

Aufstellung

## **Bebauungsplan Nr. 671**

---

„Westlich der Wernhüterstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:

---

**15.01.2021**

## 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 .....	17
D. Begründung .....	18
D.1. Anlass der Planung .....	18
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung .....	18
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe .....	18
D.2.2. Eigentumsverhältnisse .....	19
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet .....	19
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung .....	19
D.2.5. Topografie, Vegetation .....	20
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten .....	20
D.2.7. Verkehrliche Anbindung .....	21
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	21
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung .....	21
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	22
D.4. Planungsvorgaben .....	23
D.4.1. Landes- und Regionalplanung .....	23
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept .....	24
D.4.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept .....	25
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	26
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept .....	26
D.5.2. Art der baulichen Nutzung .....	28
D.5.3. Maß der baulichen Nutzung .....	30
D.5.4. Sonstige Festsetzungen .....	32
D.5.5. Erschließungskonzept .....	38
D.5.6. Grünordnungskonzept .....	40
D.5.7. Klimaschutz .....	42
D.5.8. Ver- und Entsorgung .....	42
D.6. Umweltbericht .....	45
D.6.1. Einleitung .....	45
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	46
D.6.3. Zusätzliche Angaben .....	70
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen .....	78
D.8. Städtebauliche Statistik .....	80
D.8.1. Plangebietsfläche .....	80
D.8.2. Wohneinheiten .....	80
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	81
E.1. Vorschriften und Regelwerke .....	81
E.2. Altlasten .....	81
E.3. Bodendenkmäler .....	81
E.4. Schutzabstände zu Leitungstrassen .....	81
E.5. Umlegung der Versorgungsnetze .....	81
E.6. Wasserdichte Bauweise, Hausanschlüsse .....	81
E.7. Erneuerbare Energien .....	82
E.8. Vorsorgender Bodenschutz .....	82

E.9. Barrierefreiheit .....	82
E.10. Landwirtschaftliche Immissionen .....	82
F. Anlagen .....	83
F.1. Luftbild .....	83
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	84
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	85
F.4. Externer Ausgleichsbereich „A“ .....	86
F.5. Externe Ausgleichsbereiche „B“ und „C“ .....	87
F.6. Baumbestandsplan .....	88
F.7. Planungskonzept .....	89
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	90

## Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
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
DVGW-GW 125	Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V.
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HO <sub>extrem</sub>	Extremhochwasser, in etwa 1,5-facher Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
NO <sub>2</sub>	Stickstoffdioxid
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PM <sub>10</sub>	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
WA	Allgemeines Wohngebiet
WH	Wandhöhe

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“, als Satzung:

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

## **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 12.08.2020.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 12.08.2020.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 12.08.2020.

### 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. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“, wird für den Bereich zwischen der Stätzlinger Straße im Norden, der Wernhüterstraße (einschließlich) im Osten, den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1545 und 1545/1, Gemarkung Lechhausen, im Süden und der vorhandenen Siedlungsbebauung der St.-Anton-Siedlung im Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

#### § 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung 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.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis höchstens 0,7 überschritten werden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

### **§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte, Abgrabungen**

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf von 0,00 m bis 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante an der das Grundstück erschließenden Straße liegen.
- (2) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sind für die einzelnen Bereiche in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante an der das Grundstück erschließenden Straße. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- (3) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, etc.) die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Wandhöhe (WH) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.
- (4) Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

### **§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- (1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten. Balkone dürfen die Baugrenzen hier nur an der straßenabgewandten

Seite und mit 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 4,0 m je Balkon überschreiten.

- (4) Terrassen an Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden. Kellerabgänge dürfen die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.
- (5) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden im Plangebiet keine Anwendung, d. h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen baulicher Anlagen maßgeblich.

### **§ 8 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Besucherstellplätze sind auch oberirdisch, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf dem Baugrundstück zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 8 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (4) Die Befestigung von privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Überdachung auszubilden, oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.
- (6) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Gerätehäusern mit einer Nutzfläche von bis zu 5 m<sup>2</sup> sowie Pergolen und Fahrradabstellplätze im Bereich der jeweiligen Eingänge, sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen („Na“) zulässig.
- (7) Die Anordnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Pergolen, etc.) innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (WA 1) und der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA 8) ist unzulässig.



## § 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind die Fassaden aus Putz auszuführen. Die Farbgebung der Fassaden hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind die Dächer des obersten Geschosses der Hauptgebäude als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechtter Attika auszubilden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 sind die Dächer der Hauptgebäude entweder als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechtter Attika oder als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind die Dächer der Hauptgebäude als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.
- (5) Der Ortgang von flachgeneigten Satteldächern ist ohne Dachüberstand zu gestalten. An den Traufen ist ein Dachüberstand bis zu maximal 20 cm zulässig, gemessen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Außenkante der Dachrinne.
- (6) Für die Dacheindeckungen von flachgeneigten Satteldächern sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 7 und WA 8 nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, soweit sie als Solar- und Photovoltaikanlagen, Glasdächer oder Gründächer ausgebildet werden. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
- (7) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften, Hausgruppen sowie zusammengebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Fassaden und Dächer die gleiche Farbe aufweisen. Aneinandergebaute Garagen sind in einheitlicher Bauflucht und Höhe zu errichten.
- (8) Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach bis zu einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.
- (9) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausungen sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Wände und Decken der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind schallabsorbierend auszuführen.
- (10) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudefassade sowie in die Dachfläche von Satteldächern integriert bzw. bei Flachdächern als Aufständering auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen auf dem Flachdach nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen. Zur Fassadenebene ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

- (11) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (12) Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind im Plangebiet nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (13) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen- / Satellitenanlage zulässig.
- (14) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## § 10 Werbeanlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur 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) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist zusätzlich pro Gebäude straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m<sup>2</sup> zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (4) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
  - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
  - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
  - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

## § 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

### Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden, wobei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume aus der Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ umzusetzen sind.
- (2) Artenliste / Pflanzenauswahl / Pflanzenqualität / Pflanzdichte

#### Artenliste:

##### *Bäume 1. Ordnung*

Fagus sylvatica

Rotbuche

Platanus acerifolia

Platane

Tilia in Arten

Linde

*Klimabäume 1. Ordnung*

Acer freemanii	Rot-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Gold-Gleditschie
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Ulmus rebona RESISTA	Resista Ulme

*Bäume 2. Ordnung*

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus hybridus	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelkenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

*Klimabäume 2. Ordnung*

Acer truncatum 'Norwegian Sunset'	Scharlach-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Liquidambar 'Worplesdon'	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ulmus 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'
Fraxinus americana 'autumn purple'	Weiß-Esche
Fraxinus americana 'summit ash'	Weiß-Esche

*Solitärsträucher in den Verkehrsräumen*

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus florida	Amerikanischer Blumen-Hartriegel
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Viburnum opulus i. S.	Gemeiner Schneeball

*Sträucher*

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus i. S.	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera i. S.	Geißblatt
Viburnum i. S.	Schneeball

Pflanzqualität / Pflanzdichte:

*Bäume / Klimabäume 1. Ordnung*

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,

Stammumfang 20-25 cm.

