28
F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung 29

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
AMPA	Aminomethylphosphonsäure
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
DIN 4150-2	Deutsche Industrienorm zu Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden vom August 2023
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
HQ_{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
m ü. NHN	über Normal-Null (bei Höhenangaben)

A. Planzeichnungen

A.1. Bestandsplan

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000, zuletzt geändert am 17.04.2025.

A.2. Änderungsplan

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 04.07.2025.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderter Planteil.

C. Begründung

in der Fassung vom 04.07.2025.

C.1. Anlass der Änderungsplanung

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.

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. Ergänzend soll in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar am Holzweg eine Kindertagesstätte neu angesiedelt werden. Angrenzend soll eine Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung (für Menschen mit Handicaps) des Dominikus-Ringeisen-Werkes realisiert werden. Der Gehölzbestand im westlichen Vorhabengebiet wurde in das städtebauliche Konzept integriert und kann bei der Umsetzung der Planung erhalten werden. Zudem soll mit den umfangreichen Neupflanzungen von neuen, klimabeständigen Bäumen in den privaten Freiräumen sowie im Bereich neu entstehender Verkehrs- und Platzflächen ein attraktives und klimagerechtes Quartier entstehen.

Das gesamte Areal der ehemaligen Gärtnerei Wohanka wird im rechtswirksamen FP als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets sind zudem ein Spielplatz sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen ausgewiesen. Die geplante bauliche Entwicklung lässt sich deshalb derzeit nicht aus den Darstellungen des FP entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher der FP für den Bereich „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag‘“ im Planungsraum Bärenkeller (1995-127) entsprechend zu ändern. Für das zu überplanende Areal existiert kein rechtskräftiger BP oder eine sonstige Satzung nach dem BauGB. Die Flächen sind im Wesentlichen gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen. Deshalb wird parallel zur FP-Änderung 1995-127 der qualifizierte BP Nr. 301 „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag‘“ aufgestellt.

C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung

C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 2,4 ha und liegt etwa 4,5 km nordwestlich der Augsburger Innenstadt im westlichen Teil des Stadtteils Bärenkeller unmittelbar an der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Neusäß.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist im Südosten noch ein leerstehendes Bestandsgebäude der ehemaligen Gärtnerei vorhanden, das vor Umsetzung der Planung abgerissen wird. Neben Gehölzbestand nördlich des Gebäudes und im Westen des Änderungsbereichs werden die Flächen innerhalb des Gebiets derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die im Einschnitt liegende Bahnlinie Augsburg-Ulm begrenzt, nördlich davon liegt ein Siedlungsgebiet mit vorwiegend Doppelhausbebauung. Im Süden befindet sich mit dem „Holzweg“ eine Verbindungsstraße nach Neusäß. Das Umfeld des Planareals ist im Osten und Süden durch homogene Nutzungsstrukturen des Siedlungsgebiets Bärenkeller geprägt, die sich hier aus vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern 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.

C.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

C.2.3. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal ist mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 481 m ü. NHN weitgehend eben. Der Höhenunterschied zur nördlich gelegenen Bahnstrecke Augsburg-Ulm wird durch eine Böschung überwunden.

Am Westrand des Änderungsgebiets 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 steht Gehölzbestand aus zwischenzeitlich ausgewachsenen, ehemaligen Gärtnereipflanzen, der gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet werden kann. Im südöstlichen Randbereich befinden sich zwei Bäume, die durch entsprechende Schutzmaßnahmen erhalten werden sollen. Ansonsten ist der Änderungsbereich landwirtschaftlich geprägt.

C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Geologie:
Der Änderungsbereich 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:
Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 473 m ü. NHN. Bei Grundwasserhochständen ist demnach von einem Grundwasserflurabstand von etwa 8 m auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-Nordost orientiert. Der ca. 3 km nordöstlich verlaufende Lech (Gewässer 1. Ordnung) fungiert als Vorfluter des Änderungsgebiets. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird der Änderungsbereich selbst bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) nicht tangiert.

