

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 672

„Zwischen der Kleingartenanlage Griesle und der
Schillstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
13.12.2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	14
D. Begründung	15
D.1. Anlass der Planung	15
D.2. Beschreibung des Planbereiches	15
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse	15
D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	16
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	16
D.2.4. Topografie und Vegetation	16
D.2.5. Geologie, Hydrologie, Altlasten	17
D.2.6. Verkehrliche Anbindung	18
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung)	19
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan), sonstiges Planungsrecht	19
D.4. Planungsvorgaben	19
D.4.1. Stadtentwicklungskonzept Augsburg (STEK)	19
D.4.2. Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“	19
D.5. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	20
D.5.1. Ziele der Planung, Planungskonzept	20
D.5.2. Art der baulichen Nutzung	22
D.5.3. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung von Gebäuden	22
D.5.4. Sonstige Festsetzungen	23
D.5.5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz	25
D.5.6. Verkehr	26
D.5.7. Immissionsschutz	28
D.5.8. Ver- und Entsorgung	30
D.6. Umweltbericht	31
D.6.1. Einleitung	32
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	33
D.6.3. Zusätzliche Angaben	45
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	48
D.8. Städtebauliche Statistik	49
D.8.1. Plangebietsfläche	49
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	50
E.1. Vorschriften und Regelwerke	50
E.2. Altlasten	50
E.3. Bodendenkmäler	50
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze, Hausanschlussräume	51
E.5. Baumschutzverordnung	51
E.6. Erneuerbare Energien	51
F. Anlagen	52
F.1. Luftbild	52
F.2. Externe Kompensationsflächen	53
F.3. Kartierte Biotope	54
F.4. Baumbestandsplan	55
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	56

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärm-schutzverordnung)
39. BImSchV	39. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
CEF-Maßnahme	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Continuous Ecological Functionality)
DIN 18005	Norm „Schallschutz im Städtebau“ des Deutschen Instituts für Normung
DIN 18920	Norm „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer, alle Gemarkung Lechhausen
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
KAG	Kommunalabgabengesetz

Abkürzung	Erläuterung
LfW-Merkblatt 3.8/1	Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen – Wirkungspfad Boden-Gewässer –
LKW	Lastkraftwagen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PKW	Personenkraftwagen
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Augsburg
StU	Stammumfang
VDI 2719	Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
WA	Allgemeines Wohngebiet

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung (*), den Bebauungsplan Nr. 672, „Zwischen der Kleingartenanlage Griesle und der Schillstraße“, als Satzung:

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

(*) Hinsichtlich des BauGB gelten gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB und gemäß den Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt nach § 245c Abs. 1 BauGB die bis einschließlich 12.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften.

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 24.10.2019.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 24.10.2019.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 24.10.2019.

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. 672, „Zwischen der Kleingartenanlage Griesle und der Schillstraße“, wird für den Bereich zwischen der Schillstraße im Osten, der bestehenden Stellplatzanlage der Kleingartenanlage Griesle (einschließlich) im Süden, der Kleingartenanlage Griesle im Westen, sowie bis auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 537/186, Gemarkung Lechhausen im Norden, 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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

- (4) Nicht zulässig sind
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung von Hauptgebäuden

- (1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (2) Im WA 1 ist folgender Gebäudetyp gemäß Nutzungsschablone zulässig:

Typ A (flaches Satteldach)

Es gilt eine Wandhöhe von 5,4 m bis 5,9 m. Es sind nur Gebäude mit symmetrischem Satteldach und einer einheitlichen Dachneigung von 15° bis 20° zulässig.

Dachgauben und andere Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.

- (3) Im WA 2 ist alternativ der in Abs. 2 festgelegte Gebäudetyp A oder der folgende Gebäudetyp gemäß Nutzungsschablone zulässig:

Typ B (steiles Satteldach)

Es gilt eine Wandhöhe von 3,7 m bis 4,2 m. Es sind nur Gebäude mit symmetrischem Satteldach und einer einheitlichen Dachneigung von 35° bis 54° zulässig.

Dachgauben sind als Schleppegauben auf max. der Hälfte der Trauflänge (allseitig von Dachflächen umgeben) zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachgauben und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Dachgauben dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m einschließlich Gaubendach nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene und andere Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

- (4) Je Wohngebäude ist im WA 1 maximal eine Wohneinheit zulässig. Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- (5) Balkone sind im WA 1 unzulässig.

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

- (7) Die Fassaden sind mit Ausnahme untergeordneter Teile aus Putz auszuführen. Die Farbgebung der Fassaden hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

- (8) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, soweit sie als Solar- und Photovoltaikanlagen, Glasdächer oder Gründächer ausgebildet werden.
- (9) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen-/Satellitenanlage zulässig.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,2 m über der Oberkante der Gehweghinterkante bzw. der Außenkante an der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- (2) Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die im Mittel gemessene Oberkante der Gehweghinterkante bzw. der Außenkante an der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Im Plangebiet sind Terrassen und Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

§ 8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- (1) Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind im Vorgelege ergänzend auch Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen zulässig.
- (2) Im WA 2 sind im Vorgelege, d. h. zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Schillstraße und der festgesetzten nordöstlichen Baulinie, Gartenhäuser und vergleichbare Nebenanlagen nicht zulässig.
- (3) Die bestehenden Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 537/183, 537/182, 537/181, 537/180, 537/179, 537/176 und 537/175, jeweils Gemarkung Lechhausen, dürfen baulich innerhalb ihres bisherigen Umfangs umgestaltet oder durch einen Garagenneubau in gleicher Grundfläche und Höhe ersetzt werden.
- (4) Im WA 2 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig.

- (5) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszubilden und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung zu begrünen.
- (6) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie der „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Kleingartenanlage Griesle“ sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (7) Aneinandergebaute Garagen sind in einer einheitlichen Bauflucht und Höhe zu errichten.

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen sind nur als senkrechte Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune 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.

§ 10 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,6 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur 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) Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.

§ 12 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

- (1) Bei neuen Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nachfolgende standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- (2) Pflanzliste / Pflanzenauswahl / Pflanzenqualität / Pflanzdichte

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus incana (Grauerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbäume (Hochstämme) in Privatgärten

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna / oxyacantha (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 20-25 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)
Pflanzabstand zwischen 12-15 m

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 18-20 cm
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)
Hochstämme 4-mal verpflanzt, Stammumfang (StU) 20-25 cm
Pflanzabstand zwischen 12-15 m

Obstbäume

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

Sträucher

verpflanzte Sträucher, 2-mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Pflanzdichte 1 Stück pro m² (Reihen- und Pflanzabstand 1 m)

- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen und an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (4) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.
Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (5) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen, im Bestand zu sichern und durch eine fachgerechte Pflege weiter zu entwickeln.
Alle oberirdischen Teile der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind ebenfalls von Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- (6) Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als offene versickerungsfähige Vegetationsflächen zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Bei privaten Baugrundstücken sind pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2-mal verpflanzt, StU 10- 12 cm) oder 10 heimische Heister bzw. Sträucher (mind. 150-200 cm bzw. 60-100 cm) gemäß der Artenliste in Abs. 2 in der festgesetzten Pflanzenqualität zu pflanzen.
Sonstige durch Planzeichnung oder im Textteil auf privaten Grünflächen festgesetzte Gehölzpflanzungen sowie bereits vorhandene Laubgehölze werden hierbei angerechnet.
- (7) Zur Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes ist auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens einreihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung anzulegen. Pro 10 m Grundstückslänge sind mindestens 9 Sträucher und 1 Hochstamm zu pflanzen.
Bereits vorhandene Laubgehölze, die hierfür erhalten werden, sind anzurechnen.
- (8) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.
- (9) Versiegelung:
Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

(10) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets durch Rückbau von 250 m² bestehender Parkplatzflächen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze in unversiegelte Flächen. Größtenteils erfolgt der Ausgleich jedoch außerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen im Bereich des Grenzgrabens. Als Kompensationsflächen werden die städtischen Grundstücke Fl.Nr. 2161 (2.035 m²) und Fl.Nr. 2162 (2.815 m²), jeweils Gemarkung Lechhausen (siehe Anlage F.2. „Externe Kompensationsflächen“) herangezogen und diese Flächen in einer Gesamtgröße von 4.850 m² sowie die Maßnahmen auf diesen Flächen dem Plangebiet zugeordnet.

Dazu sind die nachfolgenden Herstellungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich:
Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche in

- ca. 1.350 m² hochwüchsige Feldgehölze als Ersatz für Baumhecken (städtische Biotope)
- ca. 3.250 m² artenreiches Extensivgrünland zum Ausgleich für verlorengehendes Extensivgrünland
- ca. 250 m² Rohbodenfläche als Ersatzlebensraum für Reptilien und als Flachmulden. Zur Herstellung der Rohbodenfläche ist der vorhandene Oberboden abzutragen und vor Ort wieder einzubauen. In die dadurch entstehende Senke sowie an besonnte Gehölzränder sind Wurzelstöcke, Stammabschnitte, Reisighaufen etc. zur Strukturanreicherung - u. a. als Sonnenplätze und Deckung der Reptilien - einzubringen.

Die Ausgleichsflächen sind durch jährlich 2-3malige Mahd mit Mähgutabfuhr frühestens ab 15. Juni, sowie den Verzicht auf organischen und mineralischen Dünger sowie auf chemische Pflanzenschutzmittel langfristig abzumagern. Eine zielorientierte und bestandsschonende Beweidung ist zulässig.

(11) Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Die Beseitigung der Gehölze ist auf die Monate Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.

Zu fällende Bäume sind zuvor von Fachkräften auf eventuell vorhandene Fledermaus- und Vogelbrutvorkommen zu kontrollieren. Bei entsprechenden Funden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Für verlorengehende Nistmöglichkeiten von Fledermäusen und Höhlenbrütern in zu fällenden Bäumen sind spätestens zum Beginn der Brutzeit vor der Durchführung der Rodung jeweils 5 Ersatznistkästen pro entfallendem Baum in den verbleibenden Gehölzbeständen aufzuhängen und 10 Jahre lang zu warten.

Auf der externen Kompensationsfläche auf Fl.Nr. 2161 und 2162, jeweils Gemarkung Lechhausen, sind bereits vor Beginn der Rodungen im Baugebiet Ersatzlebensräume für gegebenenfalls umzusiedelnde Zauneidechsen anzulegen.

§ 13 Grund- und Niederschlagswasser

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben 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) Auf den privaten Grundstücken ist auch die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Grauwassernutzung des gesammelten Niederschlagswassers für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc. zulässig.

§ 14 Immissionsschutz

- (1) Zum Schutz vor Verkehrsräuschen müssen bei den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden die schützenswerten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.
- (2) In den Fällen, in denen eine Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden so dimensioniert werden, dass die Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der VDI 2719 eingehalten werden.
- (3) An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- (4) An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) unzulässig.

§ 15 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 16 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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

§ 17 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 24.10.2019.

D.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Augsburger Stadtteil Firnhaberau. Es liegt zwischen der Schillstraße und dem Naherholungsgebiet der Lechauen.

Es gliedert sich in einen östlichen Teil mit Bestandsbebauung entlang der Schillstraße und einen westlichen, derzeit unbebauten Teil des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 537/145 (sämtliche genannten Flurstücksnummern betreffen die Gemarkung Lechhausen) auf dem im Süden ein Parkplatz für die westlich angrenzende Kleingartenanlage Griesle besteht.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befanden sich Obdachlosenunterkünfte, die in den 1950er Jahren errichtet wurden. Nach deren Abriss im Jahr 2007 stehen der Stadt Augsburg dieses Gelände sowie die südlich angrenzenden Freiflächen für eine Neuplanung zur Verfügung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg und sollen über das Liegenschaftsamt als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben werden. Der Nachfrage nach Grundstücken in ruhiger Lage für die Bebauung mit Einzelhäusern steht vor allem im Norden des Stadtgebietes ein vergleichsweise geringes Angebot an Bauland gegenüber.

Für die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, die auf die besondere Ortsrandlage reagiert, sowie zur langfristigen Sicherung der besonderen umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an eine bauliche Entwicklung am Übergang zu den das Lechufer begleitenden Grünflächen, ist am vorgesehenen Standort die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der bedarfsgerechten Bereitstellung neuer Wohnbauflächen mit einer optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur werden die bereits bebauten Grundstücke entlang der Schillstraße und der Parkplatz der Kleingartenanlage Griesle zur städtebaulichen Ordnung in den Planungsumgriff mit einbezogen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 672 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Schillstraße im Osten, der bestehenden Stellplatzanlage der Kleingartenanlage Griesle (einschließlich) im Süden, der Kleingartenanlage Griesle im Westen, sowie bis auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 537/186 im Norden. Ausgenommen ist die Reihenhausbebauung Schillstraße Nr. 153-153 b.

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Firnhaberau westlich der Schillstraße. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 2,5 km.

Der für die geplante Wohnbebauung und die künftige Erschließung heranzuziehende Teil des Grundstücks Fl.Nr. 537/145 sowie die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Die Grundstücke zwischen der Schillstraße und dem neu geplanten Wohnweg sind in Privatbesitz unterschiedlicher Eigentümer.