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

### *Bäume / Klimabäume 2. Ordnung*

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 18-20 cm.

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

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 20-25 cm.

### *Obstbäume*

Hochstämme 3-mal verpflanzt,  
Stammumfang 14-16 cm.

### *Solitärsträucher*

Solitär, 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Höhe 200-250 m.

### *Heckenpflanzen*

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

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

### *Sträucher*

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:  
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist  
(z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem  
dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup>  
bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss min-  
destens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (4) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920  
zur Kanaltrasse einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutz-  
maßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Kanäle zu treffen. Dies gilt auch  
für bereits bestehende Kanäle in der Wernhüterstraße.
- (5) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflä-  
chen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleis-  
ten.
- (6) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standrau-  
mes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festge-  
setzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (7) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind die  
Dächer des obersten Geschosses der Hauptgebäude als extensiv begrünte Flachdä-  
cher auszubilden.

- (8) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 sind die Dächer der Hauptgebäude entweder als extensiv begrünte Flachdächer oder als flachgeneigte Satteldächer auszubilden.
- (9) Garagen und Nebengebäude sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- (10) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (11) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.  
Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (12) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

#### Öffentliche Grünflächen

- (13) Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Zahl mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung bzw. Solitärsträuchern zu bepflanzen.

#### Private Grün- und Freiflächen

- (14) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (15) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- (16) Auf der privaten Grünfläche im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist pro 10 laufende Meter ein Obstbaum gemäß Pflanzqualität nach Artenliste zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Naturrasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (17) Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (WA 8) ist eine Gehölzpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu entwickeln. Mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist mit Sträuchern (1 Stck. /m<sup>2</sup>) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Naturrasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

- (18) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Rasen- / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (19) 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 Ausgleichsbedarf in Höhe von 6,0656 ha muss außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgend aufgeführten städtischen Flächen im Bereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches erfolgen. Diese Flächen sowie die hierauf umzusetzenden Maßnahmen werden dem Plangebiet verbindlich zugeordnet.

1. Ausgleichsbereich „A“ (siehe Anlage F.4.)  
Der Ausgleichsbereich „A“ umfasst das 1,3477 ha große Grundstück Fl.Nr. 1626, Gemarkung Lechhausen.

#### Maßnahmen:

Im Bereich des in Natura teilweise noch wahrnehmbaren Gerinnes des Kalter Baches ist ein neues, naturnahes Gerinne in Form einer Mulde mit wechselnden Gerinnebreiten und Sohliefen sowie unterschiedlichen Böschungsneigungen (angedachte Prall- und Gleithänge) herzustellen. Einzelne Bereiche des neuen Gerinnes sind als Flachzonen auszuformen und mit Strukturelementen wie Wurzelstöcken und Kies strukturell aufzuwerten.

Sämtliche Bereiche mit dem Erfordernis einer Böschungssicherung sind durch naturnahe Bauweisen zu befestigen, z. B. mit Erlen (*Alnus glutinosa*).

Die Streifen entlang des neuen Gerinnes sind auf einer Breite von etwa 10 m bis 15 m als Hochstaudenflur und Wiese mit maximal 10 % Gehölzen zu entwickeln. Jeweils etwa 50 % dieser Flächen sind als Wiese mit Blumen und mit Gräsern auszuführen. Für die Ansaat der Hochstaudenflur und Wiese ist ausschließlich autochthones Saatgut mit Gütesiegel zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen sind als Retentionsraum bzw. abwechslungsreiche Trockenstandorte zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen zu modellieren und als extensive Wiese zu begrünen. Diese Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen ist eine lockere Bepflanzung an den Randbereichen mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen vorzunehmen. In einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze sind Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter dem Ursprungsgelände als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere herzustellen.

2. Ausgleichsbereich „B“ (siehe Anlage F.5.)  
Der Ausgleichsbereich „B“ umfasst das 0,5450 ha große Grundstück Fl.Nr. 2042 und eine 0,1533 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2043, jeweils Gemarkung Lechhausen.

Maßnahmen:

Auf den Flächen ist das im Umfeld entlang des Siebenbrunnenbaches bereits vorhandene abwechslungsreiche Kleinrelief (maximal Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und wechselnden Querprofilen fortzuführen. Die gesamten Flächen sind als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln. An den Randbereichen sind einzelne Bäume als Hochstämme von Wildobst oder alten Obstsorten zu pflanzen.

3. Ausgleichsbereich „C“ (siehe Anlage F.5.)  
Der Ausgleichsbereich „C“ umfasst eine 0,7140 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2052, eine 0,0185 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/26, eine 0,4658 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/30, eine 0,3917 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/32, eine 0,0161 ha große Teilfläche des Grundstückes 3718/3, eine 0,0059 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3719/1 und eine 0,0006 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3720/1, jeweils Gemarkung Lechhausen.

Maßnahmen:

Der Quellbereich sowie der Bachlauf des Siebenbrunnenbaches sind im Bereich der Ausgleichsflächen freizulegen und von organischen und sonstigen Abfällen und Einbauten zu säubern. Für die östlich gelegenen Flurstücke ist das zentrale Element der Aufbau eines natürlichen Amphibienleitsystems vom Quellbereich bis zur bestehenden Biotopunterführung an der Kreisstraße AIC 25 und dem östlich gelegenen Forellenbach mit Sommer- und Winterlebensräumen für Amphibien.

Zur Schaffung besonnener Bachbereiche ist der gewässerbegleitende Baumbestand teilweise zurückzunehmen.

Auf den Flächen ist in Gewässernähe, nicht jedoch im Quellzustrombereich des Siebenbrunnenbaches (südlich und südöstlich des Baches), ein flächiger Bodenabtrag (Tiefen 0,5 m bis 1,2 m) mit anschließendem Einbau einer Lehmabdichtung zur Schaffung von Feuchtstrukturen vorzunehmen. Entlang dieser Feuchtstrukturen sind mindestens 20 % der Gesamtfläche durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Die verbleibenden Flächen sind mit Ausnahme des Quellzustrombereiches des Siebenbrunnenbaches im Süden und Südosten des Baches mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen zu modellieren und als extensive Wiese zu begrünen. Diese Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen ist eine lockere Bepflanzung mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen

Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen unter Beimischung von autochthonen Einzelbäumen (mindestens 1 Baum je 500 m<sup>2</sup>) vorzunehmen. In einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze sind Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter dem Ursprungsgelände als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere herzustellen.

Auf allen Ausgleichsflächen sind Düngung und der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig. Die erforderliche extensive Pflege der Ausgleichsbereiche „A“, „B“ und „C“ kann auch im Rahmen eines städtischen Beweidungskonzeptes erfolgen.