Altlasten:
Das gesamte Änderungsgebiet wurde bis Juli 2025 im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Aufgrund der historisch belegten Gärtnereinutzung und auf Grundlage der Ergebnisse einer Historischen Erkundung (Kling Consult, 08.08.2019) sowie von Untersuchungsergebnissen des Rückbaus ehemaliger Gewächshäuser (Bericht über Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei WOHANKA, SINUS Consult, 19.12.2006) konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG nicht ganz ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg wurden daher weitere Untersuchungen durchgeführt (Orientierende Untersuchung, Kling Consult, 07.02.2025). Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass AMPA und vereinzelt PAK auch in sensiblen Bereichen (zukünftige Kinderspielflächen, private Gärten) in den oberflächennahen Bodenhorizonten vorliegen, eine Überschreitung von Prüf- und Maßnahmenwerten gemäß BBodSchV liegt jedoch nicht vor. Für diese Flächen soll dennoch aus Vorsorgegründen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Nach der Zusicherung der Grundstückseigentümerin die notwendigen Maßnahmen (Bodenaustausch in sensiblen Bereichen) im Rahmen der Bebauung des Areals umzusetzen, wird das ehemalige Gärtnereigelände nicht weiter als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Die Fläche gilt als nutzungsbedingt saniert.

C.2.5. Verkehrliche Anbindung

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.

Über den bestehenden Fuß- und teilweise (zwischen der bestehenden Querungsinsel und der Stadtgrenze) auch Radweg entlang des Holzweges ist der Änderungsbereich auch 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 Buslinien 21 bzw. 27 gut erschlossen. Zudem befindet sich westlich, in etwa 1,2 km Entfernung zum Änderungsgebiet der Bahnhof Neusäß, über den verschiedene Zugverbindungen in Richtung Augsburg, München und Ulm erreichbar sind.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gesamte Änderungsbereich 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.

Zur Realisierung der Planung 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 Änderungsgebiet wird mit Ausnahme der westlichen Grünfläche aufgrund der Lärmproblematik mit der Schraffur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Areal der ehemaligen Gärtnerei Wohanka liegt bislang kein rechtskräftiger BP oder eine sonstige Satzung nach dem BauGB 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“.

Zudem befindet sich im Nordosten 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“, der durch die Aufstellung des BP Nr. 301 geringfügig überplant wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ist parallel zur FP-Änderung 1995-127 die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 301 „Westlich der Straße ‚Am Wachtelschlag‘“ erforderlich. Nachdem Umbaumaßnahmen am Holzweg geplant sind, wird diese Straße zwar in den Umgriff des neu aufzustellenden BP Nr. 301 aufgenommen, jedoch nicht in den Umgriff der FP-Änderung.

C.4. Planungsvorgaben

C.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 Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung 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.

C.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 FP-Änderungsbereich 1995-127 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 Änderungsgebiet 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 staatlich 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 öko-sozialen 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 Änderungsbereichs für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sollten mitgedacht werden.

C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Augsburgs sowie eine Siedlungsarrondierung im Stadtteil Bärenkeller. Hierzu sieht die Planung eine vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Gärtnerei-Geländes bei bestmöglicher Erhaltung und Integration des vorhandenen Baumbestandes vor. Durch unterschiedliche Wohnformen und soziale Ergänzungsnutzungen (Kindertagesstätte, Wohneinrichtung mit sozialer Ausprägung) soll ein durchmischtes und lebendiges Quartier entstehen.

Die geplanten Doppelhaushälften am östlichen Rand des Plangebiets dienen als Übergang und Ergänzung der östlich bestehenden, kleinteiligen Siedlerhausbebauung. Über ein Vergabeverfahren sollen speziell für junge Familien bezahlbare Wohnangebote geschaffen werden. Die geplanten Geschosswohnungsbauten im nördlichen Bereich sind für staatlichen geförderten bzw. preisgebundenen Wohnungsbau vorgesehen.

Der gesamte Änderungsbereich soll mit Bäumen und Grünflächen ausgestattet und die bestehenden Gehölzstrukturen am Westrand erhalten bleiben.

C.5.2. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs für den MIV 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 Anwohner nutzbarer Anger für Aufenthalt und Kommunikation. Eine weitere direkte Erschließung mit Anschluss an den Holzweg ist für die Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert und stellt damit auch die Erschließung des Änderungsbereichs für Radfahrer und Fußgänger dar. Im nördlichen Änderungsbereich erfolgt über einen neuen Fuß- und Radweg die Anbindung zur östlich gelegenen Erschließungsstraße „Am Wachtelschlag“ mit der Bushaltstelle „Bärenkeller Süd“. Perspektivisch ist dieser Fuß- und Radweg weiter über die Straße „Am Wachtelschlag“ und den Nahversorger am Zaunkönigweg bis zum möglichen Bahnhalt „Bärenkeller“ zu führen. Zudem ist ein Ausbau des Holzweges für den Radverkehr bis zur Straße „Am Wachtelschlag“ geplant.