D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Im Osten des Plangebiets entlang der Schillstraße befinden sich ausschließlich ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen, straßenabgewandten Wohn- und Nutzgärten mit Nebengebäuden. Die in den 1920er-Jahren gebauten Siedlerhäuser wurden in den vergangenen Jahren größtenteils durch An- und Umbauten erweitert.

Im Süden des Plangebietes liegt der Parkplatz für die benachbarte Kleingartenanlage Griesle mit asphaltierten Fahrspuren und wasserdurchlässiger Befestigung der Stellplätze, sowie randlicher Einfassung und mittiger Gliederung durch Baumhecken. Nördlich des Parkplatzes schließt sich eine Freifläche mit Extensivgrünland an, die im Norden von einer markanten Baumgruppe vom anschließenden Zugangsweg zu den Grünflächen am Lech abgeschirmt wird.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes ist ebenfalls Extensivgrünland, das durch eine Strauch- und Baumhecke nach Westen bzw. Norden eingefasst wird. Auf dieser Fläche bestanden bis zum Jahr 2007 Obdachlosenunterkünfte.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die Bebauungsstruktur eines baulich weiterentwickelten Siedlerhausgebietes setzt sich auch östlich der Schillstraße und nördlich des Plangebiets fort. Im Norden (Schillstraße Nrn. 153, 153 a, 153 b) und Süden (Schillstraße Nrn. 131, 131 a, 131 b, 129, 129 a-c) an den Planbereich angrenzende Grundstücke wurden bereits geteilt, und mit einer Reihen- bzw. Doppelhausbebauung verdichtet.

Südlich des Plangebiets schließen sich an die Doppel- und Reihenhausbebauung Geschosswohnungsbauten, sowie daran anschließend öffentliche Grünflächen und die Freiflächen (Tennis- und Fußballfelder) sowie Gebäude der Turn- und Sportgemeinschaft (TSG) 1885 Augsburg e.V. an.

Südwestlich des Plangebiets grenzen die Kleingartenanlage Griesle und nordwestlich die lechbegleitenden öffentlichen Grünflächen, bestehend aus weitläufigen Rasenflächen und Laubholzbeständen an das Plangebiet an.

D.2.4. Topografie und Vegetation

Die Topografie des Plangebiets stellt sich mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 467,9 m ü. NN im Norden bis zu ca. 468,3 m ü. NN im Süden als weitgehend eben dar. Nördlich des bestehenden Parkplatzes der Kleingartenanlage Griesle befindet sich eine Geländemulde von ca. 0,7 m Tiefe.

Die unter D.2.2. lagemäßig beschriebenen Gehölzbestände sind überwiegend hochwüchsige, teils auch überalterte Baumhecken. Diese sind großteils in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg unter den Nrn. A-1509-001, A-1509-003 (Teilfläche) sowie den Nrn. A-1512-001/002/003 erfasst (siehe Anlage F.3.).

Hinsichtlich der Artenzusammensetzung handelt es sich überwiegend um standortheimische Laubhölzer, wobei insbesondere Spitzahorn, Silberweide, und Silberpappel in der Baumschicht vorkommen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen zum Teil auch der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg.

In den Wohn- und Nutzgärten der bestehenden Bebauung finden sich nur vereinzelt höherwüchsige Gehölze, jedoch ohne besondere ortsbildprägende Bedeutung. Bei den gehölzfreien Grünflächen außerhalb der bestehenden Gartenflächen handelt es sich um Grasflächen mit derzeit extensiver Nutzung bzw. Pflege.

D.2.5. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Nach der Karte der natürlichen Raumstrukturen im FNP der Stadt Augsburg liegt das Plangebiet im Bereich des Unteren Lechgrießes. Der geologische Untergrund des Unteren Lechgrießes wird durch nacheiszeitliche Ablagerungen bzw. Umlagerung eiszeitlicher Schotter in der Talebene des Lechs geprägt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, in einer Entfernung von ca. 0,2 km verläuft der Lech westlich des Plangebiets. Nach der Hochwassergefahrenkarte HQextrem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet nicht im Wirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses. Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach Angaben der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 463 m ü. NN und somit ca. 4,9 bis ca. 5,3 m unter der mittleren Geländeoberkante.

Laut den vorliegenden historischen Karten befand sich der Westteil des Bebauungsplangebietes vor Begradigung des Lechs im Flussbett, so dass hier mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen ist. Darüber hinaus sind im Süden auf dem Luftbild von 1945 Bombenrichter erkennbar, die augenscheinlich ebenfalls verfüllt wurden. Über das jeweilige Verfüllmaterial ist nichts bekannt; Schadstoffbelastungen sind nicht auszuschließen.

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 672 liegen zwei orientierende Altlastuntersuchungen der GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG vom 24.03.2010 und 10.01.2017 vor. Darin wurden die geplanten Wohnbauflächen und die Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen im Bereich des nördlichen Wendehammers und des verkehrsberuhigten Bereichs untersucht. Insgesamt wurden zur Erkundung des Untergrundes 18 Bagger-schürfen niedergebracht, wobei Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,5 m und 3,7 m angetroffen wurden. In den Auffüllungen fanden sich u. a. Beton, Ziegel, Schlacken, Metalle, Glas und Bitumenpappe. Die Analysen im Feststoff ergaben bereichsweise erhöhte Belastungen mit MKW, PAK, Arsen und Schwermetallen über dem Hilfswert 1 nach LfW-Merkblatt 3.8/1, so dass eine Gefährdung für das Grundwasser zum jetzigen Stand nicht auszuschließen ist.

In Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht und dem Liegenschaftsamt ist geplant, diese schadstoffbelasteten Auffüllungen komplett auszuheben und zu entsorgen. Gegebenenfalls kann gering belastetes Material wieder vor Ort eingebaut werden. Für neu aufgebrachtes Material ist die bodenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen (Herkunftsnachweis). Hierzu ist eine nähere Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich. Ohne Kompletttaushub hätte es weiterer Untersuchungen bedurft, um die Gefährdung für das Grundwasser zu konkretisieren oder auszuschließen.

In den o. g. Gutachten wurden die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen bzw. privaten (Bereich des Parkplatzes der Kleingartenanlage Griesle) mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen nicht erfasst. Das Büro Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH wurde deshalb vom Liegenschaftsamt beauftragt, diese Grünflächen im Zuge einer orientierenden Altlastenerkundung zu beproben, chemische Laborversuche auszuführen und diese nach den Prüfwerten der BBodSchV gemäß dem Wirkungsgrad Boden-Mensch zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse des Kurzberichts „Orientierende Altlastenerkundung, Beprobung der Grünflächen“ vom 21.12.2018 zeigen, dass nach Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht bei der geplanten Wohnnutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind die von erhöhten Schadstoffbelastungen (MKW, PAK, Arsen und Schwermetalle) betroffenen Flächen mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen ein entsprechender Verdacht besteht“ gekennzeichnet.

Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes soll bei Baumaßnahmen mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge getragen werden, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung, Nichtbefahren von späteren Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling/sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

D.2.6. Verkehrliche Anbindung

Die örtliche Straßenverkehrsanbindung des Plangebiets wird durch die Schillstraße gewährleistet. Die überörtliche Anbindung an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Augsburg-Ost) und an die Innenstadt erfolgt über die Hans-Böckler- bzw. Mühlhauser Straße.

Eine angemessene ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist über die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nördlich an der Schillstraße auf Höhe Dr.-Schmelzing-Straße liegende Haltestelle „Schillcafé“ der Buslinie 22 sichergestellt. Die Busse verkehren dort tagsüber im 15-Minuten-Takt.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung)

Der FNP stellt im Planbereich Wohnbauflächen und allgemeine Grünflächen mit zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen dar. Durch das Plangebiet verläuft entlang des neuen Wohnweges die Grenze zu einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Die nordöstlich und südöstlich benachbarten Gebiete sind als Wohnbauflächen mit Einzelbäumen oder Allees entlang der Schillstraße dargestellt. Südwestlich und nordwestlich des Planbereichs sind allgemeine Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und allgemeine Grünflächen dargestellt.

Nachdem der FNP die im Umgriff des geplanten BP Nr. 672 vorgesehenen Wohnbauflächen und öffentlichen Grünflächen bereits weitgehend darstellt und er zudem keine verbindliche Parzellenschärfe aufweist, bedarf es für die verhältnismäßig geringfügigen Gebietsabrundungen (Vergrößerung der Wohnbauflächen) keiner Änderung des FNP. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan), sonstiges Planungsrecht

Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne oder sonstige vergleichbare Satzungen nach BauGB auf deren Grundlage sich ein Baurecht für die gewünschte zusätzliche Wohnnutzung im Westen des Plangebietes ableiten ließe.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Stadtentwicklungskonzept Augsburg (STEK)

Das STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und soll fachübergreifende Antworten auf die allgemeinen Megatrends und Zukunftsthemen (demographischer und sozialer Wandel der Stadtgesellschaft, Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten, Klimawandel, Digitalisierung, integrierte Mobilität etc.) geben. Der aktuell vorliegende Entwurf STEK gibt auch für das Planungsgebiet wesentliche Zielsetzungen vor.

Im Handlungsfeld Stadtstruktur und Quartiere werden entsprechende Bauflächenpotenziale ausgewiesen, die neben der Innenentwicklung (z. B. Siedlungsentwicklung auf Brach- und Konversionsflächen) auch die behutsame Arrondierung der Ortsrandlagen vorsehen. Diese maßvolle Siedlungserweiterung in Ortsrandlage führt auch zu einer optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur. Daneben unterstützt die Planung das Entwicklungsziel der Ausweisung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, nachdem angestrebt wird, die neuen Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu vergeben.

D.4.2. Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“

Ausgelöst durch das dynamische Bevölkerungswachstum der Stadt herrscht in Augsburg ein erheblicher Siedlungsdruck. Die große Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen erhöht auch in bereits bebauten

Gebieten den Nachverdichtungsdruck. Vor diesem Hintergrund wird unter dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dabei verstärkt auch das Nachverdichtungspotenzial von bereits erschlossenen Grundstücken ausgelotet.

Auf großen Flächen des Stadtgebietes finden sich einheitliche Siedlungen mit kleinen Siedlerhäusern, die weder den heutigen Ansprüchen an Wohnflächen noch den aktuellen energetischen Anforderungen genügen. Die Siedlungen zeichneten sich durch einheitliche Gebäude und einheitliche Grundstücksgrößen aus. Die ursprüngliche Homogenität der Siedlungen hat die Zeit an vielen Stellen überdauert. In den letzten Jahren wurde vermehrt der Wunsch formuliert, die bestehenden Siedlerhäuser zu erweitern, durch neue, größere Gebäude zu ersetzen oder die tiefen Grundstücke mit mindestens einem weiteren Gebäude in zweiter Reihe zu bebauen. Die große Herausforderung besteht darin, einerseits die Identität der Siedlungsgebiete in ihren charakteristischen Strukturen zu erhalten und andererseits den dort lebenden Familien ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Das vom Stadtrat am 24.01.2018 beschlossene städtebauliche Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ soll eine zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungen ermöglichen und dabei gleichzeitig die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

Dem vorliegenden Planentwurf liegen grundsätzlich die Vorgaben dieses Konzeptes zugrunde, wobei anhand der Sondersituation im Einzelfall geringfügige Abweichungen vorgenommen wurden. Dabei wurde darauf Rücksicht genommen, dass sich im Planbereich die Bebauungsstruktur des Siedlerhausgebietes weiterentwickelt hat und die Homogenität der ursprünglichen Baustruktur nicht mehr in dem Maße vorhanden ist wie in anderen Siedlungsgebieten.

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

D.5.1. Ziele der Planung, Planungskonzept

Mit der geplanten Wohnbebauung westlich der Schillstraße soll im Wesentlichen eine Wiederbebauung eines ehemals bebauten Areals im Sinne einer maßvollen Siedlungserweiterung realisiert werden. Mit den geplanten Einzelhäusern soll dabei insbesondere auch der im Planungsraum Firnhaberau vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden. Die westlich des neu herzustellen- den privaten Wohnweges gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg und werden als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben. Das Planungskonzept beinhaltet dabei eine Fortsetzung der entlang der Schillstraße vorhandenen Bebauung nach Westen mit zweigeschossigen Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Gleichzeitig erfolgt auch die planungsrechtliche Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Bestandsbebauung entlang der Schillstraße.

Die Bebauungsstruktur dieses ursprünglichen Siedlerhausgebietes hat sich in Bezug auf Geschossigkeit und Dachneigung (ehemals eingeschossig mit steilem Satteldach) zwischenzeitlich weiterentwickelt. Daher sind für die Bebauung in erster Reihe zur

Schillstraße eine gewisse Varianz in der Dachneigung (flaches oder steiles Satteldach) vorgesehen und großzügige Baufenster festgelegt, die sich an der maximalen vorderen und rückwärtigen Gebäudeflucht des Bestandes orientieren.