Hinweis:

Über die oben genannten Flächen und Maßnahmen hinaus wurde noch eine 2,4070 ha große Teilfläche des außerhalb des Stadtgebietes liegenden Grundstückes Fl.Nr. 1128, Gemarkung Stätzling, über den städtebaulichen Vertrag als Kompensationsfläche für den BP Nr. 671 vertraglich gesichert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (20) Die Beseitigung von Gehölzen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

**§ 12 Grundwasserschutz**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- (2) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen ist unter Beachtung von Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ebenfalls vor Ort zu versickern.

**§ 13 Einfriedungen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die privaten Grundstücksflächen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden. Den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit Schnitthecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m eingefriedet werden. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 dürfen Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen nur als senkrechte Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Gehweg- / Straßenhinterkante ausgebildet werden.



Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße O sind im WA 3 als Abgrenzung der privaten Gartenflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auch Einfriedungsmauern mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

- (3) Alle anderen Einfriedungen sind ausschließlich als Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- (4) Der Bereich der Kindertagesstätte darf durch einen Metallzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m eingefriedet werden.

### **C.3. Schlussbestimmungen**

#### **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 15 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 12.08.2020.

### D.1. Anlass der Planung

Die Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR (nachfolgend Fa. Infracommun) strebt als Investorin eine Wohnbauentwicklung des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Areals zwischen einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße, der Wernhüterstraße und der Singoldstraße am Übergang zwischen der St.-Anton-Siedlung und der Siedlung Lorenzerwiesen im Stadtteil Lechhausen an. Die Fa. Infracommun hat die in diesem Bereich befindlichen Grundstücke zwischenzeitlich erworben und fungiert damit, neben der Stadt Augsburg als Eigentümerin weiterer Teilflächen dieses Bereiches, als alleiniger Ansprechpartner zu deren Entwicklung.

Mit dem Angebot von neuen Wohnbauflächen soll dem stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf in der Stadt Augsburg gegengesteuert werden. Dabei sollen Angebote für verschiedene Wohnmodelle und Wohnformen angeboten werden. Auch der Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum soll in Teilen des neuen Wohnquartiers Rechnung getragen werden.

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohngebietes wurden Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Nach Sichtung und Wertung der eingereichten Arbeiten wurde das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der für die geplante wohnbauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP, Aufstellung BP) festgelegt.

Mit der am 29.07.2015 vom Stadtrat beschlossenen Änderung des FNP für den Bereich „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ im Planungsraum Lechhausen (1995-114) und der vom Stadtrat am 29.10.2015 beschlossenen Aufstellung des BP Nr. 671 „Westlich der Wernhüterstraße“ im Parallelverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen. Dabei werden neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur auch die verkehrlichen sowie umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Bereich des neuen Wohnquartiers gewährleistet.

### D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

#### D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 671 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Stätzlinger Straße im Norden, der Wernhüterstraße (einschließlich) im Osten, den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1545 und 1545/1, Gemarkung Lechhausen, im Süden und der vorhandenen Siedlungsbebauung der Lorenzerwiesen im Westen.

Das ca. 13,4 ha große Plangebiet liegt zwischen den bereits bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen, im südöstlichen Teil des Stadtteils Lechhausen. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 4 km.

### **D.2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke südlich der Stätzlinger Straße, allesamt Gemarkung Lechhausen, befinden sich überwiegend im Eigentum der Investorin. Einige wenige Grundstücke (unter anderem im Bereich des bisherigen Bolzplatzes) liegen im Eigentum der Stadt Augsburg. Die Umsetzung der Planung erfolgt im Rahmen eines noch nicht förmlich abgeschlossenen amtlichen Umlegungsverfahrens.

Die überplante Fläche der Wernhüterstraße ist Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.

### **D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Die überplanten Grundstücke südlich der Stätzlinger Straße werden aktuell größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Südosten des überplanten Areals befindet sich unmittelbar an der Wernhüterstraße ein öffentlicher Bolzplatz der umlaufend durch lineare Gehölzstrukturen gefasst ist. Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die überplante Wernhüterstraße ist durch die vorhandenen, vollversiegelten Verkehrsflächen geprägt. Im Zuge der Neuplanung der bislang nur einseitigen Erschließungsfunktion der Straße wird der Straßenraum ausgebaut und verbreitert.

### **D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung**

Die bereits wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung unmittelbar östlich und der Lorenzerwiesen unmittelbar westlich an den Planbereich anschließend, werden durch vorwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (Erd- plus Dachgeschoss) sowie einige Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Die bestehende Bauzeile südlich der Stätzlinger Straße ist durch eine sehr heterogene Baustruktur aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit größtenteils ausgebautem Dachgeschoss unterschiedlichster Ausprägung und Kubatur gekennzeichnet.

Nördlich des Straßenraumes der Stätzlinger Straße folgen großmaßstäbliche gewerbliche Gebäudestrukturen (Hallen-, Betriebs-, Bürogebäude) der in dem dortigen Gewerbegebiet „Östlich der Kalterer Straße“ ansässigen Gewerbebetriebe.

Die südlich an das Plangebiet anschließenden un bebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### D.2.5. Topografie, Vegetation

Das Areal südlich der Stätzlinger Straße ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 475 m ü. NN weitestgehend eben. Die überplanten Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befindet sich noch eine private Gartenfläche mit siedlungstypischen Ziergehölzen ohne besonderen Erhaltungswert und geschützten Baumbestand.

Infolge der bislang vorwiegend stattfindenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich keine schützenswerten Pflanzenvorkommen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile im Plangebiet entwickelt. Lediglich im Südosten des überplanten Areals ist der hier vorhandene Bolzplatz auf allen Seiten durch eine lineare Gehölzstruktur (Laubbäume und Sträucher) eingefasst, deren Gehölze teilweise dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung) unterliegen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung des bisherigen Bolzplatzes für eine neue Kindertagesstätte kann ein großer Teil der erhaltenswerten Bestandsbäume erhalten und in die neuen Grünstrukturen des Plangebietes integriert werden.

In der Biotopkartierung der Stadt Augsburg sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

### D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Geologisch ist das Plangebiet Bestandteil der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgeformt ist. Es liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Friedberger Au, wo infolge der Topografie und des hohen Grundwasserstandes ehemals großflächige Vermoorungen auf alluvialen Kiesen entstanden sind. Die ehemaligen Flachmoore sind aber bereits weitestgehend entwässert.

Nach den vom Büro Geotechnik Aalen im August 2015 bereits durchgeführten Bohr- und Rammsondierungen steht im Plangebiet unter einer im Mittel ca. 0,6 m starken Schicht aus Auelehm, Torf und Mutterboden vorwiegend sandiger und teilweise schwachschluffiger Kies an.

Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 473 m ü. NN und damit ca. 2 m unter der mittleren Geländeoberkante. Nach den Bodenaufschlüssen des Büros Geotechnik Aalen ist von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 472 m ü. NN im Nordosten und ca. 472,6 m ü. NN im Südosten des überplanten Areals auszugehen, was bezogen auf die erfassten Geländehöhen (siehe Kapitel D.2.5.) einem Flurabstand von ca. 2,4 m entspricht. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Nordwesten in Richtung des Lechs, der als nächster Vorfluter in einem Abstand von ca. 1,8 km westlich des Plangebietes verläuft. Oberflächengewässer sind auf dem überplanten Areal und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Aus historischen Luftbildern sind für das überplante Gebiet ehemalige Bachmäander bzw. trockengefallene Gewässerrinnen bekannt, die aber infolge der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen vor Ort nicht mehr wahrnehmbar sind. Auch im Falle eines Extremhochwasserereignisses ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) ist das Plangebiet nicht von Überflutungen betroffen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Planbereich nicht bekannt.