Parkmöglichkeiten für die Bewohner sollen bei den Geschosswohnungsbauten überwiegend in Tiefgaragen und bei den Doppelhäusern in Garagen bzw. vorgelagerten Stellplätzen entstehen. Die Stellplätze für die Kindertagesstätte sollen oberirdisch nachgewiesen werden. Im Sinne der Stärkung multimodaler Mobilitätsangebote sollen ausreichend Stellplätze für (Lasten-) Fahrräder und Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden.

C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die geplante, vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des Areals, nimmt insbesondere Rücksicht auf die bestehenden Gehölzstrukturen am Westrand des Änderungsbereichs.

Dieser Bereich wird als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Die bestehenden Gehölzstrukturen am Westrand des Änderungsbereichs werden auf der östlichen Seite (zum bebauten Gebiet hin) auf der gesamten Länge dauerhaft durch einen feststehenden Zaun geschützt. Der Zaun wird zum Zwecke der Passierbarkeit von Kleinsäugern ohne Sockelfundament und mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum Boden errichtet. Ein Kinderspielplatz sowie ein zentraler Quartiersplatz / Angerbereich mit Baumpflanzungen stärken die Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb des neuen Quartiers. Die geplanten Erschließungswege werden durch Baumpflanzungen strukturiert und gefasst.

Im nördlichen Anschluss an das noch bestehende Gärtnereigebäude befindet sich Gehölzbestand aus zwischenzeitlich ausgewachsenen, ehemaligen Gärtnereipflanzen, der nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet werden kann. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden Maßnahmen zum Schutz bestehender Bäume ergriffen.

Im Sinne des Schwammstadtprinzips werden für eine leistungsfähige und resiliente Siedlungsentwässerung flexible und kleinteilige Maßnahmen zur (temporären) Niederschlagswasserretention und Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen umgesetzt. 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 durch das Plangebiet. Die Oberflächenversiegelung im neuen Wohnquartier wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit dies aufgrund der Schadstoffbelastungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, über Mulden entlang des Fuß- und Radwegs im Norden sowie entlang der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Weitere Möglichkeiten bieten sich in den geplanten Grünflächen, die neben der Erholung und Kühlung des Quartiers auch multifunktional durch die Anlage von Grünmulden für den Wasserrückhalt und die Wasserretention genutzt werden können. Weiter ist bei den Flachdächern der Geschosswohnungsbauten mindestens eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) des neuen Stadtquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungs- / Kanalnetz sichergestellt werden, das innerhalb der im Änderungsbereich vorgesehen neuen Erschließungsanlagen fortgeführt werden soll.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Augsburg.

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.

Die Müllentsorgung des neuen Quartiers ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann durch die städtischen Entsorgungsfahrzeuge über den neuen Erschließungsanger abgewickelt werden.

C.5.5. Immissionsschutzkonzept

Infolge der unmittelbaren Lage des überplanten Areals an der Bahnlinie Augsburg-Ulm wird der östliche Änderungsbereich mit der Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Auf die Lärmbelastung insbesondere infolge des Schienenverkehrs wird im BP Nr. 301 durch die bauliche Struktur der nördlichen Gebäudekörper reagiert, die in Form von langgestreckten Gebäuderiegeln mit zwischenliegenden Lärmschutzelementen parallel zur Bahnstrecke ausgebildet werden. Durch deren geplante Höhenentwicklung (vier Geschosse) kann eine wirksame Abschirmung für die südlich, im Inneren des neuen Quartiers liegenden Geschosswohnungsbauten sowie Doppelhäuser vor den einwirkenden Bahnlärmimmissionen erreicht werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden als Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 15.04.2025) im BP Nr. 301 Festsetzungen getroffen (z. B. Baureihenfolge, Grundrissorientierung, Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume).

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. 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 im BP Nr. 301 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.

C.6. Umweltbericht

Bei der Änderung 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 der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Untersuchungen (z. B. Schalltechnische Untersuchung, Erschütterungstechnische Untersuchung) fortgeschrieben und vervollständigt.