Zwei zusätzliche Einzelhäuser sind auf den Privatgrundstücken nördlich und südlich des verkehrsberuhigten Bereiches ausgewiesen. Auf dem südlichen Grundstück gibt es bereits Überlegungen zu einer Bebauung in zweiter Reihe. Ein Bauen wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 537/577, Gemarkung Lechhausen, sowie auf dem nördlichen Teilgrundstück zugelassen, da diese Grundstücke eigenständig von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden können.

Für die rückwärtigen, neu geplanten Bereiche des Plangebiets ist auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 537/145 eine Bebauung mit 12 Einzelhäusern geplant. Hier wird ein einheitlicher Gebäudetyp mit geringer Dachneigung (flaches Satteldach) und einer an der bestehenden Siedlungsstruktur orientierten Gebäudehöhe definiert. Dies soll eine qualitätsvolle Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Umgebung sicherstellen.

Die neugeplanten Bereiche werden über zwei bestehende öffentliche Erschließungsstiche von der Schillstraße aus erschlossen. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch einen neu herzustellenden Wohnweg, welcher parallel zur Schillstraße verläuft. Südlich des zentral im Plangebiet gelegenen Erschließungsstiches, welcher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, verengt sich der Weg auf einem kurzen Abschnitt und ist dort als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Neben Fußgängern und Radfahrern ist dieser Bereich nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge benutzbar, um Schleichverkehr zu vermeiden. Am nördlichen Ende des Wohnweges wird ein kleiner Platz gebildet, der 5 Stellplätze für den ruhenden Verkehr und zudem eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet. Im südlichen Bereich gibt es von diesem Wohnweg eine Abzweigung, die einen Wohnhof erschließt. Eine weitere Abzweigung erschließt den verkleinerten Parkplatz der Kleingartenanlage Griesle. Die Reduzierung der Parkplatzflächen der Kleingartenanlage erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtverband Augsburg der Kleingärtner e.V. sowie dem für diese Fläche zuständigen Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen.

Über teilweise neu herzustellende Wege erfolgt an drei Stellen eine Anbindung an das Naherholungsgebiet der Lechauen, wodurch dieses für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar ist. Diese Wegeverbindungen befinden sich am kleinen Wendepunkt am Nordende des Wohnweges, im Bereich der Grünzäsur zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich des neuen Baugebiets sowie im Bereich des neu entstehenden Wohnhofs im Süden. Zur Sicherung dieser Anbindungen werden auf den privaten Wohnwegen entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrradfahrrechte) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind teilweise biotopkartiert (siehe Anlage F.3.). Die vorliegende Planung wurde intensiv mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird im nördlichen und westlichen Bereich eine Eingrünung der Wohngebiete als Siedlungsabschluss definiert. Eine weitere bestehende Gehölzstruktur dient der Gliederung der neu geplanten Wohngebiete in einen nördlichen und südlichen Teil. Im Bereich des verkleinerten Parkplatzes der Kleingartenanlage Griesle können die südlich verbleibenden Gehölzstrukturen zur Eingrünung in die Planung integriert werden.

D.5.2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung ist für den Geltungsbereich des BP Nr. 672 die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die in der Firnhaberau bereits existierende Nutzungsstruktur kann somit im Plangebiet weiter fortgeführt werden.

Der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da sie mit der geplanten Gebietsstruktur und der sensiblen Ortsrandlage nicht in Einklang gebracht werden können und das Ortsbild stören würden. Zudem sind diese Nutzungen auch nicht mit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) u. a. auch hinsichtlich des Flächenbedarfs bzw. des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der damit verbundenen Emissionen verträglich.

Fremdwerbeanlagen sind als störende gewerbliche Einrichtungen zu beurteilen, die das Ortsbild beeinträchtigen und dem Charakter des Wohngebiets widersprechen. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig.

D.5.3. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung von Gebäuden

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl sowie die minimal und maximal zulässige Wandhöhe ausreichend bestimmt.

Mit einer GRZ von 0,35 als Höchstmaß soll die lockere Bebauungsdichte der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung auch innerhalb des neuen Wohnquartiers fortgeführt werden.

Die westlich der bestehenden Bebauung gelegenen Baufelder sind entsprechend der Bestandsgebäude in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichtet, um eine geordnete städtebauliche Gesamtstruktur zu gewährleisten. Die Festsetzung der Firstrichtung unterstützt diese Gesamtstruktur. Eine Ausnahme bildet der im Süden des Plangebiets liegende, neu geplante private Wohnhof. Eingerahmt zwischen bestehenden Gehölzstrukturen soll hier eine eigenständige Gebäudestruktur entstehen, in der die Gebäudeausrichtungen wechseln und einen platzartigen Wohnhof umfassen.

Innerhalb der Bauparzellen sind im Plangebiet Einzelhäuser als verschiedene Haustypen Typ A (flaches Satteldach) für das WA 1 und Typ A (flaches Satteldach) oder Typ B (steiles Satteldach) für das WA 2 zulässig. Die beiden zulässigen Haustypen orientieren sich eng an dem vom Stadtrat am 24.01.2018 beschlossenen Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“.

Die zulässige Wandhöhe der geplanten Einzelhäuser bei Typ A (flaches Satteldach) ist auf 5,4 m bis 5,9 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, festgesetzt. Bei den geplanten Einzelhäusern sind hier flachgeneigte Satteldächer (15°-20°) zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von bis zu zwei Vollgeschossen unterhalb der Trauflinie. Die zulässige Wandhöhe wird mit nur geringem Spielraum festgesetzt, damit der Typ A ein vergleichbares Volumen wie der Typ B erhält und hierdurch eine homogene Siedlungsstruktur entstehen kann.

Die zulässige Wandhöhe der geplanten Einzelhäuser bei Typ B (steiles Satteldach) ist auf 3,7 m bis 4,2 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, festgesetzt. Bei den geplanten Einzelhäusern sind hier steile Satteldächer (35°-54°) zulässig, das zweite Geschoss ist mit Kniestock versehen und im Dachraum untergebracht.

Mit der Zulässigkeit beider Haustypen Typ A (flaches Satteldach) und Typ B (steiles Satteldach) im Bereich der Bestandsgebäude (WA 2) wird der hier vielfach bereits weiterentwickelten Siedlerhausstruktur mit ehemals nur steilen Satteldächern im Sinne des o. g. städtebaulichen Konzeptes Rechnung getragen.

Mit den o. g. Wandhöhen wird eine qualitätsvolle Einbindung des geplanten Wohnquartiers in die bestehende Siedlungsstruktur in der Firnhaberau sicherstellt. Zusammen mit der Dachneigung wird für die neu geplanten Wohngebäude ein einheitlicher, zeitgemäßer Gebäudetyp definiert.

Die Gestaltungsfestsetzungen (unter anderem zu Dachgauben, Fassadengestaltung und Dachdeckung) gewährleisten eine verträgliche Integration des Wohnquartiers in die benachbarten Quartiere. Die Farbgebung der Fassaden hat mit gedeckten Farben, in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen. Es werden typische Gestaltungsqualitäten der umgebenden Bebauung aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten entwickelt die Siedlerhausstruktur weiter und beugt einer nicht verträglichen weiteren Nachverdichtung vor. Im Bestand an der Schillstraße werden entsprechend der größeren Baufenster und der größeren Baugrundstücke sowie der besseren verkehrlichen Erschließung bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus zugelassen. Im Bereich des WA 1 wird stärker auf die historische Siedlerhausstruktur Bezug genommen, indem pro Wohnhaus nur eine Wohneinheit zugelassen wird. Baufenster und Baugrundstücke sind dort kleiner bemessen. Damit wird auch der dortigen Erschließungssituation über schmale Wohnwege Rechnung getragen.

D.5.4. Sonstige Festsetzungen

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossrohfußböden wird einerseits ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild im ebenen Gelände sichergestellt, andererseits soll damit auch der zunehmend bedeutender werden den Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

Die festgesetzte Bauweise mit Einzelhäusern orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Eine Entwicklung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern, die der ursprünglichen Siedlungsstruktur fremd sind, kann damit entgegengesteuert werden.

Die durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert, womit gewährleistet ist, dass die vorgesehenen Gebäudetypen im Plangebiet entstehen. Mit der Zulässigkeit von Terrassen und Kellerabgängen bis zu einer Tiefe von 3,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass diese Gebäudeteile, trotz der eng festgesetzten Baugrenzen, realisiert werden können. Durch die Festsetzung einer Bauli-

nie im Bereich der Schillstraße wird die wichtige, prägende Raumkante mit den Vorgartenbereichen entlang der Schillstraße gesichert. Durch das geringfügige Vortreten der Garagen von der festgesetzten Baulinie in den Vorgartenbereich hinein wird diese prägende Raumkante aufgrund des untergeordneten Volumens nicht beeinträchtigt.

Im gesamten Plangebiet wird die Einhaltung der Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt, so dass den gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung Rechnung getragen wird.

Die Zulässigkeit von Garagen bzw. Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens für diese Anlagen festgesetzten Flächen sichert ein hohes Maß an Freiraumqualität und Stadtgestalt im gesamten Plangebiet. Aus den gleichen Gründen werden im WA 1 auch die Flächen für Stellplätze konkret festgesetzt, während im WA 2 aufgrund der Bestandssituation eine größere Flexibilität bei der Lage von Stellplätzen ermöglicht wird. Die Vorgabe einer einheitlichen Bauflucht und Höhe bei aneinandergebauten Garagen dient ebenfalls der Sicherung eines geordneten Stadtbildes. Die Stellplatzanlage der Kleingartenanlage Griesle wird als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Sie wird teilweise, unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg und in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und dem Stadtverband Augsburg der Kleingärtner e. V., zurückgebaut.

Der Ausschluss von Gartenhäusern und vergleichbaren Nebenanlagen im Vorgelege des WA 2 soll den Erhalt des Siedlungscharakters der 1920er Jahre mit seinen großzügigen, straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Schillstraße gewährleisten.

Für die bestehenden Garagen im WA 2 wird ein „erweiterter Bestandsschutz“ gemäß §1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Der Garagenbestand darf baulich innerhalb seines bisherigen Umfanges umgestaltet oder durch einen Garagenneubau in gleicher Grundfläche und Höhe ersetzt werden. Damit wird auf die gegenwärtige Bestandssituation Rücksicht genommen.

Die Zulässigkeit von nur einer Zufahrt je Baugrundstück im WA 2 vermeidet eine städtebaulich und verkehrsplanerisch problematische hohe Anzahl an unnötigen Zufahrten und sichert den notwendigen Erhalt der bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der Schillstraße.

Mit den Vorgaben zur Dachausbildung (extensiv begrüntes Flachdach) bei Garagen, Carports und Nebenanlagen können massive, wuchtige Kubaturen bei diesen Anlagen vermieden werden. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung auch positiv auf die Niederschlagswasserbeseitigung sowie das Mikroklima aus.

Um eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes vermeiden und eine hohe Qualität der Bebauung am Ortsrand sicherstellen zu können, sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Im Bereich der Bestandsgebäude an der Schillstraße verläuft zu deren Versorgung eine Stromfreileitung mit Dachständern. Diese genießt Bestandsschutz solange keine wesentlichen Änderungen im Bestand vorgenommen werden. Der Zielsetzung eines qualitätvollen Stadtbildes tragen auch die Vorgaben zur Einfriedung der privaten Wohngrundstücke Rechnung. Mit der Vorgabe zur Einhausung der Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern soll sichergestellt werden,

dass diese von privaten Wohnwegen und öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind und damit das Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen orientieren sich an üblichen Regelungen in Wohngebieten. Diese Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen und sich auch der Architektur der Gebäude unterordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden daher ausgeschlossen. Eine Beschränkung der Werbung auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Vorgelege, der Gebäudefassaden und des Straßenraums. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Gebäude bzw. Wohnungen nicht 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 Landschaftsbild als auch die Wohnqualität beeinträchtigen. Die Werbeanlagen sind im Einzelnen mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

D.5.5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Das neue Wohnquartier am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Firnhaberau liegt zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und den städtischen Grünflächen entlang dem Naherholungsgebiet der Lechauen. Im Übergangsbereich zwischen dem neuen Wohnquartier und den städtischen Grünflächen wird eine Ortsrandeingrünung gesichert, indem eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit bestehenden, zu erhaltenden Baumgruppen festgesetzt wird. Die auf den privaten Grundstücksflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sollen auch in diesem Abschnitt eine wirksame und standortgerechte Ortsrandeingrünung sicherstellen. Mit den vorhandenen Gehölzbeständen kann gleichzeitig der Biotopverbund entlang des Lechs erhalten bzw. neu entwickelt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken dienen der Fortentwicklung der Siedlungsstruktur mit großzügigen und begrünten Gärten.

Die neu geplanten Bauflächen westlich der Schillstraße liegen zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und den städtischen Grünflächen entlang des Lechs und greifen zum Teil in vorhandene Gehölzbestände (teilweise Biotope der Stadtkartierung bzw. geschützte Bestände gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg) ein. Durch die Beseitigung von Gehölzen gehen zugleich auch tatsächliche und mögliche Nahrungs-, Lebens- und Bruträume für im Plangebiet vorkommenden Tierarten verloren. Bei der Prüfung der saP-relevanten Arten im Plangebiet wurden heimische Fledermaus- und Vogelarten als potenziell vorkommendes Artenspektrum ermittelt.