### **D.2.7. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den MIV erfolgt heute im Wesentlichen über die Wernhüterstraße, die im Norden an das bestehende Straßennetz anschließt. Die Stätzlinger Straße stellt hierbei nach Westen eine Verbindung zur Augsburger Innenstadt dar, nach Osten ist diese Straße am Ende durch eine Schranke abgesperrt, um Durchgangsverkehre in Richtung Stätzling und zur Kreisstraße AIC 25 verhindern und damit die Belastung der Nachbarschaft durch den MIV reduzieren zu können. Der Anschluss an regionale und überregionale Verkehrswege (Kreisstraße AIC 25, Autobahn A 8) ist über die Terlaner Straße sowie anschließend über die Südtiroler Straße gewährleistet.

Für Fußgänger ist das Plangebiet bislang über die Gehwege entlang der Stätzlinger Straße sowie entlang der Ring- und Günzstraße erschlossen. Die Radfahrer werden auf der Stätzlinger Straße auf einem Radweg und den Straßen in den benachbarten Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen jeweils im Straßenraum mit dem MIV geführt. Eine fuß- oder radläufige Durchlässigkeit ist für das Plangebiet bislang nicht gegeben.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden gegenwärtig über die Wernhüterstraße erschlossen. Darüber hinaus verläuft im äußersten Südwesten des Planareals von der Singoldstraße aus ein landwirtschaftlicher Weg („Wulfertshäuser Weg“) nach Südosten in Richtung des Anwandweges entlang der Kreisstraße AIC 25.

Mit dem ÖPNV ist das Änderungsgebiet momentan an Schultagen über die in der Stätzlinger Straße verkehrende städtische Buslinie 37 (Haltestelle „Toblacher Straße“) sowie Montag bis Sonntag über die Regionalbuslinien 210 / 211 erreichbar.

## **D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen FNP (siehe Anlage F.3. „Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung“) ist das Plangebiet bisher überwiegend als „Landwirtschaftliche Flächen allgemein“ und im nordöstlichen Teilbereich als „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Religion“ dargestellt. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind „Einzelbäume oder Alleen“ dargestellt. Zudem ist das überplante Areal mit den Signaturen „ehemalige Fluss- und Bachmäander“ sowie „trockengefallene Gewässerrinnen“ gekennzeichnet. An der südlichen Grenze des Änderungsbereichs ist eine in Realität nicht existente „Hochspannungsfreileitung“ gekennzeichnet.

Die geplante Wohnnutzung kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Demzufolge hat der Stadtrat am 29.07.2015 die Änderung des FNP für den Bereich „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ im Planungsraum Lechhausen (1995-114) beschlossen.

Im Zuge dieser parallel zum BP-Aufstellungsverfahren verlaufenden Änderung wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurfs des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München das Plangebiet künftig im FNP als „Wohnbauflächen“ mit einer zentral von Süden nach Norden verlaufenden „Allgemeinen Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich des bisherigen Bolzplatzes im südöstlichen Änderungsbereich wird als zusätzlicher Bestandteil dieser Grünflächen ausgewiesen. Für die im Nordosten des Änderungsbereiches bislang dargestellten „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Religion“ besteht kein Bedarf mehr, so dass diese Darstellung ersatzlos entfällt und dieser Bereich zukünftig auch als „Wohnbauflächen“ dargestellt wird. Die an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze dargestellten „Einzelbäume und Alleen“ entfallen zukünftig. Stattdessen werden die „Einzelbäume und Alleen“ an der östlichen Änderungsbereichsgrenze verdichtet. Im westlichen Planbereich kommen zwei zusätzliche west-ostausgerichtete Reihen „Einzelbäume und Alleen“ hinzu. Die Kennzeichnungen „ehemalige Fluss- und Bachmäander“ sowie „trockengefallene Gewässerrinne“ werden unverändert beibehalten. Die im FNP gekennzeichnete, jedoch nicht existierende, Hochspannungsfreileitung soll zunächst weiter im FNP belassen werden. Bei der Neubekanntmachung des FNP soll die Hochspannungsfreileitung mangels Bedarf in ihrem kompletten Verlauf wegfallen.

Der BP Nr. 671 lässt sich somit nach der Änderung aus den Darstellungen des neuen FNP entwickeln.

### **D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet hatte der Stadtrat bereits am 09.11.1988 die Aufstellung des BP Nr. 656 „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ beschlossen. Mit diesem BP sollte planungsrechtlich Klarheit über die Erschließung, Nutzung und die räumliche Abrundung der bestehenden Ortsränder um das Plangebiet geschaffen werden, nachdem die im Bereich St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen entstandenen Erschließungsstrukturen zu unklaren Verhältnissen und vielfältiger Bauerwartung an den Rändern geführt haben. Da die ursprünglich verfolgte Abrundung der Ortsränder über die Jahre auch bereichsweise ohne BP erfolgt ist, wurde das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 656 nicht weitergeführt.

Die aktuell geplante Entwicklung der Flächen als Wohnbauland ließ sich nicht aus der ursprünglichen Planung gemäß BP Nr. 656 entwickeln. Das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 656 wurde deshalb mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2015 eingestellt. In gleicher Sitzung beschloss der Stadtrat die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“. Mit diesem werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden.

Für das Plangebiet bestehen momentan kein rechtsverbindlicher BP oder sonstige vergleichbare Satzungen nach BauGB, aus denen sich ein Baurecht ableiten ließe. Das gesamte überplante Areal ist demnach aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

An den Geltungsbereich des BP 671 grenzt nördlich teilweise der seit 14.01.1966 rechtskräftige BP Nr. 605 „Gewerbegebiet nördlich der äußeren Stätzlinger Straße in Augsburg-Lechhausen“ an dessen Geltungsbereich auch die Stätzlinger Straße umfasst. Nördlich der Stätzlinger Straße grenzt der seit 14.06.2002 rechtskräftige und am

24.07.2015 teilweise geänderte BP Nr. 605 A „Östlich der Kalterer Straße“ an (siehe Anlage F.2.).

## **D.4. Planungsvorgaben**

### **D.4.1. Landes- und Regionalplanung**

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

Ziel der aktuellen Planung ist eine Siedlungsarrondierung des bereits an drei Seiten von Siedlungsflächen umgebenen Areals im Stadtteil Lechhausen. Mit der baulichen Entwicklung der überplanten Flächen für Wohnbebauung können die beiden heutigen, bislang weitestgehend eigenständigen Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen künftig funktional miteinander verbunden werden, so dass ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße entsteht. Mit der baulichen Zusammenführung der bislang eigenständigen Siedlungsbereiche trägt die Planung insbesondere auch dem landesplanerischen Anbindegebot gemäß Kapitel 3.3. LEP Rechnung, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, damit es nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft kommt.