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

C.6.1. Einleitung

C.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Informationen zum Inhalt und den Zielen der Änderungsplanung sind Kapitel C.1. „Anlass der Änderungsplanung“ und C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

C.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im Fachrecht sind keine besonders zu beachtenden Umweltziele für den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel C.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel C.4. „Planungsvorgaben“ und Kapitel C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

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

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

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung“ und C.5.3. „Grün- und Freiflächengestaltungskonzept“.

C.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung:

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

C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei der Durchführung der Planung werden die bisherigen Gärtnereiflächen erschlossen, das nicht mehr bewohnte Gebäude rückgebaut, der nördlich des Gebäudes bestehende

Gehölzbestand in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet und der Gehölzbestand im Westen und Südosten des Änderungsbereichs gesichert. Zusätzlich werden neue Grünstrukturen und -vernetzungen geschaffen. Durch die Entwicklung des Gebiets mit unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau und Doppelhäuser, teilweise 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.

Im Folgenden werden die Schutzgüter und gegebenenfalls deren Beeinträchtigung durch die Änderungsplanung kurz beschrieben. Die detaillierte Betrachtung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 301, wo entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen beispielsweise zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Themen Immissionsschutz, Niederschlagswasser, Grünordnung und Natur- / Artenschutz getroffen werden.

C.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 Änderungsgebiet 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 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 Wohngebiets mit sozialen Ergänzungsnutzungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten genauer untersucht (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 15.04.2025). Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet müssen gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 301 festgesetzt werden (z. B. Baureihenfolge, Lärmschutzelemente zwischen den drei nördlichen Baukörpern, Grundrissorientierung, schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer, Schutz von Außenwohnbereichen). Aus der zur Klärung der Altlastensituation durchgeführten Orientierenden Untersuchung (Kling Consult vom 07.02.2025) ergibt sich grundsätzlich kein Handlungsbedarf. Aus Vorsorgegründen, vor allem hinsichtlich nachgewiesener Herbizid-Rückstände ist jedoch ein Bodenaustausch im Bereich zukünftiger Kinderspielplätze und Gärten vorgesehen.

Mit der Planung kann ein neues Wohngebiet mit zusätzlichen sozialen Einrichtungen geschaffen werden, das städtebaulich gut in die umliegenden Siedlungsgebiete des Stadtteils Bärenkeller integriert und mit diesen optimal vernetzt wird. Das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz, das bisher um den Planbereich herumgeführt wurde,

wird nun durch die geplante Fußgänger- und Radfahrerachsen 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.

C.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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 Änderungsgebiet wurde faunistisch kartiert (Artenschutzrechtlicher Ergebnisbericht, Sieber Consult GmbH, 06.12.2021). Die Fledermausaktivität ist im Änderungsgebiet als eher gering zu bezeichnen. Brutvorkommen von Vögeln befinden sich ausschließlich in den Gehölzbeständen, überwiegend in dem nicht vom Eingriff betroffenen westlichen Gehölzbestand. Das Änderungsgebiet wird unregelmäßig als Nahrungshabitat genutzt, eine essenzielle Funktion konnte dem Änderungsbereich 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.

Das überplante Gebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der dort in den Randbereichen vorhandene Baumbestand wurde im Oktober 2020 erfasst und bewertet (Kling Consult). Der Gehölzbestand nördlich des leerstehenden ehemaligen Gärtnereigebäudes kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden. Erhalten bleiben soll der Gehölzbestand im westlichen Änderungsbereich sowie zwei Bäume im südöstlichen Bereich.

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der baulichen Versiegelungen, der Rodung des nördlich des leerstehenden Gebäudes bestehenden Baumbestandes sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von nachteiligen 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 Änderungsgebiets gegenüber dem derzeitigen, teilweise verödeten Zustand eine Aufwertung. Unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz zur saP (Kling Consult GmbH, 16.06.2025) erarbeitet wurden und im BP Nr. 301 festgesetzt werden, werden keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Ein Eingriff in den wertvollen westlichen Gehölzbestand wird durch die Planung (Darstellung einer Grünfläche mit Gehölzstrukturen, feststehender Zaun ohne Sockelelement mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum Boden an der Grenze zur Wohnbebauung) vermieden.