Daher müssen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen am westlichen, nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sowohl Maßnahmen zur Erhaltung als auch zur Neu- bzw. Ersatzpflanzung festgesetzt werden, um hier eine wirksame und standortgerechte Ortsrandeingrünung aufzubauen.

Mit diesen Gehölzbeständen soll gleichzeitig auch der Lebensraum für vorkommende Tierarten als Bestandteil des Biotopverbundes entlang des Lechs erhalten bzw. neu entwickelt werden. Hierzu werden sowohl die Erhaltung von standsicheren Biotopbäumen mit Baumhöhlen als auch die Förderung fruchttragender Wildgehölzarten angestrebt. Als zeitnah wirksame Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme ist außerdem das Aufhängen von Fledermaus- und Höhlenbrüter-Nistkästen vorgesehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Planung nicht zu erwarten, wenn die getroffenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen zur Erhaltung bestehender Baum- und Strauchhecken sollen wertvolle Gehölz- und Biotopflächen als Bestandsstruktur langfristig sichern und einen vitalen altersabgestuften Bestand entwickeln. Zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes sind bei sämtlichen Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronentraufe und Schutzzone von 1,50 m) festgesetzter Gehölze - auch bei der Entsorgung von Altlasten - Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und dem „Baumleitfaden zum Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt Augsburg zu ergreifen (z. B. die Errichtung eines Wurzelvorhangs).

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sowie Baumhöhlen bewohnender Vögel und Kleinsäuger sind diese Pflegemaßnahmen und die für die geplante Bebauung notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphasen dieser Arten durchzuführen und Verjüngungsmaßnahmen der zu erhaltenden Gehölzbestände nur abschnittsweise sinnvoll. Außerdem sind potenzielle Biotopbäume vor der Fällung grundsätzlich auf dort vorhandene Nester und Individuen geschützter Arten zu überprüfen.

Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe durch das neue Baugebiet, insbesondere durch die Beseitigung kartierter Biotopflächen, die Rodung von Biotopbäumen und durch die städtische Baumschutzverordnung geschützter Gehölze werden im Baugebiet ca. 250 m² bestehende Parkplatzflächen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze in unversiegelte Grundstücksflächen rückgebaut. Zudem werden in ca. 3,5 km Entfernung auf den Fl.Nrn. 2161 und 2162 ca. 4.850 m² naturschutzfachliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im direkten Anschluss an andere festgesetzte städtische Ausgleichsflächen durchgeführt (siehe Anlage F.2.; Ermittlung Kompensationsbedarf siehe Kapitel D.6.2.3)

D.5.6. Verkehr

D.5.6.1. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers durch den MIV erfolgt auch künftig über die bereits endgültig hergestellte Schillstraße und zwei davon in Richtung Westen abgehende, öffentliche Stichstraßen.

Zum nördlichen Teilbereich zweigt vom zentral gelegenen verkehrsberuhigten Bereich ein neu herzustellender privater Wohnweg ab, an dessen Ende ein kleiner Platz gebildet wird, der eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet. Daran angrenzend können zusätzlich 5 Stellplätze für Besucher des Quartiers angeboten werden. Der südliche Teilbereich sowie der bestehende Parkplatz der Kleingartenanlage Griesle werden von der vorhandenen Stichstraße im Süden (teilweise außerhalb des Planumgriffs) erschlossen. An diese Zufahrtsstraße wird ein privater Wohnweg angeschlossen, der in westlicher Richtung einen privaten Wohnhof erschließt. Über einen kurzen öffentlichen Fuß- und Radweg wird die Verbindung zwischen den beiden Wohnwegabschnitten in Nord-Süd-Richtung ermöglicht. Der Fuß- und Radweg kann nur mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahren werden.

Die konkrete Gestaltung der neuen Verkehrsflächen, insbesondere die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Straßengliederung des verkehrsberuhigten Bereichs, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die privaten Wohnwege werden durch die Stadt Augsburg hergestellt. Die anfallenden Planungs- und Herstellungskosten werden zunächst vom Liegenschaftsamt getragen. Beim Verkauf der Wohnbaugrundstücke durch das Liegenschaftsamt werden diese Kosten auf die einzelnen Grundstücke umgelegt.

Die bereits bestehenden Stichstraßen müssen umgebaut bzw. an die Planung angepasst werden. Aufgrund des Änderungsgesetzes zum Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 26. Juni 2018, mit Wirkung vom 01. Januar 2018 in Kraft getreten, fallen gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG für deren Erneuerung oder Verbesserung keine Straßenausbaubeiträge an.

Für das kurze Verbindungsstück im Bereich der Einengung (Fuß- und Radweg) fallen ebenfalls keine Straßenausbaubeiträge an. Auch hier trägt die Stadt Augsburg die Kosten für die Herstellung.

D.5.6.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Über teilweise neu herzustellende Wege erfolgt an drei Stellen eine Anbindung an das Naherholungsgebiet der Lechauen, wodurch dieses für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar ist. Diese Wegeverbindungen befinden sich am Nordende des Wohnweges, im Bereich der Grünzäsur zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich des neuen Baugebiets sowie im Bereich des neu entstehenden Wohnhofs im Süden. Zur Sicherung dieser Anbindungen sind auf den privaten Wohnwegen entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrradfahrrechte) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

D.5.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine angemessene ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist über die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nördlich an der Schillstraße auf Höhe Dr.-Schmelzing-Straße liegende Haltestelle „Schillcafé“ der Buslinie 22 sichergestellt. Die Busse verkehren dort tagsüber im 15-Minuten-Takt. Eine Veränderung des Haltestellennetzes ist infolge des geplanten Wohngebietes nicht erforderlich.

D.5.6.4. Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (Bewohner, Besucher) innerhalb des Wohnquartiers soll auf den einzelnen privaten Wohngrundstücken erfolgen, wobei sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg richtet. Zusätzliche Parkmöglichkeiten für 5 PKW (Besucherstellplätze) werden im nördlichen Plangebiet im Bereich des Wendehammers angeboten. Eine Parkmöglichkeit für Besucher der Kleingartenanlage Griesle besteht weiterhin im Süden des Plangebiets im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage. Sie wird jedoch teilweise, unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg, zurückgebaut.

D.5.7. Immissionsschutz

D.5.7.1. Lärm

Auf das geplante Wohngebiet wirken der Verkehrslärm der unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufenden Schillstraße sowie der Gewerbelärm durch das westlich des Lechs befindliche weiträumige Industriegebiet sowie der Wasserkraftanlagen am Lech und in der Wolfzahnau ein.

D.5.7.1.1. Verkehrslärm

Für die Schillstraße wurden basierend auf den Ergebnissen einer Verkehrszählung vom 30.03.2017 die Auswirkungen auf das geplante Wohnquartier ermittelt. Hierbei ergaben sich an der Nordostfassade der Bestandsgebäude entlang der Schillstraße Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) in der Nacht. Maßgeblich für die Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Die darin genannten Orientierungswerte sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, das in der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Planungsziele in einem gewissen Rahmen der Abwägung unterliegt. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen die Orientierungswerte bei Verkehrslärm:

tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A).

Überschreitungen der Orientierungswerte können im Rahmen der Bauleitplanung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange hingenommen werden, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Als Maßstab für das Vorliegen (noch) gesunder Wohnverhältnisse werden die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete:

tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A).

Im Plangebiet werden an der unmittelbar zur Schillstraße ausgerichteten Fassade der Bestandsgebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht überschritten. Nachdem auch die als Indiz für gesunde Wohnverhältnisse heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an diesen Fassaden überschritten werden, müssen schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bei Um- oder Neubauten so orientiert werden, dass sie eine von diesen Fassaden abgewandte Orientierung aufweisen. Sofern aus nachvollziehbaren Gründen eine derartige Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, muss die nordöstliche Gebäudefassade der Bestandsgebäude unmittelbar entlang der Schillstraße so dimensioniert werden, dass die Anhaltswerte für Innenpegel nach VDI 2719 (Tabelle 6) in den schützenswerten Räumen eingehalten werden.

Die Planung von Außenwohnbereichen hat von der Straße abgewandt zu erfolgen (ein Mittelungspegel von maximal 59 dB(A) ist für die Außenwohnbereiche sicherzustellen. Mit diesen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse künftig Rechnung getragen werden.

Bei allen anderen geplanten Wohngebäuden werden die Orientierungswerte der

DIN 18005 eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an diesen Gebäuden auch ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

D.5.7.1.2. Gewerbelärm Industriegebiet

Die westlich des Lechs gelegenen Industrieflächen von UPM, MT Aerospace und MAN Diesel (jetzt MAN Energy Solutions) befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m zum Plangebiet. In der näheren Umgebung des Plangebiets bestehen bereits in geringerer oder gleicher Entfernung schutzbedürftige Nutzungen, für die keine immissionsrelevanten Probleme bekannt sind. Infolgedessen sind auch für das Plangebiet keine entsprechenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

D.5.7.1.3. Gewerbelärm Wasserkraftwerke

Das Wasserkraftwerk Wolfzahnau befindet sich in einem Abstand von ca. 900 m zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind Auswirkungen auf die Planung nicht zu erwarten.

Das Wasserkraftwerk am Lech befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet. Vom Wasserkraftwerk ausgehende tiefe Frequenzen können auch über größere Distanzen übertragen werden. Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind jedoch weder konkrete Erkenntnisse über tieffrequente Emissionen und deren Übertragungsweg noch immissionsrelevante Probleme bekannt. Infolgedessen sind keine Schallschutzmaßnahmen an den Neubauten erforderlich.

Zu möglichen Körperschallübertragungen durch potenzielle tiefe Frequenzen auf die bestehende und künftige Bebauung sind gegebenenfalls im Zuge nachfolgender Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren geeignete bautechnische Maßnahmen zu treffen, um ungünstige bauphysikalische Bedingungen zu vermeiden.

D.5.7.2. Luft

Aufgrund des ermittelten durchschnittlichen Verkehrs von täglich ca. 7.000 Fahrzeugen, des geringen LKW-Anteils sowie die grundsätzlich sehr gute Durchlüftung der Schillstraße sind keine Überschreitungen für Feinstaub (PM₁₀) und für Stickstoffdioxid (NO₂) der in der 39. BImSchV hierfür aufgeführten Grenzwerte zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass an den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden. Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen im verbindlichen Luftreinhalteplan der Stadt Augsburg und der sich zudem stetig modernisierenden Fahrzeugflotte kann mittel- bis langfristig stadtweit von einem weiteren Rückgang der Schadstoffwerte ausgegangen werden.

Die gewerblichen Betriebe westlich des Lechs müssen bereits aufgrund der schon vorhandenen Wohnbebauung Grenzwerte für Stickstoffoxide und Feinstaub einhalten. Die in den jeweiligen Genehmigungen fixierten zulässigen Emissionen gewährleisten, dass diese Grenzwerte eingehalten werden. Nachdem die neugeplante Wohnbebauung weiter von den gewerblichen Betrieben entfernt ist als die vorhandene Wohnbebauung sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen sind demzufolge für das Plangebiet nicht erforderlich.

D.5.8. Ver- und Entsorgung

D.5.8.1. Wasser, Abwasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des neuen Wohnquartiers können über das in der Schillstraße bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz erfolgen. Von diesem Netz aus werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen in die geplanten Erschließungsstraßen eingelegt.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu den Leitungs- und Kanaltrassen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Leitungen und Kanäle zu treffen. Hierdurch soll ein Wurzeleinwuchs in die Leitungen und Kanäle verhindert werden. Zudem wird sichergestellt, dass der Wurzelbereich im Zuge von Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten nicht beschädigt wird.

D.5.8.2. Leitungsrecht

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die privaten Wohnwege. Zur Sicherung der Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung wird im Bereich der privaten Wohnwege ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und der swa Netze GmbH festgesetzt.

D.5.8.3. Niederschlagswasser

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers 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. 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.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen. Dabei muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Für eine zusätzliche Erhöhung der Verdunstung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser sorgt die im Plangebiet für die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgeschriebene extensive Dachbegrünung.

Für private Bauherren bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Errichtung von Regenwasserzisternen und somit zur Grauwassernutzung des gesammelten Niederschlagswassers für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc. an.

D.5.8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das in der Schillstraße bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden, das auch in den neu entstehenden Stichstraßen fortgeführt wird. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine bestehende Trafostation.

Bei Realisierung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie bzw. Verknüpfung dieser mit Elektro-Mobilität.

D.5.8.5. Heizenergie

Die Heizenergieversorgung des Plangebiets kann durch Heranführen neuer Gasleitungen an die geplanten Wohngrundstücke gewährleistet werden.

D.5.8.6. Telekommunikation

Das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH in der Schillstraße bereits mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Diese können grundsätzlich auch in den neu geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt werden.

D.5.8.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des neuen Wohnquartiers ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden. Die Ausformung des Wendehammers im nördlichen Planbereich wurde mit dem Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Augsburg abgestimmt. Der private Wohnhof im südlichen Planbereich kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Zur Abholung ist ein Müllsammelplatz für die Einzelhäuser im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehen und festgesetzt. Das Müllfahrzeug kann über den geplanten Fuß- und Radweg nach Norden ausfahren.