Das Plangebiet als Teil des großen Verdichtungsraums Augsburg ist gemäß Regionalplan der Region Augsburg (9) für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet (Kapitel B V Siedlungswesen, Ziel 1.2). Vor den Zielsetzungen, für die Siedlungsentwicklung in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen und auf eine möglichst flächensparende Bauweise hinzuwirken (Kapitel B V, Ziel 1.5), ergibt sich für das überplante Areal die Anforderung an eine höhere bauliche Dichte. Durch die geplante Ergänzung mit verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) soll dieser Anforderung Rechnung getragen werden. Ein hoher Anteil verhältnismäßig kleiner Grundstücke kann diese Zielsetzung unterstützen und ermöglicht eine Beimischung kostengünstiger Grundstücke.

Neben der baulichen Arrondierung der Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen kann mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen auch dem im Stadtgebiet Augsburg stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden.

Landes- oder regionalplanerische Belange stehen dem geplanten Wohnquartier aus den vorgenannten Gründen demnach nicht entgegen.

#### D.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene 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...) geben. Das STEK gibt auch für das überplante Areal westlich der Wernhüterstraße wesentliche Zielsetzungen für verschiedene Handlungsfelder vor.

Das Plangebiet wird im STEK als wesentliches Wohnbauflächenpotential und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (behutsame Arrondierung der Ortsrandlagen) ausgewiesen.

Zur Schaffung von attraktiven Baugebieten inklusive Wohnumfeld sind wohnortnahe Grünstrukturen, die verschiedene Nutzungen übernehmen können, einzuplanen. Diese multifunktionalen Freibereiche können sowohl eine freizeitorientierte (Sport- und Bewegungsbereich, Spielplatz) als auch eine klimatische Funktion (z. B. Retentionsraum für Niederschlagswasser, stadtklimatische Kühlung) übernehmen. Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind dabei auch als Teil einer übergeordneten Grünvernetzung zwischen dem Lech / Hochzoll-Nord und dem Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost / Umweltpark / Naherholungsgebiet Autobahnsee auszugestalten. Hierbei ist auch eine über das Plangebiet hinausgehende Grünvernetzung (Richtung Lech / Innenstadt und Richtung Gewerbegebiet Lechhausen) mitzudenken. Als langfristiges Ziel sollen die im Plangebiet befindlichen Grünflächen ein Teil des geplanten „grünen Außenringes“ werden, einer das gesamte Stadtgebiet umschließenden Grünachse. Neben einer flächensparenden Bauweise sind gemäß STEK zur stadtklimatischen Regulation und zum Rückhalt von Niederschlagswasser auch Regelungen zu Dach und Hofbegrünungen im BP Nr. 671 vorzusehen.

Im Hinblick auf eine anzustrebende soziale Durchmischung des neuen Baugebietes sind verschiedene Wohnbauformen sowie ein entsprechender Anteil für geförderten bzw. preisgebundenen Wohnraum einzuplanen. Insbesondere auch für junge Familien, denen es zusehends schwerer fällt, geeigneten Wohnraum in Augsburg zu finden, sollten hier Angebotsmöglichkeiten geschaffen werden. Dabei ist auf eine energetische bzw. zukunftsweisende Bauform hinzuwirken.

Die besondere hydrologische Situation des Plangebietes aufgrund des oberflächennah anstehende Grundwasserspiegels sollte insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse besondere Beachtung bei der Planung der Siedlungsentwässerung finden und beispielsweise geeignete Retentionsflächen mitgeplant werden.

Das Plangebiet wird nördlich von der Hauptentwicklungsachse Lechhausen Richtung Stätzing tangiert. Eine entsprechende Anbindung an das Stadtteilzentrum Lechhausen (z.B. Fahrradwege, ÖPNV) ist mitzudenken, so dass die Stadtteilorientierung der Neubürger gefördert wird.

Im Sinne der Stärkung multimodaler Mobilitätsangebote sollen auf den Grundstücken oder gegebenenfalls in zentralen Bereichen ausreichend Stellplätze für (Lasten-) Räder und Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden.



Die genannten Vorgaben des STEK wurden bei der Aufstellung des BP Nr. 671 berücksichtigt.

#### **D.4.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept**

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohngebietes wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Ziel dieser Mehrfachbeauftragung war es ein städtebauliches Konzept zu erhalten, das für das künftige Wohngebiet südlich der Stätzlinger Straße eine Entwicklung weitestgehend im Einklang mit den bestehenden westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten der Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung vorsieht.

Insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollte eine Orientierung am Baubestand der Umgebung erfolgen. Für das städtebauliche Konzept war eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in geringerem Maße auch verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, etc.) zu wählen, die auf eine Wohnnutzung des Areals entsprechend § 4 BauNVO abgestellt sind. Es war die Entwicklung eines städteräumlich klar strukturierten Wohnquartiers anzustreben, das grundsätzlich auch den wirtschaftlichen Aspekten an „bezahlbare“ Baugrundstücke Rechnung trägt.

Diese Mehrfachbeauftragung hat die Fa. Infracommun in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Augsburg Anfang 2015 ausgelobt. Das Verfahren wurde mit vier Planungsbüros bzw. Planergemeinschaften durchgeführt. Nach Sichtung und Wertung aller eingereichten Arbeiten wurde von einem aus externen Gutachtern und Sachverständigen sowie Vertretern der städtischen Fachdienststellen und der Investorin bestehenden Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, aus folgenden Gründen einstimmig als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP, Aufstellung BP) festgelegt:

- klare, gut orientierbare städtebauliche Struktur;
- zusammenhängende Bauzeilen gliedern kleinteilig bebaute Baufelder und die mit unterschiedlichen Nutzungen belegbaren, eingefügten Grünräume;
- Zuordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt angenehme Großzügigkeit der gut vernetzten Grünräume auch am Übergang zu angrenzendem Landschaftsraum;
- Hierarchie der Grünräume entwickelt sich vorteilhaft aus der Siedlungsstruktur;
- vorgeschlagene Neubaustuktur fügt sich zwanglos in gesamte Siedlungsstruktur der Umgebung ein und ist dabei so stabil, dass einzelne Modifikationen gut möglich sind.

Nach mündlicher Berichterstattung hat der Bau- und Konversionsausschuss am 07.05.2015 zugestimmt, dieses städtebauliche Konzept als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren heranzuziehen.

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

### D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohneinheiten für die wachsende Bevölkerung Augsburgs sowie eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung der angrenzenden, ursprünglich durch Siedlerhausbebauung geprägten Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen durch eine Arrondierung mit zeitgemäßen, differenzierten und im Vergleich zur ursprünglichen Siedlerhausbebauung auch strukturell weiterentwickelten Wohnungsangeboten sowie eine vernetzte Struktur öffentlicher Grün- und Freiräume.

Ein hoher Anteil verhältnismäßig kleiner Grundstücke unterstützt die Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Bauweise und ermöglicht eine Beimischung kostengünstiger Grundstücke.