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

C.6.2.2.3. Schutzgut Boden / Fläche

Das Änderungsgebiet 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 Änderungsbereichs und somit die Bodenfunktion durch die Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche mit zu sichernden Gehölzstrukturen im FP-Änderungsplan bzw. durch Festsetzungen im BP Nr. 301. Bei den zu überbauenden Bereichen kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen.

Das ehemalige Gärtnereigelände wurde auf Grundlage der Ergebnisse einer Historischen Erkundung (Kling Consult, 08.08.2019) sowie von Untersuchungsergebnissen des Rückbaus ehemaliger Gewächshäuser (Bericht über Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei WOHANKA, SINUS Consult, 19.12.2006) bis Juli 2025 als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Resultierend aus den Ergebnissen einer in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg durchgeführten Orientierenden Untersuchung (Kling Consult, 07.02.2025) sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden- Nutzpflanze und Boden-Grundwasser erforderlich. Trotzdem findet mit Umsetzung der Planung ein oberflächennaher Bodenaustausch in sensiblen Bereichen (Kinderspielplätze, private Gärten) statt. Das Änderungsgebiet wird deshalb nicht weiter als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Die Fläche gilt damit als nutzungsbedingt saniert.

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

C.6.2.2.4. Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich ist von einem Grundwasserflurabstand, bezogen auf die erfassten Grundwasserhochstände, von ca. 8 m auszugehen. Dies wurde durch eine Orientierende Untersuchung (Kling Consult, 07.02.2025) bestätigt. Es handelt sich also um kein wasserwirtschaftlich besonders sensibles Gebiet (siehe hierzu Kapitel C.2.4.). Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Im Zuge der Orientierenden Untersuchung wurde unter anderem der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass für den

Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine bodenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Bei Durchführung der Planung werden sich Veränderungen des Versiegelungsgrades ergeben. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird auf mindestens extensiv begrünten Dächern und in Rigolen bzw. Mulden gespeichert und punktuell zur Versickerung gebracht. Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind kaum zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand ohne Versiegelung, aber mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bewahrt.

C.6.2.2.5. Schutzgut Luft / Klima

Freiflächen, wie das gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal, leisten in der Regel einen Beitrag zum Luftaustausch im Stadtgebiet. Gemäß Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2023 handelt es sich bei dem Änderungsbereich 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 gemessen werden. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen außerdem durch die teilweise stark frequentierten umgebenden Straßen „Am Wachtelweg“ und „Holzweg“.

Bei Durchführung der Planung wird eine Freifläche mit einer gewissen Durchlüftungsfunktion verschwinden. Im Zuge der parallelen Aufstellung des BP Nr. 301 werden verschiedene Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung für das Stadtklima festgesetzt. Beispielsweise kann durch die Stellung der geplanten Baukörper (West-Ost-Orientierung) der Kaltluftabfluss in das angrenzende Siedlungsgebiet 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 Änderungsgebiets zu einer Verbesserung des Aufenthaltsklimas und einer Reduzierung der Wärmebelastung beitragen werden. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr kann zudem aufgrund der vergleichsweisen geringen Fläche nicht ausgegangen werden.

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

C.6.2.2.6. Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich 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 Änderungsgebiets erfährt das Landschaftsbild eine vollständige Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden, bis auf die Grünfläche im

westlichen Änderungsbereich, zu Siedlungsflächen umgewandelt. Eine grünordnerische Aufwertung ist jedoch durch die geplanten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zunächst wenig ändern. Der ackerbaulich genutzte Teil würde weiterhin entsprechend genutzt. Das brachgefallene Areal würde langfristig einer fortschreitenden Sukzession durch Pionierpflanzen überlassen werden.

C.6.2.2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht 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 BayDSchG erlaubnispflichtig.

Bei Durchführung der Planung wird das bestehende, leerstehende 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.

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

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten BP Nr. 301 dargelegt und bewertet.

C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

C.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.

C.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.

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

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

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Infolge der Änderungsplanung entsteht kein Störbetrieb. Auch ist in der näheren Umgebung kein Störfallbetrieb vorhanden.