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.

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. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des BP Nr. 672 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Der

Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Am 13.05.2017 ist das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 („Bauplanungsrechtsnovelle 2017“) in Kraft getreten. Da das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 672 vor dem 13.05.2017 eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde, wird das BP-Verfahren hinsichtlich des BauGB gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB und gemäß den Überleitungsvorschriften aus Anlass des oben genannten Gesetzes in § 245c Abs. 1 BauGB nach den bis einschließlich 12.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Die mit der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 einhergegangenen zusätzlichen Anforderungen an den Umweltbericht müssen deshalb in diesem BP-Verfahren nicht berücksichtigt werden.

D.6.1. Einleitung

D.6.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

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

D.6.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und D.5. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Biotopflächen der Biotopkartierung der Stadt Augsburg (Objekt-Nr. A-1509-001, Teilfläche A-1509-003 sowie A-1512-001 bis A-1512-003). Sie befinden sich im Bereich der Baumhecken um den vorhandenen Parkplatz im Süden sowie als Randeingrünung um die ehemaligen Obdachlosenunterkünfte im Norden und umfassen eine Fläche von ca. 4.225 m² (siehe Anlage F.3.). Durch die Planung der neuen Wohnbau- und Verkehrsflächen sind davon ca. 1.475 m² direkt betroffen und daher voraussichtlich nicht zu erhalten. Die übrigen ausgewiesenen Biotopflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünflächen mit einer bestandssichernden Nutzung und Pflege festgesetzt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze sind teilweise nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützt und/oder als Biotopbäume nach § 30 Abs. 1 BNatSchG für den Artenschutz von Bedeutung.

In den von Rodung betroffenen Baumhecken bzw. Baumgruppen müssen 30 Großbäume gefällt werden, von denen 24 Stück (Spitz- und Feldahorne, Traubenkirschen, Eschen und Schwarzkiefern) auch nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützt sind.

Bei den übrigen betroffenen Großbäumen handelt es sich u. a. um Silberpappeln, Birken und Silberweiden, die aufgrund ihres Alters und ihres Habitus auch als Biotopbäume nach § 30 Abs. 1 BNatSchG eingestuft werden können.

Der Unterwuchs in den zu rodenden Baumhecken am nördlichen Parkplatzbereich besteht aus heimischen Arten wie Hartriegel und Liguster sowie Ahorn-Sämlingen und wird durch eine dominante Überdeckung mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwuchert

und dadurch in seiner Vitalität bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark eingeschränkt.

D.6.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu auch Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches“

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Eine bauliche Nutzung des bisher unbebauten Teilbereichs wäre ohne die Aufstellung des BP Nr. 672 planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Verzicht auf ein attraktives Wohnraumangebot mit einem hohen Freizeitwert bedeuten.

Bei der Umsetzung bzw. Nichtdurchführung der Planung mit ihren eng gefassten Bau Fenstern sind die nachfolgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Schutzgüter in diesem Teilbereich zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs-/Freizeitfunktion des Gebiets zu untersuchen.

Unmittelbar nordöstlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bereits zu Wohnzwecken genutzte Flächen. Die bislang vorhandenen Grünflächen besitzen eine hohe Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch.

Mit den geplanten Einzelhäusern soll dabei insbesondere auch der im Planungsraum Firnhaberan vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden. Die westlich des neuen Wohnweges gelegenen Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Augsburg befinden, werden mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben.

Verkehrslärm

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen für das Plangebiet insbesondere durch den Verkehrslärm auf der benachbarten Schillstraße. Nach den Ergebnissen der Verkehrszählung vom 30.03.2017 hat sich gezeigt, dass an den Nordostfassaden der ersten Baureihe entlang der Schillstraße die Beurteilungspegel über den für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerten von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts liegen. Selbst die höheren Immissionsrichtwerte der 16. BIm SchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts für WA) werden an den Nordostfassaden noch überschritten. Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen etc.) an den Nordostfassaden der Bestandsgebäude können im gesamten neuen Wohnquartier gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Bei allen anderen geplanten Wohngebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an diesen Gebäuden auch ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse vorliegen (siehe D.5.7.1. „Lärm“).

Luft

Die Vorbelastung durch Luftschadstoffe befindet sich im Plangebiet noch in einem unkritischen Bereich. Mit Umsetzung der Planung wird sich die Situation hinsichtlich der Luftqualität nicht wesentlich verändern.

Bei Durchführung der Planung wird im Umgriff des Bebauungsplanes ein attraktives Wohnquartier mit direktem Zugang zu den Grünflächen am Lech entstehen. Es entsteht insgesamt neuer Wohnraum für 14 Familien.

Durch die geplante Durchlässigkeit des neuen Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer über Wohn- und Anlagenwege kann auch weiterhin zum Lech hin eine attraktive Verknüpfung mit den dortigen Grünanlagen gewährleistet werden.

Über einen Stichweg von der Schillstraße besteht bereits jetzt eine direkte Anbindung an die Rad- und Wanderwege sowie die Grünflächen am Lech. Dieser Weg bleibt auch weiterhin als Pflegezufahrt und wichtiger Zubringer für die wohnungsnaher Erholung erhalten. Der Nutzungsdruck für wohnungsnaher Freizeit und Erholung kann sich auf den benachbarten, großzügigen Grünflächen entlang des Lechs verteilen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch können nach derzeitigem Kenntnisstand als gering eingeschätzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres der aktuelle Zustand des Plangebietes weiterbestehen. Die Bestandsbebauung im WA 2 entlang der Schillstraße verbliebe ohne Regulierung der Baufenster und Freiflächen. Auf dem Areal des WA 1 würden extensiv genutzte Wiesenflächen, teilweise als biotopkartierte Baumhecken und Parkplätze erhalten bleiben. Dieses Gelände wäre weiterhin für die Allgemeinheit zugänglich, allerdings weitgehend ohne eine Freiraumgestaltung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke an der Schillstraße mit ihren Gärten besitzen aufgrund der meist hohen Nutzungsintensität (Wohn- und Gemüsegärten, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude) überwiegend nur eine geringe Bedeutung für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen.

Der bauliche Erweiterungsbereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Schillstraße und den öffentlichen Grünflächen entlang des Lechs besteht dagegen aus Freiflächen mit Extensivgrünland, randständigen alten Gehölzstrukturen aus standortheimischen Arten, sowie einem meist wenig frequentierten Parkplatz für die benachbarte Kleingartenanlage mit asphaltierten Fahrspuren und wasserdurchlässiger Befestigung der Stellplätze.

Der Gehölzbestand im Plangebiet umfasst im Wesentlichen hochwüchsige, teils überalterte Baumhecken aus Spitzahorn, Silberweide und Silberpappel in der Baumschicht und heimischen Arten in der Strauchschicht. Alte Weichhölzer wie Baumweiden und Pappeln mit potenziellen Baumhöhlen dienen potenziell als Biotopbäume für Höhlen bewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse) und sind daher möglichst lange zu erhalten, sofern die Verkehrssicherungspflicht für die Anwohner, Passanten und Parkplatznutzer gewährleistet ist.

Das Extensivgrünland weist überwiegend weit verbreitete Gräser und einige krautige Pflanzenarten auf. Die ökologische Bedeutung dieses Offenlandbereichs besteht in der

gegenüber benachbarten Grasflächen reduzierten Nutzungsfrequenz und im Zusammenwirken mit den zuvor beschriebenen Gehölzbeständen als Übergangs- und Randstruktur.

Somit besitzen die Flächen im Erweiterungsbereich grundsätzlich eine mittlere, in Teilabschnitten mit dichten Hecken und Baumhöhlen eine hohe ökologische Bedeutung als Gehölzlebensraum für Vögel und Kleinsäuger, was auch durch die Erfassung vieler der vorhandenen Gehölzstrukturen in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg zum Ausdruck kommt.

Aufgrund des dauerhaften Störungspotenzials durch die Siedlungsnähe und die benachbarte Freizeitnutzung in der Kleingartenanlage und in den sonstigen Freiflächen entlang des Lechs ist aber davon auszugehen, dass die bestehenden Gehölz- und Freiflächen artenschutzrechtlich nur Bedeutung für weitverbreitete störungstolerante Arten haben und diese im Umfeld auf vergleichbare Lebensraumstrukturen ausweichen können.

Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG sind nicht bekannt.

Zur Erfassung und Bewertung der Fauna und der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebiets wurden vom Landschaftsarchitekten R. Baldauf drei Abschichtungen zur Ermittlung saP-relevanter Arten, Bericht vom 09.05.2018, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Dabei wurden heimische Fledermaus- und Vogelarten als potenziell vorkommendes Artenspektrum ermittelt. Die differenzierte Untersuchung dieser Arten kommt zu dem Fazit, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten werden, wenn die aufgezeigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung müssen Gehölze gerodet und damit kartierte Biotopflächen beseitigt werden, um die Bebauung in der geplanten Form zu ermöglichen. Um den Eingriff in den nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Baumbestand bzw. die biotopkartierten Flächen beurteilen zu können, wurde ein Übersichtsplan über zu fällende und zu erhaltende Gehölze bzw. zu erhaltende und zu beseitigende kartierte Biotopflächen erstellt (siehe Anlage F.4.).

Durch die Beseitigung der Gehölze gehen tatsächliche und mögliche Brutplätze der im Plangebiet vorkommenden Arten durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme verloren. Außerdem ist vorübergehend von Brutplatzverlusten im Nahbereich des Baubetriebs durch baubedingten Lärm und visuelle Störungen auszugehen.

Die Funktion der zu rodenden Gehölze können langfristig die geringeren Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs, d. h. in den öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. auf den Grundstücksfreiflächen der allgemeinen Wohngebiete nur zum Teil übernehmen, daher sind auf den externen Ausgleichsflächen Fl.Nr. 2161 und Fl.Nr. 2162 ebenfalls Ersatzpflanzungen vorzusehen. Eine sukzessive Verjüngung der zu erhaltenden Gehölze dient neben der Entwicklung stabiler Bestände auch einer größeren Strukturvielfalt und trägt damit zur Kompensation der Funktionsverluste durch die Gehölzrodungen bei.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Planung nicht zu erwarten, da nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine seltenen

oder gefährdeten Arten tatsächlich vorkommen. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als „mittel“ eingeschätzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres der aktuelle Zustand des Plangebietes weiterbestehen und die oben aufgezeigten Störungen durch Rodungs- und Baumaßnahmen würden entfallen. Auf dem Areal des WA 1 würden weiterhin extensiv genutzte Wiesenflächen und teilweise als Biotop kartierte Baumhecken im derzeitigen Umfang als Lebens- und Nahrungsraum für wildlebende Arten erhalten bleiben.

Schutzgut Boden

Die überplanten Flächen weisen derzeit außerhalb des befestigten Parkplatzes vorwiegend eine extensive Bodennutzung als Extensivgrünland bzw. Gehölzflächen auf. Wegen der siedlungsnahen Lage und bekannter früherer Nutzungen wie z. B. als Standort für Obdachlosenunterkünfte ist jedoch von einem bereits gestörten und vorbelasteten Bodengefüge in großen Teilen der Erweiterungsfläche für das neue Wohngebiet auszugehen.

Für die geplante Neubebauung werden ca. 9.000 m² bisher extensiv genutzte Belags-, Grünland- und Gehölzflächen am Ortsrand in intensiv nutzbare Wohnbau- und Verkehrsflächen umgewandelt. Durch verstärkte Versiegelung und Eingriffe in den Untergrund ist eine zusätzliche nachhaltige Beeinträchtigung der bereits vorbelasteten Bodenstruktur und der Verlust von bisher offenen Vegetationsflächen zu erwarten. Durch die zusätzliche Versiegelung, Teilversiegelung oder Bebauung wird das natürliche Sicker-, Puffer- und Speichervermögen der oberen Bodenschichten für Niederschläge und Stoffeinträge noch weiter eingeschränkt.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden im neuen Wohnquartier durch kleinformatige Baufenster und reduzierte Erschließung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß begrenzt.

Für den BP Nr. 672 liegen zwei orientierende Altlastuntersuchungen der GB Dr. Schönwulf GmbH & Co. KG vom 24.03.2010 und 10.01.2017 vor. Darin wurden die Wohnbauflächen, die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen im Bereich des nördlichen Wendehammers und des verkehrsberuhigten Bereichs untersucht. Insgesamt wurden zur Erkundung des Untergrundes 18 Baggerschürfen niedergebracht, wobei Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,5 m und 3,7 m angetroffen wurden. In den Auffüllungen fanden sich u.a. Beton, Ziegel, Schlacken, Metalle, Glas und Bitumpappe. Die Analysen im Feststoff ergaben bereichsweise erhöhte Belastungen mit MKW, PAK, Arsen und Schwermetallen über dem Hilfwert 1 nach LfW-Merkblatt 3.8/1, so dass eine Gefährdung für das Grundwasser zum jetzigen Stand nicht auszuschließen ist.

In Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht und dem Liegenschaftsamt ist geplant, diese schadstoffbelasteten Auffüllungen komplett auszuheben und zu entsorgen. Gegebenenfalls kann gering belastetes Material wieder vor Ort

eingebaut werden. Für neu aufgebrachtes Material ist die bodenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen (Herkunftsnachweis). Hierzu ist eine nähere Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich. Ohne Komplettaushub hätte es weiterer Untersuchungen bedurft, um die Gefährdung für das Grundwasser zu konkretisieren oder auszuschließen.

In den o. g. Gutachten wurden die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen bzw. privaten (Bereich des Parkplatzes der Kleingartenanlage Griesle) mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen nicht erfasst. Das Büro Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH wurde deshalb vom Liegenschaftsamt beauftragt, diese Grünflächen im Zuge einer orientierenden Altlastenerkundung zu beproben, chemische Laborversuche auszuführen und diese nach den Prüfwerten der BBodSchV gemäß dem Wirkungsgrad Boden-Mensch zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse des Kurzberichts „Orientierende Altlastenerkundung, Beprobung der Grünflächen“ vom 21.12.2018 zeigen, dass nach Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht bei der geplanten Wohnnutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind wegen der gegebenen Vorbelastungen als „mittel“ einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres der aktuelle offene Bodenzustand im WA 1 weiterbestehen und die oben aufgezeigten Störungen des Bodenhaushalts würden entfallen. Eine Altlastensanierung würde bis auf weiteres nicht vorgenommen werden.

Schutzgut Wasser

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Lech, der als Gewässer I. Ordnung in ca. 175 -200 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs entlangfließt. Ansonsten sind keine Oberflächengewässer im Geltungs- und Nahbereich vorhanden.

Das Grundwasser steht im Plangebiet durch die Eintiefung des Lechs erst nach großen Grundwasserflurabständen (siehe Kapitel D.2.5) an. Daher sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser infolge der geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Erschließungsanlagen zu befürchten. Eingriffe in den Grundwasserhorizont sind bei den vorliegenden Flurabständen nicht zu erwarten.

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung bisher offener Bereiche ist eine Reduzierung der direkten Versickerungsflächen und damit der direkten Grundwasserspeisung zu erwarten. Weiterhin besteht dadurch die Möglichkeit der Zunahme von latenten Stoffeinträgen aus Bauflächen und intensiv genutzten Gärten.

Die schadstoffbelasteten Auffüllungen, die eine Gefährdung des Grundwassers hervorrufen können, werden hingegen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen komplett entfernt.

Durch Festsetzungen zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Baugebiet und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Stellplatzflächen sowie auf öffentlichen und privaten Flächen lassen sich die nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung jedoch einschränken. Die im Plangebiet für Garagen,

Carports und Nebenanlagen festgesetzte Dachbegrünung sorgt für zusätzlich wirksame Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Versiegelung ist zur Förderung der Versickerung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterterrassen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als „gering“ einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres der aktuelle Zustand des Schutzgutes Wasser weiterbestehen und die oben aufgezeigten Störungen des Wasserhaushalts durch die Neubebauung würden entfallen. Die mögliche Gefährdung des Grundwassers würde durch den Verbleib der Altlasten weiterbestehen.

Schutzgut Luft / Klima

Die bestehenden Grünflächen und der Parkplatz der benachbarten Kleingartenanlage können als gut durchlüftetes Gebiet am Rand von Luftaustauschbahnen entlang des Lechs eingestuft werden und besitzen dadurch Bedeutung für den Luftaustausch und Kaltluftabfluss im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.

Die vorliegende Planung mit Beseitigung von die Verdunstung fördernden und die Temperatur ausgleichend wirkenden Gehölzstrukturen und Grasflächen bedingt eine lokale Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung, die jedoch durch ihre räumliche Begrenzung noch keine wesentliche nachteilige Veränderung der klimatischen Verhältnisse in größerem Umfang verursacht.

Durch Festsetzungen zur Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß und die Pflanzung von kleinklimatisch förderlichen Laubgehölzen lassen sich die nachteiligen kleinklimatischen Auswirkungen begrenzen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft / Klima sind als „gering“ einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die oben aufgezeigten Störungen der kleinklimatischen Verhältnisse entfallen.

Schutzgut Landschaft

Durch die Lage im Anschluss an die städtischen Naherholungsflächen entlang des Lechs, die parkartige Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit breiten wassergebundenen Wegen und einer Abfolge von „grünen Räumen“ durch gliedernde Gehölzkulissen und gepflegte Rasenflächen, die Kleingartenanlage „Am Griesle“ unmittelbar westlich anschließend mit zugeordnetem, großzügig bemessenem Parkplatz, Schnitthecken zu den Kleingärten und ein weitläufiges Geh- und Radwegesystem entlang des Lechs mit zahlreichen Anschlüssen an die angrenzenden Bauflächen besitzt das Planungsgebiet eine hohe landschaftliche Standortgunst.

Die geplante, räumlich begrenzte Ausweitung der Bauflächen bedingt eine entsprechende Verschmälerung des vorhandenen Grünflächenpuffers zwischen dem Rand der

Bebauung und dem Gewässerlauf des Lechs. Außerdem erfordert sie die Rodung teilweise überalterter, aber geschützter Baumhecken.

Die räumliche Beschränkung der Neubebauung auf eine früher bereits baulich genutzte Fläche, einen Parkplatzbereich sowie eine dazwischenliegende Grünlandlücke im Umfeld bestehender Wohnbebauung kann jedoch eingriffsmildernd gewertet werden.

Durch Festsetzungen zum Erhalt bzw. Neuaufbau standortgerechter Gehölzstrukturen kann die Einbindung der Siedlung in die umgebende Landschaft gesichert und durch die Schließung bisheriger Lücken optimiert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind daher als „mittel“ einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde bis auf weiteres der aktuelle Zustand des Ortsrand- und Landschaftsbildes weiterbestehen und die oben aufgezeigten Beeinträchtigungen durch Rodungs- und Baumaßnahmen würden nicht eintreten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Parkplatz der benachbarten Kleingartenanlage Griesle war bisher größer als der tatsächlich erforderliche Bedarf. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl ist daher für die Nutzung der Kleingartenanlage verträglich und für den ermittelten Bedarf von ca. 30 Stellplätzen ausreichend.

Das Plangebiet weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere archäologische Relevanz auf.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher als „gering“ einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende großzügige Parkplatzangebot für die Kleingartenanlage unverändert erhalten bleiben.

D.6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen etc.) für die unmittelbar entlang der Schillstraße bestehenden Wohngebäude
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Festsetzungen zur Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen zur Ortsrandeingrünung und für den Artenschutz</p> <p>Festsetzungen zur Neupflanzung bzw. Umwandlung von Gehölzbeständen auf öffentlichen und privaten Flächen als Ortsrandeingrünung zwischen Neubebauung und öffentlichen Grünanlagen am Lech sowie als Ersatz für unverzichtbare Rodungen geschützter Gehölze</p> <p>Förderung fruchttragender Wildgehölze durch entsprechende Artenauswahl bei Neu- und Ersatzpflanzungen</p> <p>Gehölze auf Stock setzen und abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphasen gehölzbrütender Vogelarten sowie höhlenbewohnender Kleinsäuger</p> <p>Überprüfung von potenziellen Biotopbäumen und sonstigen Habitatsstrukturen auf das Vorhandensein von Nestern bzw. Fortpflanzungsstätten und Individuen geschützter Arten vor den Gehölzrodungen durch entsprechende Fachleute</p> <p>CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogenes Aufhängen von Nistkästen und Fledermausbrettern für Verluste von Baumhöhlen sowie vorgezogenes Anlegen von Ersatzhabitaten für Zauneidechse</p> <p>Externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nrn. 2161 und 2162 (4.850 m²) mit Ersatzpflanzungen für nicht vermeidbare Rodungen von Biotopbäumen und Beseitigung von kartierten Biotopflächen sowie artenspezifische Ersatzmaßnahmen</p>
Boden	<p>Begrenzung der Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf das funktional unbedingt erforderliche Maß.</p> <p>Rückbau von bisherigen Parkplatzflächen und Umwandlung in unversiegelte Flächen</p> <p>Beseitigung der Altlasten im Zuge der Umsetzung der Bebauung</p>
Wasser	<p>Versickerung des Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Versickerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken bzw. in öffentlichen Grünflächen</p> <p>Die im Plangebiet für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzte Dachbegrünung sorgt für zusätzlich wirksame Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</p> <p>Beseitigung der Möglichkeit von Schadstoffeinträgen durch Altlastensanierung im neuen Wohngebiet</p>
Klima/Luft	<p>Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß und Pflanzung von kleinklimatisch förderlichen Laubgehölzen</p> <p>Extensive Dachbegrünung auf neuen Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung von Niederschlagswasser)</p>

Schutzgut	Maßnahme
Landschaft	<p>In Maßstäblichkeit und Gestaltung weitgehend an Siedlungsgebiete der Umgebung angepasste Entwicklung neuer Wohngebäude</p> <p>Ausführung der Ortsrandpflanzungen als durchgängiger und standortgerechter Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft</p> <p>Gliederung der Bauflächen in kleine bauliche Einheiten durch dazwischenliegende Gehölzbestände</p> <p>Begrenzung der Höhe und des Volumens der neuen Baukörper</p>
Kultur- und Sachgüter	Erhaltung der Stellplätze für die Kleingartenanlage im erforderlichen Umfang

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die konkrete Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die Festlegung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung 2003) durchgeführt.

Die in diesem Zusammenhang durch den Landschaftsarchitekten R. Baldauf aufgestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 26.04.2018 wurde auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des BP Nr. 672 bezogen. Dabei wurde eine Gesamteingriffsfläche von ca. 9.000 m² ermittelt, welche zur weiteren Bilanzierung herangezogen wurde. Der zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs anzusetzende Faktor wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Demzufolge sind Eingriffe in kartierte Gehölzbiotope und in nach der Baumschutzverordnung zu erhaltende Baumbestände zu minimieren und durch Ersatzpflanzungen sowie externe Ersatzmaßnahmen auf städtischem Grund zu kompensieren. Dabei ist auch den Belangen des Artenschutzes in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die Ausgleichsfläche ermittelt sich aus folgenden Daten:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Bestand Kategorie I (Parkplatz der benachbarten Kleingartenanlage) | 650 m ² |
| ▪ Bestand Kategorie II (ehemalige Fläche der Obdachlosenunterkünfte, derzeit Extensivgrünland) | 3.775 m ² |
| ▪ Bestand Kategorie II (sonstige Offenlandflächen, Extensivgrünland im Bereich südlich des verkehrsberuhigten Bereichs) | 2.490 m ² |
| ▪ Bestand Kategorie II (Baumhecken, davon 1.475 m ² in der Biotopkartierung erfasste Flächen) | 2.095 m ² |

Bei der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich gemäß Leitfaden eine niedrige bis mittlere Eingriffsschwere (Typ B), die bei der vorliegenden niedrigen bis mittleren Bedeutung der Schutzgüter im Gebiet der Kategorie I zu einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 – 0,5 (Teilbereich Parkplatz) und in den Gebieten der Kategorie II zu einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,5 – 0,8 (Brachflächen älter als 5 Jahre, Extensivgrünland und Baumhecken) führt.

Aufgrund unterschiedlicher Vorbelastungen und ökologischer Bedeutung der Eingriffsflächen wurde die Ausgleichsverpflichtung für die verschiedenen Teilbereiche mit unterschiedlichen Kompensationsfaktoren ermittelt:

- B I (Parkplatz voll- oder teilversiegelt, ohne Gehölze):
mittlerer Faktor aus B I, $650 \text{ m}^2 \times 0,35$
Ausgleichsflächenbedarf $227,50 \text{ m}^2$
 - B II (ehemalige Fläche der Obdachlosenunterkünfte):
niedrigster Faktor aus B II wegen früherer baulicher Vornutzung
 $3.775 \text{ m}^2 \times 0,50$
Ausgleichsflächenbedarf $1.887,50 \text{ m}^2$
 - B II (sonstige Offenlandflächen, Extensivgrünland):
mittlerer Faktor aus B II, $2.490 \text{ m}^2 \times 0,65$
Ausgleichsflächenbedarf $1.618,50 \text{ m}^2$
 - B II (Baumhecken):
mittlerer Faktor wegen einerseits weitgehender Überalterung der betroffenen Gehölzbestände und Vorbelastung/Störung durch intensive Freizeitnutzung im näheren Umfeld sowie andererseits der überwiegenden Lage in kartierten Stadtbiotopen
 $2.095 \text{ m}^2 \times 0,65$
Ausgleichsflächenbedarf $1.361,75 \text{ m}^2$
- Gesamt gerundet
(= ca. 56,7 % der Gesamteingriffsfläche von ca. 9.000 m^2) $5.100,00 \text{ m}^2$

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 250 m^2 kann innerhalb des Plangebietes durch Rückbau von bisherigen Parkplatzflächen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und Umwandlung in unversiegelte Flächen ausgeglichen werden, größtenteils wird jedoch der verbleibende, erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.850 m^2 auf städtischen Flächen im Bereich des Grenzgrabens südlich der Autobahn A 8 in ca. 3,5 km Entfernung auf Fl.Nr. 2161 und 2162 im direkten Anschluss an andere festgesetzte städtische Ausgleichsflächen durchgeführt (siehe Anlage F.2. „Externe Kompensationsflächen“). Die Ausgestaltung der Flächen erfolgt durch Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche wie folgt:

- 1.350 m^2 hochwüchsige Feldgehölze als Ersatz für Baumhecken (städt. Biotope)
- 3.250 m^2 Extensivgrünland zum Ausgleich für verlorenes Extensivgrünland
- 250 m^2 Rohbodenfläche als Ersatzlebensraum für Reptilien

Als Ersatz für die zu rodenden, nach Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Bäume werden im Bereich der o. g. Feldgehölzpflanzung Bäume und Sträucher gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt im Raster $1,5 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}$ als 5-reihige Baumhecke. Bis zum sicheren Anwachsen sind geeignete Pflege- und Schutzmaßnahmen (u. a. gegen Wildverbiss) durchzuführen.