#### *Erweiterung und städtebauliche Aufwertung der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen*

Das künftige Wohngebiet führt das westlich und östlich angrenzende Siedlungsgebiet der Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung baulich zusammen und schafft neue räumliche Verbindungen zwischen diesen Siedlungsgebieten. Ziel für das künftige Wohngebiet ist daher eine Entwicklung weitgehend im Einklang mit den bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen. Insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung soll die Planung dabei weitest möglich an den Baubestand der Umgebung angepasst werden. Gleichzeitig soll künftig aber auch eine eigene, von der ursprünglichen Siedlerhausbebauung sich klar abgrenzende Gestalt und Identität des neuen Quartiers in der städtebaulichen Struktur und architektonischen Form ablesbar sein. Die Entwicklung verfolgt eine Aufwertung der Grün- und Freiflächenversorgung und der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers, die sich auch an die Bewohner der westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebiete richtet. Ziel ist die Entstehung eines zusammenhängenden, vernetzten Wohnquartiers in dem die nachbarschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten begünstigt werden.

#### *Differenziertes Wohnungsangebot und öffentliche Grün- und Freiräume*

Die Differenzierung der Baukörper im künftigen Wohngebiet ermöglicht verschiedene Wohnungsangebote wie Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, Genossenschaftliches Wohnen, etc. Eine soziale Durchmischung wird somit begünstigt. In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen sollen nach den Bedingungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes Geschosswohnungsbauten für staatlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Darüber hinaus sollen die im Eigentum der Stadt Augsburg verbleibenden Grundstücke über das Liegenschaftsamt weitgehend als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben werden. Hochwertige, teilweise naturnah ausgestaltete und vernetzte öffentliche Grün- und Freiräume bieten überdies verschiedene Möglichkeiten der Begegnung und Interaktion im öffentlichen Raum.

### Planungskonzept

Ausgehend von der vorgenannten Zielsetzung, sieht die fortentwickelte Planung für die Erweiterung der Lorenzerwiesen und der der St.-Anton-Siedlung eine räumlich differenzierte und durchmischte, verhältnismäßig dichte Struktur vor. Der Charakter der in westlicher und östlicher Nachbarschaft bestehenden Einfamilienhaussiedlungen wird vorwiegend in den Randbereichen des neuen Quartiers weitestgehend aufgenommen und durch verdichtete Baustrukturen sinnvoll ergänzt. Das Planungskonzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, wurde nach den Erkenntnissen aus den Beteiligungsverfahren und den vorliegenden Fachgutachten und sonstigen Planungen (Baumbestandsbewertung, Konkretisierung Erschließungs- und Freianlagenplanung, Kita-Planung, etc.) in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Grünordnung, Naturschutz- und Friedhofswesen, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Tiefbauamt von den mit der Bauleitplanung beauftragten Büros fortgeschrieben und konkretisiert. Das zuletzt im August 2020 fortentwickelte Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) sieht für das neue Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße insbesondere folgende Ziele vor:

### *Anordnung und Bauformen*

Ein wesentlicher Teil des Bebauungskonzeptes ist die Durchmischung verschiedener Wohnungsbautypen. Die städtebauliche Struktur setzt sich, ähnlich der umliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen, vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zusammen. Zusätzlich werden einige Reihenhäuser / Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die räumliche Anordnung der verschiedenen Bauformen und deren Geschossigkeit resultiert aus verschiedenen Überlegungen:

- Die Platzierung der Baukörper und Wirkung der Raumvolumen werden eingesetzt, um attraktive, städtische und abwechslungsreiche öffentliche Straßenräume zu schaffen. Entlang der Hupterschließungen sorgen weitestgehend geschlossene Bauformen (Reihenhäuser) und Baukörper höherer Geschossigkeit für eine stadträumliche Definition und Fassung des Straßenraums.
- Die Anordnung der Bauformen und deren Geschossigkeit sorgen für einen, in Bezug auf Höhenentwicklung und bauliche Dichte, maßvollen Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen und der Struktur des neuen Wohngebiets.
- Die Anordnung der Bauformen ist kleinräumig differenziert, um eine räumliche Streuung verschiedener Wohnformen zu erreichen.
- Die verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) sind entlang der beiden in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hupterschließungsstraßen, sowie im Norden des Plangebietes am Übergang zu der sehr heterogenen Bestandsbebauung südlich der Stätzlinger Straße angeordnet. Dadurch werden, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, für einen Großteil der Einwohner des künftigen Wohngebiets die Verkehrswege kurzgehalten und übermäßiger Verkehr vermieden.

### *Freiraumstruktur*

Die öffentlichen Straßen- und Freiräume verfolgen das Ziel einer guten Vernetzung und hohen Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen.

Im Wechselspiel mit der Bebauung trägt die Freiraumstruktur maßgeblich zur verfolgten räumlichen Differenzierung des künftigen Wohngebietes bei.

Das Netz öffentlicher Straßen- und Freiräume weist künftig eine hohe Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung auf und leistet so einen Beitrag zur Vernetzung des künftigen Wohngebietes mit, als auch zwischen den westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten.

Die vernetzten Frei- und Grünräume und die Grünflächen und Gärten auf den Wohngrundstücken sorgen für eine zusammenhängende, vernetzte Grünstruktur, die sich positiv auf die ökologische und kleinklimatische Situation im gesamten Siedlungsbereich der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen auswirkt.

Der öffentliche Raum setzt sich aus unterschiedlichen Freiraumtypen und dem öffentlichen Straßenraum zusammen:

#### *Freiraumtypen*

Verschiedene Quartiersplätze schaffen innerhalb der Freiraumstruktur baumüberstandene Bereiche in denen Aufenthalt und Spiel angeboten wird.

Die zentralen, öffentlichen Grünanlagen bieten unterschiedliche Grünbereiche wie Wiesen- oder Rasenflächen, Versickerungsmulden, baumüberstandene Bereiche und Spiel Landschaften. Sie sind untereinander vernetzt, so dass ein zusammenhängender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug den gesamten Siedlungsbereich auflockert und gliedert und mit dem Außenbereich (Wulfertshauer Weg) verbindet.

#### *Straßenraum*

Die Hauptschließungen sind durch zusammenhängende Bauformen (Reihenhäuser) und Baukörper höherer Geschossigkeit räumlich gefasst. Durch eine verspringende Straßenführung und den gezielten Einsatz von Baum- und Solitärstrauchpflanzungen sowie Parkflächen wird eine abwechslungsreiche Raumfolge geschaffen. Der Ausbau erfolgt getrennt in Fahrbahn und Gehsteigbereich und ist auf eine verkehrsrechtliche Anordnung als Tempo-30-Zone ausgelegt.

Die Wohnstraßen sind als ruhige Verkehrsflächen konzipiert und bieten verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche und ist auf eine verkehrsrechtliche Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt.