C.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 Änderungsplanung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch	Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (Baureihenfolge, riegelförmige Bauweise, Lüftungseinrichtungen, Schutz Außenwohnbereiche etc.) für geplante Wohn- und sonstige schutzbedürftige Bebauung; Bodenaustausch in sensiblen Bereichen; Schaffung eines offenen Wohnquartiers mit sozialer Ergänzungsnutzung und hoher Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erhalt markanter, wertvoller und naturnaher, der städtischen Baumschutzverordnung unterliegender Baum- und Gehölzstrukturen; Errichtung von Zäunen mit Möglichkeit der Passierbarkeit für Kleinsäuger; Schaffung neuer Grünstrukturen; Gehölzpflanzungen auf neuen privaten Grundstücken sowie im Bereich neuer Verkehrs- und Freiflächen; artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorzeitige Ausgleichmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel bei Betroffenheit infolge von Gebäudeabriss und Baumfällungen; Gebäuderückbau und Gehölzbeseitigung nur in den Wintermonaten.
Fläche / Boden	Revitalisierung einer Brache; kompakte, flächensparende Bebauung; Minimierung der Flächenversiegelung; Schaffung neuer Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.

Schutzgut	Maßnahme
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.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten (unter anderem Fachbeitrag Artenschutz zur saP) und Stellungnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des BP Nr. 301.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Die Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 301 in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Grundsätzlich wird der erforderliche Ausgleich durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erbracht.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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 geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. 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 derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert

wird. Ein Eingriff in den wertvollen westlichen Gehölzbestand wurde durch entsprechende Planung vermieden.

Die einzelnen Vermeidungsmaßnahmen werden im BP Nr. 301 festgesetzt.

C.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.6.2.7.1. Standortwahl

Der Änderungsbereich liegt am Rand des Stadtteils Bärenkeller in unmittelbarer Nachbarschaft zu östlich und südlich davon bestehenden Siedlungsgebieten. Die Flächen im Änderungsbereich 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 zusätzliche Ausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen und sonstiger Nutzflächen gibt es im Stadtteil Bärenkeller keine vergleichbaren Alternativstandorte.

C.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 durch das Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg erstellt.

C.6.3. Zusätzliche Angaben

C.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 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.

Die im Rahmen des laufenden Verfahrens zur FP-Änderung gewonnenen Erkenntnisse (Umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachte, etc.) wurden im Rahmen der Ausarbeitung und Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

C.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

C.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Änderungsplanung 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 möglicherweise 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche / Boden und Wasser verbunden ist. Durch im Rahmen der parallelen 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 durch Regelungen im BP Nr. 301 (aktive / passive Schallschutzmaßnahmen); Erhöhung Angebot an Wohnraum / sozialen Infrastruktureinrichtungen; Verbesserung Durchlässigkeit und Vernetzung mit umgebenden Siedlungsgebieten.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Weitestgehender Erhalt wertvoller, naturnaher Gehölzbestände im westlichen Änderungsbereich; Kompensation von unvermeidbaren Baumfällungen durch Neupflanzung zahlreicher Bäume in privaten und öffentlichen Frei- / Aufenthaltsbereichen und Verkehrsflächen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
Fläche / Boden	mittel	Auswahl des Plangebiets gemäß Wohnbauflächenpotenzial des STEK (Ortsrandarrondierung); Flächenverbrauch bisher großteils unbebauter Freiflächen; Flächenversiegelungen und damit Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich; Erhalt des westlichen Gehölzbestands; Durch Eingrünungsmaßnahmen Verbesserung der Bodenfunktion in diesen Bereichen.
Wasser	mittel	Erhöhung des Versiegelungsgrades; Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Schaffung von Retentionsraum in Verkehrs- und Grünflächen, 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.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Erarbeitung des BP Nr. 301 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im BP Nr. 301 werden dem Vorhaben mehrere externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zugeordnet.
Bei Umsetzung der im BP Nr. 301 festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen der FP-Änderung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

C.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
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 Ergriffs sowie Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs
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

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
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
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	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	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	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	30.01.2023	Hinweis auf Emissionen des benachbarten Eisenbahnbetriebs und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Industrie- und Handelskammer Schwaben	17.01.2023	Hinweis auf noch nicht abgeschlossene Planung Ausbautrasse DB-Fernverkehr Ulm - Augsburg
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht	31.01.2023	Hinweis darauf, dass Plangebiets im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt wird
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	06.02.2023	Hinweis auf Notwendigkeit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im BP Nr. 301 sowie auf Erstellungsjahr LLIS
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	07.02.2023	Hinweis auf Nicht-Bekanntsein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Stadtplanungsamt	Planungsbüro
		Kling Consult GmbH
Steffen Kercher Berufsmäßiges Stadtratsmitglied	Ulf Gnauert-Jende Amtsleitung	