Für die Umwandlung der bestehenden Ackerfläche in Grünland erfolgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland aus 30 % Kräutern und 70 % Gräsern in heimischen Wildformen. Die Fläche ist durch jährlich 2-3malige Mahd mit Mähgutabfuhr frühestens ab 15. Juni, sowie den Verzicht auf organischen und mineralischen Dünger sowie auf chemische Pflanzenschutzmittel langfristig abzumagern. Eine zielorientierte und bestandsschonende Beweidung ist zulässig.

Zur Herstellung der Rohbodenfläche ist der vorhandene Oberboden abzutragen und vor Ort wieder einzubauen. In die dadurch entstehende Senke sowie an besonnte Gehölzränder sind Wurzelstöcke, Stammabschnitte, Reisighaufen etc. zur Strukturanreicherung - u. a. als Sonnenplätze und Deckung für Reptilien - einzubringen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob sich Hinweise dafür ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und ggf. ein Ausnahmeverfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Um eine abschließende Beurteilung hierzu vornehmen zu können, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde drei Abschichtungen durch den Landschaftsarchitekten R. Baldauf zur Ermittlung saP-relevanter Arten durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse stehen einer Umsetzung der Planung nicht entgegen, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bei der Baufeldräumung beachtet werden bzw. durchgeführt werden. Die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann damit entfallen.

Betroffene Arten sind im Plangebiet häufig vertreten, so dass sich die Verluste an Lebensraum nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Als zeitnah wirksame Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme wird das Aufhängen von Fledermaus- und Höhlenbrüter-Nistkästen festgesetzt. Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sowie höhlenbewohnender Vögel und Kleinsäuger sind die Pflegemaßnahmen und die für die geplante Bebauung notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphasen dieser Zielarten durchzuführen und Verjüngungsmaßnahmen der zu erhaltenden Gehölzbestände nur abschnittsweise sinnvoll. Außerdem sind potenzielle Biotopbäume vor der Fällung unabhängig vom Zeitpunkt auf dort vorhandene Nester und Individuen geschützter Arten zu überprüfen.

D.6.2.4. Planungsalternativen

Standortwahl

Der konkrete Standort zwischen der Kleingartenanlage Griesle und der Schillstraße ist im rechtswirksamen FNP der Stadt Augsburg bereits weitgehend als Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt und somit grundsätzlich für die geplante Wohnbebauung mit öffentlichen Grünflächen geeignet. Mit der neu geplanten Wohnbebauung auf städtischen, und damit kurzfristig verfügbaren Flächen, soll im Wesentlichen eine Wiederbebauung eines ehemals teilweise bebauten Areals im Sinne einer maßvollen Siedlungserweiterung mit einer optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur realisiert werden.

Für den Stadtteil Firnhaberau liegen bereits viele Anfragen nach Bauflächen für eine Einzelhausbebauung vor. Alternative Standorte sind im Stadtteil Firnhaberau nicht vorhanden. Teilbereiche des Plangebiets waren bzw. sind bereits bebaut (Ehemalige Obdachlosenunterkünfte, Parkplatzteilfläche). Aus den genannten Gründen wurde der Standort für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ausgewählt.

Planvarianten

Für die konkrete Aufteilung und Gestaltung des neuen Wohnquartiers wurden im Vorfeld bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht und bewertet. Wesentliche Vorgabe hierbei war, dass mit der geplanten Wohnbebauung im Wesentlichen eine Wiederbebauung eines ehemals bebauten Areals im Sinne einer maßvollen Siedlungserweiterung realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang wurde auch in den Planvarianten das städtebauliche Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ zugrunde gelegt. In die Planung wurden auch die Eigentümer der angrenzenden Privatgrundstücke entlang der Schillstraße mit einbezogen, um hier eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu regeln.

Die betroffenen Eigentümer der westlich der Schillstraße liegenden Grundstücke wurden im Mai 2016 zu einer Anwohnerinformationsveranstaltung eingeladen und über die Planung informiert. Es sollte geklärt werden, ob ein Interesse besteht, mit einer neu geplanten Erschließung für das städtische Wohnbauvorhaben auch die sehr tiefen Privatgrundstücke zu erschließen und so eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Den Bürgern wurden dabei zwei Baukonzepte (Variante 1 mit privater Erschließung der Hinterlieger und Variante 2 mit öffentlicher Erschließung der Hinterlieger) vorgestellt. In einem Votum am Ende der Veranstaltung sprach sich eine Mehrheit der Eigentümer für die Variante 1 mit privater Erschließung der Hinterlieger aus.

Auf der Grundlage eines schriftlichen Berichtes des Stadtplanungsamtes hat der Bau- und Konversionsausschuss daraufhin die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss bzw. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den BP Nr. 672 mit beiden Varianten vorzubereiten. Nach Ausarbeitung des Vorentwurfs des BP Nr. 672 erfolgte der Aufstellungsbeschluss mit beiden Varianten durch den Stadtrat, anschließend wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Nachdem in der Beteiligung die Bürger den Wunsch nach einer nochmaligen Versammlung vortrugen, hat die Bauverwaltung in einer 2. Anwohnerinformationsveranstaltung im November 2017 den betroffenen Grundstückseigentümern die Baukonzepte nochmals vorgestellt und mit den Bürgern Themen wie Erschließungsbeiträge, Baukonzepte der Vorgartenbereiche und Größe der Baufenster erörtert. Dabei sollte nochmals geklärt werden, ob ein Interesse besteht, mit einer neu geplanten Erschließung für das städtische Wohnbauvorhaben auch die sehr tiefen Privatgrundstücke zu erschließen und so eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. In einem Votum am Ende der Veranstaltung sprach sich wieder eine deutliche Mehrheit der Anwohner für die Variante 1, also mit privater Erschließung der Hinterlieger aus.

Infolge der Ergebnisse der Anwohnerinformationsveranstaltungen und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich gezeigt, dass bei der aktuellen Planung sowohl den städtebaulichen Belangen als auch den naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Anforderungen gleichermaßen Rechnung getragen werden kann. Auch der Bau- und Konversionsausschuss stimmte in seiner Sitzung am 08.02.2018 einer überarbeiteten Planung auf Grundlage der Variante 1 zu. Der Bebauungsplan kann mit dem aktualisierten Plankonzept eine zeitgemäße, nachhaltige Weiterentwicklung und städtebauliche Ordnung gewährleisten, die auf die spezielle örtliche Situation, die grundlegenden Vorgaben aus dem o. g. städtebaulichen Konzept und, so weit als möglich, auf die unterschiedlichen Vorstellungen der Anwohner abgestimmt ist.

D.6.3. Zusätzliche Angaben

D.6.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Unterlagen herangezogen, die bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden können:

Gutachten	Verfasser	Datum
Orientierende Altlastenuntersuchung	GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG	24.03.2010
Orientierende Altlastenuntersuchung	GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG	10.01.2017
Kurzbericht Orientierende Altlastenerkundung, Beprobung der Grünflächen	Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH	21.12.2018
Verkehrszählung	Büro Walther	30.03.2017
Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem (LLIS)	Stadt Augsburg	2009 /2015
Überschlägige Berechnung der Verkehrsräusche	Stadt Augsburg Umweltamt, Abt. Immissionsschutz	29.06.2018
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2003
Bestandsaufnahme mit Baumbewertung	R. Baldauf, Landschaftsarchitekt	09.04.2018
Ergebnisse zur Abschichtung für saP-relevante Arten	R. Baldauf, Landschaftsarchitekt	09.05.2018
Bestandsplan zu Bäumen, Biotopen, Grünland etc.	R. Baldauf, Landschaftsarchitekt	26.04.2018
Bewertung Bestand und Eingriff in Grünflächen	R. Baldauf, Landschaftsarchitekt	26.04.2018

Stellungnahmen	Verfasser	Datum
Stellungnahme zur Altlastensituation	Regierung von Schwaben, Abfallrecht	01.03.2017
Stellungnahme zur Immissionssituation und vorgesehene Maßnahmen	Stadt Augsburg Umweltamt, Abt. Immissionsschutz	15.03.2017
Stellungnahme zur Altlastensituation und zum vorbeugenden Bodenschutz	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	23.02.2017 und 24.07.2019
Stellungnahme zum Naturschutz, Sicherstellung des Baumschutzes, Dichte der vorgesehenen Bebauung, zum Naturschutz und zur Parksituation	Bund Naturschutz in Bayern e. V.	12.03.2017 und 28.07.2019
Stellungnahme zu technischen Baustandards, Energieversorgung und erneuerbaren Energien	Stadt Augsburg, Umweltamt, Abt. Klimaschutz	16.02.2017
Stellungnahme zur Altlastensituation und zum vorbeugenden Bodenschutz	Stadt Augsburg, Umweltamt Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht	27.02.2017, 27.06.2018 und 16.07.2019
Stellungnahme zur Grünordnung und zum Naturschutz	Stadt Augsburg, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen	31.03.2017 und 23.07.2019

Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind bisher nicht aufgetreten.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Eingriffe für die Neubebauung teilweise innerhalb bzw. im Nahbereich kartierter Biotope und der Standorte von nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen liegen, sind erforderliche Beseitigungs- und Rodungsmaßnahmen zur Räumung des Baufeldes mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Artenschutzrechtlich erforderliche Überprüfungen und geeignete vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig durchzuführen.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das überplante Areal befindet sich im Augsburger Stadtteil Firnhaberau zwischen der Schillstraße und dem Naherholungsgebiet der Lechauen. Es gliedert sich in einen östlichen Teil mit Bestandsbebauung entlang der Schillstraße und einen westlichen, derzeit unbebauten Teil des städtischen Grundstücks der Fl.Nr. 537/145, auf dem im Süden ein großer Parkplatz für die westlich angrenzende Kleingartenanlage Griesle besteht.

Im Nordwesten des Plangebiets befanden sich Obdachlosenunterkünfte, die in den 1950er Jahren errichtet wurden. Nach deren Abriss im Jahr 2007 stehen der Stadt Augsburg diese Fläche sowie die südlich angrenzenden Freiflächen für eine Neuplanung zur Verfügung. Die westlich des neuen Wohnweges liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg und werden als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 672 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung auf dem Areal zwischen der Schillstraße und dem Naherholungsgebiet der Lechauen geschaffen. Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der vorwiegend als Parkplatz und Extensivgrünland genutzten Flächen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet sowie Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering	Die Verkehrsgeräusche der Schillstraße bedingen teilweise nachteilige Immissionseinwirkungen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. Durch Vorgaben von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsgebäude entlang der Schillstraße können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Die geplante Wohnbebauung führt zu einem Verlust von bisherigen Grünflächen (Extensivgrünland, Baumhecken, wassergebunden befestigter Parkplatz). Die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutenden Baumhecken werden weitgehend erhalten und weiter entwickelt - nur im Parkplatzbereich sind Rodungen vorgesehen. Zusätzliche Grünstrukturen stellen die Abschirmung des Siedlungsraumes von der angrenzenden städtischen Erholungslandschaft sicher. Vorkommen geschützter Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt, aber potenziell nicht auszuschließen. Daher sind vor der Baufeldräumung noch Bestandsbegehungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	mittel	Die Neubebauung mit zugehöriger Erschließung bedingt eine Erhöhung der Versiegelung und damit eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bodens. Diese lässt sich durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Mindestmaß minimieren. Die Altlasten in den Wohngebieten und auf den Verkehrsflächen werden vor nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen abschließend beseitigt.
Wasser	gering	Die Zunahme der Versiegelung bedingt grundsätzlich eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Eingriffe in das Grundwasser sind aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten. Mit einer flächensparenden Bauweise wird der Anteil an versiegelten Flächen im neuen Wohngebiet minimiert. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Garagen, Carports und Nebenanlagen werden mit verdunstungsförderndem Gründach ausgebildet.
Luft/Klima	gering	Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von offenen Flächen, die in gewissem Umfang zur Kaltluftproduktion beigetragen haben. Signifikante Zunahmen des Kraftfahrzeugverkehrs und damit verbundener Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.
Landschaft	mittel	Durch eine kleinmaßstäbliche, an die Umgebung angepasste Bebauung und die Erhaltung bzw. Neuanlage wirksamer Ortsrandstrukturen kann das Wohngebiet in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft eingebunden werden.
Kultur- und Sachgüter	gering	Der Parkplatz der Kleingartenanlage wird teilweise und unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze zurückgebaut. Darüber hinaus sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Die neu geplanten Wohngebiete werden über zwei bestehende öffentliche Stichstraßen von der Schillstraße aus erschlossen.