Zusätzliche Wege für Fußgänger und Radfahrer schaffen ein feinmaschiges Netz an Verbindungen und sorgen künftig für eine hohe Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung

## **D.5.2. Art der baulichen Nutzung**

### **D.5.2.1. Allgemeines Wohngebiet**

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen wird für den Planbereich des BP Nr. 671 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in den östlich und westlich benachbarten Siedlungsgebieten bereits existierende Nutzungsstruktur kann damit auch im Plangebiet weiter fortgeführt und funktional abgerundet werden. Demzufolge orientieren sich die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen auch am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

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

Der Nachfrage nach Wohnungen für staatlich geförderten Wohnraum wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dahingehend Rechnung getragen, dass sich die Investorin vertraglich gegenüber der Stadt Augsburg verpflichtet hat, bei den Geschosswohnungsbauten einen Anteil von ca. 30 % der Geschossfläche als geförderte Mietwohnungen nach den Bedingungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz zu errichten.

Darüber hinaus sollen die im Eigentum der Stadt Augsburg verbleibenden Grundstücke über das Liegenschaftsamt weitgehend als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben werden.

#### D.5.2.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der angestrebten Erweiterung des Angebotes an Wohnraum im Stadtteil Lechhausen nimmt in der Folge auch die Wohnbevölkerung zu, wodurch letztlich auch ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird. Der Bedarf an neuen Krippen- und Kindergartenplätzen soll durch den Neubau einer 7-gruppigen Kindertagesstätte im Bereich des bisherigen Bolzplatzes gedeckt werden. Um die für eine derartige Einrichtung erforderlichen Nutzungen und Einrichtungen (Gebäude, Freiflächen, ruhender Verkehr, etc.) künftig auch unterbringen zu können, wird eine etwa 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich des bisherigen Bolzplatzes unmittelbar westlich der Wernhüterstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ planungsrechtlich gesichert.

#### D.5.2.3. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 671 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und bereits vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzungen führen sowie der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten neuen Wohnquartiers mit parkartig ausgelegten, multifunktionalen Grünzonen / Freiräumen widersprechen.

### D.5.3. Maß der baulichen Nutzung

#### D.5.3.1. Allgemeines Wohngebiet

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

Die in den allgemeinen Wohngebieten jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 (WA 2, WA 3), 0,35 (WA 4 bis WA 8) bzw. 0,3 (WA 1) orientieren sich vorwiegend an der baulichen Dichte der umliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung sowie der Lorenzerwiesen und lassen entlang der nord-süd-gerichteten Haupterschließungsstraße in gewissem Rahmen auch eine angemessene Verdichtung innerhalb des neuen Wohnquartiers zu. Mit den festgesetzten GRZ wird der nach § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige Höchstwert (GRZ 0,4) im gesamten Gebiet eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten.

Um die charakteristische Zweigeschossigkeit der benachbarten Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen im neuen Wohnquartier auch angemessen aufgreifen und fortführen zu können, werden insbesondere die randlichen Einzelhäuser (WA 7, WA 8) am Übergang zum Siedlungsbestand und der freien Landschaft zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenentwicklung dieser Gebäude reagiert hierauf, in dem eine Wandhöhe (WH) von 6,5 m für diese Baukörper festgelegt wird. Mit dieser zwingenden Vorgabe von zwei Vollgeschossen wird sichergestellt, dass die im Randbereich des neuen Wohnquartiers entstehenden Gebäudestrukturen durchwegs mit einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss ausgebildet werden müssen. Diesen Vorgaben (zwingend zwei Vollgeschosse, WH 6,5 m) entsprechen auch die wenigen, langgestreckten Doppelhäuser im Bereich WA 5.

Für die vorwiegend im Inneren des neuen Wohnquartiers (WA 3, WA 4, WA 6) geplanten Doppel- und Reihenhausstrukturen (Hausgruppen) ist der jeweils nördliche bzw. östliche Gebäudeteil mit zwingend drei Vollgeschossen und der südliche bzw. westliche Gebäudeteil jeweils mit zwingend zwei Vollgeschossen auszubilden. Mit einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m im Bereich des zwingend zweigeschossigen und 9,5 m im Bereich des zwingend dreigeschossigen Gebäudeteils, stellt auch die Höhenentwicklung dieser Gebäude auf die angestrebte Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Geschossigkeiten ab. Letztlich können im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 6 relativ kompakte Bauformen gesichert werden, die jeweils im 2. Obergeschoss über eine nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Dachterrasse verfügen.

Die entlang der geplanten, nord-süd-gerichteten Haupterschließungsachsen des neuen Wohnquartiers vorgesehenen Geschosswohnungsbauten (WA 2) sollen die kompakten Gebäudestrukturen der ebenfalls entlang dieser Straßen geplanten Reihenhausbauung weitestgehend aufgreifen. Demzufolge werden auch für diese Gebäude eine abgestufte Höhenentwicklung mit zwingend drei Vollgeschossen (WH 9,5 m) bzw. zwingend zwei Vollgeschossen (WH 7,5 m) festgelegt. Einzelne, zwingend vier- bzw. dreigeschossigen Kopfbauten im Osten sowie im Westen bzw. Südwesten dienen der stadträumlichen Akzentuierung sowie Orientierung innerhalb des neuen Wohnquartiers.

Am Übergang zu der sehr heterogenen Bestandsbauzeile südlich der Stätzlinger Straße wird im Norden des neuen Wohnquartiers (WA 1) eine verhältnismäßig lockere Bebauung mit zwingend vier- bzw. zwingend dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Mit einer nach Norden geöffneten Hofbebauung und maximalen Wandhöhen von 12,5 m (bei vier Vollgeschossen) bzw. 9,5 m (bei drei Vollgeschossen) soll im Zusammenspiel mit der nördlich liegenden Bestandsbebauung ein attraktiver städtebaulicher Auftakt und Übergang für das neue Wohnquartier entstehen.

Mit den Vorgaben zur Geschossigkeit und Höhenentwicklung der neuen Gebäudestrukturen fügt sich das an der Schnittstelle der beiden Siedlungsgebiete St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen geplante Wohnquartier einerseits harmonisch in das Höhenniveau der angrenzenden Siedlungsbebauung ein, schafft andererseits aber auch bauliche Schwerpunkte, die zu einer Akzentuierung des neuen Quartiers führen. Nachdem die Kubatur der neuen Gebäude durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe bereits umfassend reglementiert werden kann, konnte auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im neuen Wohnquartier verzichtet werden.

Mit der in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eröffneten Möglichkeit einer Überschreitung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Tiefgaragen, etc.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 wird unter anderem dem Stellplatzbedarf innerhalb der in diesen Bereichen geplanten Geschosswohnungsbauten Rechnung getragen, der für die Kfz künftig vorwiegend in Tiefgaragen (ausgenommen Besucherstellplätze) gedeckt werden soll. Mit dem hauptsächlich unterirdischen Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen können die privaten bzw. halböffentlichen Freiräume um die hier neu entstehenden Geschosswohnungsbauten vom MIV weitestgehend freigehalten und somit begrünt sowie einer hochwertigen Freiraumgestaltung zugeführt werden.