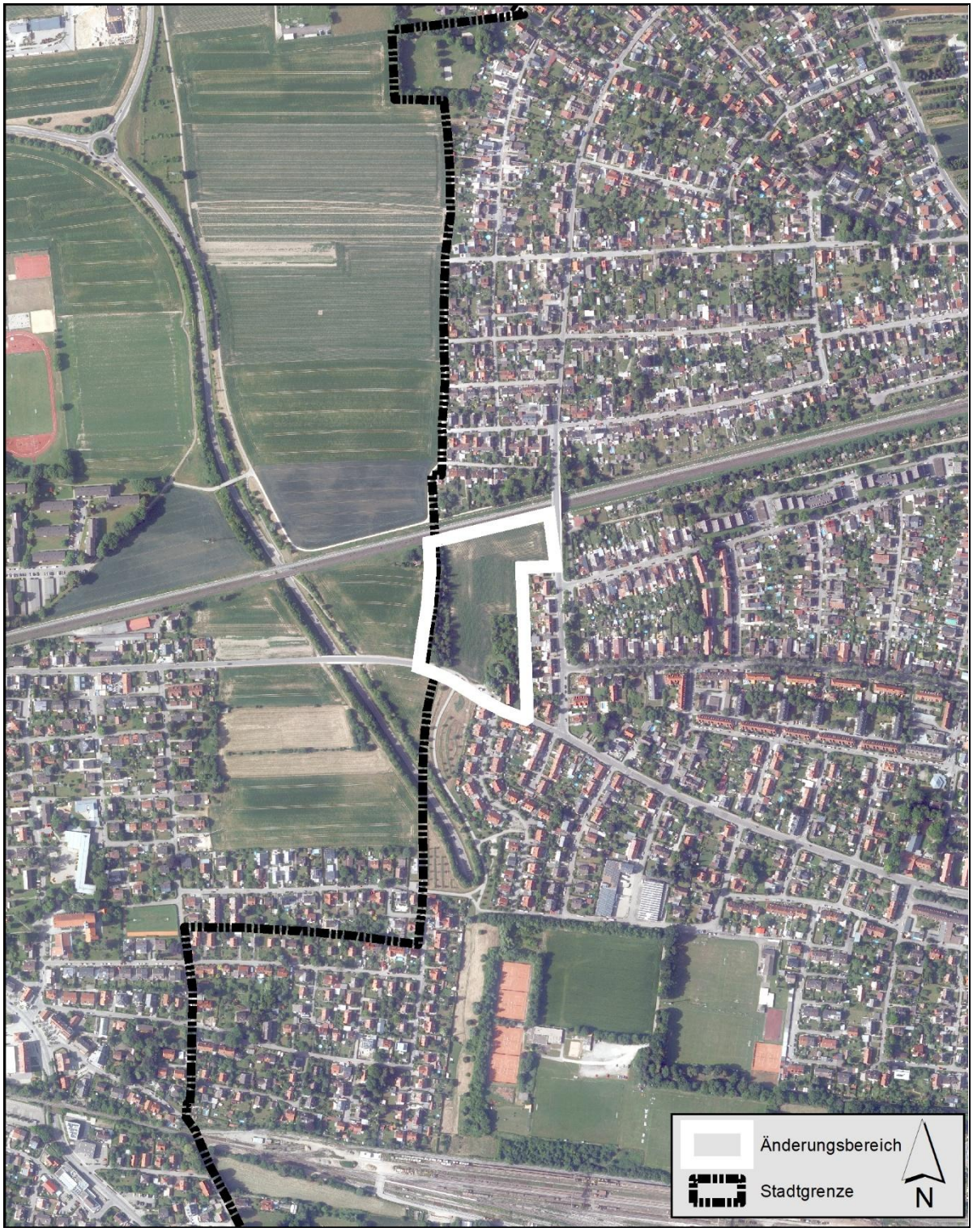
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 04.07.2025.

D.1. 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) eingesehen werden.

E. Anlagen
E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Siehe gesonderter Planteil.