Die sich daran anschließenden privaten Wohnwege werden durch die Stadt Augsburg hergestellt. Die anfallenden Planungs- und Herstellungskosten übernimmt das Liegenschaftsamt. Beim Verkauf der Wohnbaugrundstücke durch das Liegenschaftsamt werden diese Kosten auf die einzelnen Grundstücke umgelegt.

Die bereits bestehenden Stichstraßen müssen umgebaut bzw. an die Planung angepasst werden. Aufgrund des Änderungsgesetzes zum Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 26. Juni 2018, mit Wirkung vom 01. Januar 2018 in Kraft getreten, fallen gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG für deren Erneuerung oder Verbesserung keine Straßenausbaubeiträge an.

Für das kurze Verbindungsstück zwischen den Wohnwegen im Bereich des Fuß- und Radwegs fallen ebenfalls keine Straßenausbaubeiträge an. Auch hier trägt die Stadt Augsburg die Kosten für die Herstellung.

Die Planungskosten (insbesondere Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Bestandsaufnahme, Ausgleichsregelung, Umweltbericht, Abschätzung des Artenschutzes) übernimmt die Stadt Augsburg als maßgebliche Eigentümerin und Initiatorin einer baulichen Entwicklung für das gesamte Plangebiet. Die Kosten für die Altlastenentsorgung auf städtischem Grundstück übernimmt ebenfalls die Stadt Augsburg. Im Bereich der künftigen privaten Baugrundstücke werden die schadstoffbelasteten Auffüllungen komplett ausgehoben und entsorgt. Die Baufeldfreimachung erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht. Bei Bedarf können entsprechende Regelungen im Rahmen der Baugenehmigungen und im Vollzug getroffen werden.

Die Herstellung der externen Ausgleichsfläche erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten der Stadt Augsburg.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags war nicht notwendig, da die stadteigenen Flächen vom Liegenschaftsamt vergeben werden und kein Dritter als Investor beteiligt ist.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

	in m ²	in %
Baugebiete	16.050	64,69
Allgemeine Wohngebiete (WA)	16.050	64,69
Verkehrsflächen	2.570	10,36
Straßenverkehrsflächen	250	1,01
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	430	1,73
Fuß- und Radweg	50	0,20
Private Wohnwege	1.840	7,42
Grünflächen	5.150	20,76
Öffentliche Grünflächen	4.150	16,73
Private Grünfläche	1.000	4,03
Freiflächen und sonstige Flächen	1.040	4,19
Fläche für Müllsammelstelle	20	0,08
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Besucherstellplätze	1.020	4,11
Gesamtfläche	24.810	100,0

Für die Planung:
Referat 6

Stadtplanungsamt



Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat



Gregor Spielberger
Amtsleiter

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 24.10.2019.

E.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 Servicezeiten (Dienstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr und 14.00 Uhr – 17.30 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr) eingesehen werden.

E.2. Altlasten

Teile des Plangebiets sind im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt und in der Planzeichnung des BP mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen ein entsprechender Verdacht besteht“ gekennzeichnet.

Bei Erdarbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen u. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg einzuschalten sowie eine Untersuchung des Bodens und ggf. des Grundwassers durchzuführen.

E.3. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg.

E.4. Umlegung der Versorgungsnetze, Hausanschlussräume

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 bzw. der LEW/TeilNet oder der Deutschen Telekom rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

Die Anschlussräume für die Versorgungssparten sind so anzuordnen, dass sie unmittelbar hinter der der Erschließungsstraße zugewandten Hauswand zu liegen kommen und eine direkte, senkrechte zur Straßenachse verlaufende Verlegung der Anschlussleitungen ermöglicht wird. Die Trassenführung darf nicht durch Baumstandorte (Abstand 2,5 m) oder Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Überbauung) eingeschränkt werden.

E.5. Baumschutzverordnung

Soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

E.6. Erneuerbare Energien

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

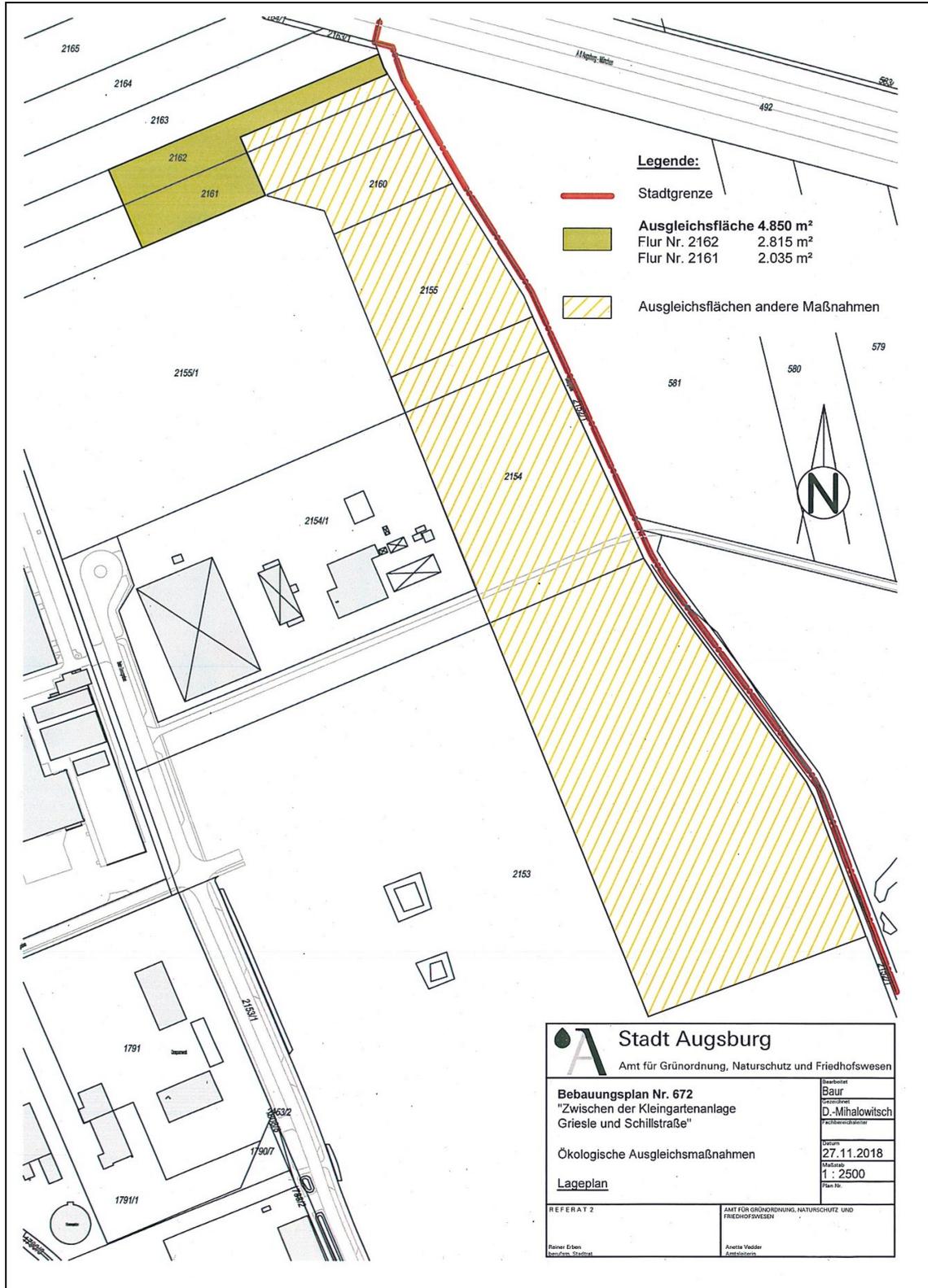
F. Anlagen
F.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2018 © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

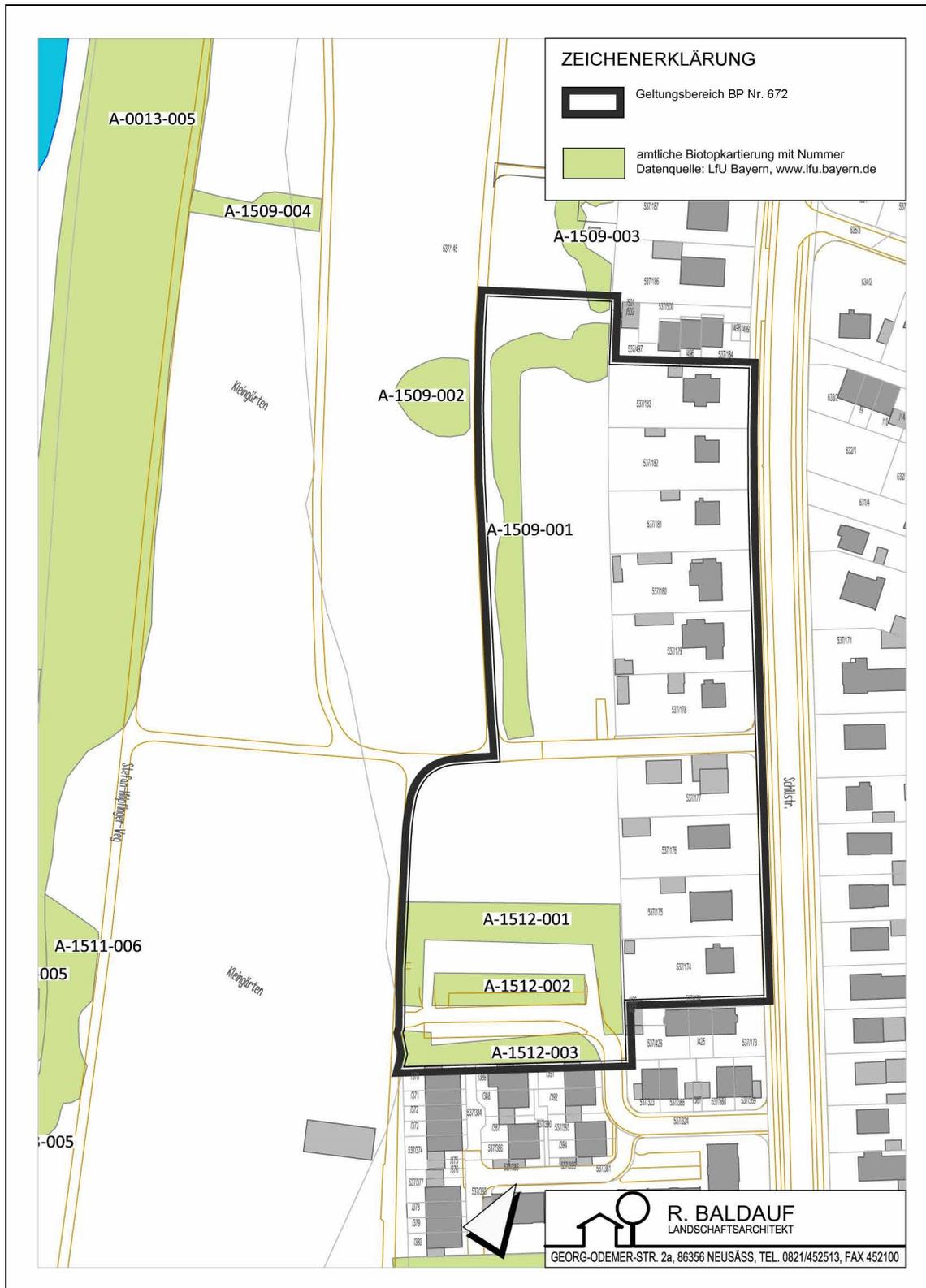
F.2. Externe Kompensationsflächen



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.3. Kartierte Biotope



maßstabsfrei

F.4. Baumbestandsplan

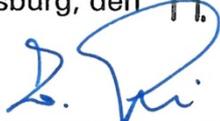


G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 672, Aufstellung

Aufstellungsbeschluss	26.01.2017
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5-6/2017	10.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.02.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 5-6/2017	10.02.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 13.02.2017 mit 17.03.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.05.2019
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.06.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 24/2019	14.06.2019
Öffentliche Auslegung	vom 24.06.2019 mit 26.07.2019
Satzungsbeschluss	28.11.2019
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	06.12.2019

Stadt Augsburg
Augsburg, den 11. Dez. 2019

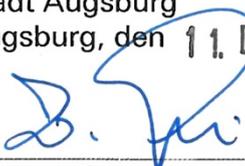


Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den 11. Dez. 2019



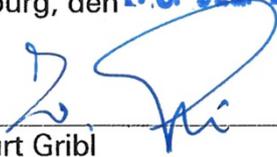
Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 50/2019

13.12.2019

Stadt Augsburg
Augsburg, den 13. DEZ 2019



Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