Mit der vorgenommenen Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 kann eine unerwünschte spätere Verdichtung dieser Baustrukturen vermieden werden, die einen auf den beschränkten privaten Freiflächen nicht sinnvoll möglichen Nachweis des erforderlichen ruhenden Verkehrs nach sich ziehen würde.

#### D.5.3.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Um auch die Überbauung auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf eine verträgliche Ausprägung abstellen zu können, wurde auch für diesen Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei reglementiert. Die künftigen Gebäudestrukturen in diesem Bereich orientieren sich somit an den geplanten Baustrukturen der umliegenden Wohnbaugrundstücke. Weitergehende Regelungen sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich, da die konkrete Ausgestaltung der neuen Kindertagesstätte einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Freianlagen letztlich im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens mit anschließendem Architektenwettbewerb unter Federführung der Stadt Augsburg ermittelt wird.

#### D.5.4. Sonstige Festsetzungen

##### D.5.4.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der neuen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet (0,0 m - 0,5 m über der im Mittel gemessenen Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße) wird ein möglichst homogenes städtebauliches Erscheinungsbild für das in einem sehr ebenen Gelände neu entstehende Wohnquartier sichergestellt. Im Hinblick auf das im Plangebiet relativ hoch anstehende Grundwasser (siehe Kapitel D.2.6.) soll damit auch ein größtmöglicher Abstand zum Grundwasserhorizont ermöglicht werden. Die Festsetzung von konkreten Höhenkoten für die Bezugspunktbestimmung ist aufgrund des einheitlich ebenen Geländes nicht erforderlich.

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

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass der städtebauliche Charakter des Gebietes nicht durch übermäßige Ausnutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken entscheidend gestört wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass keine auf den Betrachter wirkende visuelle Überhöhung der Bebauung hervorgerufen wird.

##### D.5.4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die in den einzelnen Bereichen WA 3 bis WA 8 vorgesehene Bauweise und der festgelegte Verlauf der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am Planungskonzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung (siehe Anlage F.7.).

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 8 werden jeweils eindeutige Vorgaben zu deren Bebauung (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) getroffen, die eine starke strukturelle Durchmischung des neuen Wohnquartiers gewährleisten und damit ein großes Angebot an unterschiedlichen Wohnbauformen und -modellen ermöglichen.

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

Als baulich untergeordnete und bezogen auf die gesamte Kubatur eines Gebäudes nur bedingt wahrnehmbare Anlagen dürfen in den für Geschosswohnungsbauten vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Vordächer und Windfänge im Bereich der Eingänge der einzelnen Gebäude auf einer Breite von maximal 5,0 m bis zu



einer Tiefe von 1,5 m über die Baugrenzen hinausragen. Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität bei der Fassadengestaltung dürfen die festgesetzten Baugrenzen in diesen Bereichen an der straßenabgewandten Seite auch durch Balkone bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 4,0 m je Balkon überschritten werden, sofern ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Weitere Überschreitungen des Baugrenzengefüges werden in diesen Bereichen nicht zugelassen, damit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude auch noch eine gestalterisch ansprechende Ausprägung der privaten und halböffentlichen Flächen möglich bleibt. Zudem sind Balkone auch abstandsflächenrelevant, so dass von diesen grundsätzlich auch nachteilige Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von schutzbedürftigen, benachbarten Nutzungen ausgehen können. Mit den getroffenen Festsetzungen können diese weitest möglich vermieden werden.

In den Erdgeschossbereichen aller künftigen Wohngebäude dürfen sich auch Terrassen auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, wobei eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschritten werden darf. Damit die außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassenbereiche in den Bereichen mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhausbebauung nicht als bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes wahrgenommen werden, dürfen diese in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht durch Wintergärten oder ähnliche geschlossene Baukörper überbaut werden. Zudem dürfen Kellerabgänge die überbaubaren Grundstücksflächen aller künftigen Wohngebäude um maximal 1,5 m überschreiten.

#### D.5.4.3. Abstandsflächen

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

Zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der unmittelbar anliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (1 H bzw.  $\frac{1}{2}$  H bei 16 m-Privileg) hingegen durchwegs eingehalten werden, wobei entlang der Wernhüterstraße Bezug auf die Straßenmitte des heute bestehenden Straßenraumes genommen wird. Nach Umsetzung des neuen Wohnquartiers ist demnach auf den Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet, so dass hier auch künftig gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Im Inneren des neuen Wohnquartiers können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächentiefe 1,0 H) aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen jedoch an mehreren Stellen zwischen den geplanten Gebäudestrukturen nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die angestrebte, angemessen verdichtete Wohnbebauung wäre eine Anwendung der Abstandsflächen von 1,0 H nach Art. 6 BayBO für

die gesamte Planung aber auch nicht zielführend. Bei der aktuellen Planung wird demnach von der gesetzlich vorgesehenen Regelung Gebrauch gemacht, die Tiefe der Abstandsflächen abweichend zu regeln. Für die von diesen Abweichungen betroffenen Bereiche der Geschosswohnungsbauten in WA 2, der Reihenhausbauung in WA 3 und auch der Doppelhausbauung in WA 4 und WA 5 kann bei den getroffenen Festsetzungen zur Ausprägung der Baugrenzen und den jeweils zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit einer optimierten Grundrissausbildung (z. B. durchgesteckte Wohnungen in WA 2) im nachfolgenden Vollzug davon ausgegangen werden, dass auch im Innenverhältnis des neuen Wohnquartiers künftig für alle Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung in allen Geschossen möglich ist. Grundsätzlich sind alle Gebäude im neuen Wohnquartier, auch die sich teilweise gegenseitig verschattenden Einzelhausstrukturen in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 so ausgerichtet, dass die Süd- und / oder West- / Ostfassade jeweils keine Verschattung erfahren. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit auch innerhalb des neuen Wohnquartiers trotz der angestrebten höheren Dichte im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden.

#### D.5.4.4. Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Mit der in den Bereichen WA 1 und WA 2 getroffenen Verpflichtung sämtliche gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen und lediglich die Besucherstellplätze auf wenigen oberirdischen Stellplatzflächen umzusetzen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten gesichert werden.

Dieser Zielsetzung trägt auch die Vorgabe in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf Rechnung. Hier ist die Anordnung von Garagen und Stellplatzflächen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von konkret für diese Anlagen („Ga“, „St“) festgesetzten Flächen zulässig. Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung von unterschiedlichsten Baukörpern wird auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) die Errichtung von Garagen und Carports generell ausgeschlossen. Diese Festsetzung trägt auch zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

Die getroffene Festsetzung zu einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten trägt zu einer Erhöhung des Anteils an sickerfähigen Belägen im neuen Wohnquartier bei. Im Hinblick auf das relativ hoch anstehende Grundwasser ist eine Minimierung des Anteils an versiegelten Flächen im neuen Wohnquartier von besonderer Bedeutung.

Neben der Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehrs ist für das neue Wohnquartier auch ein hohes Angebot an Fahrradabstellplätzen von Bedeutung. Mit den in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 getroffenen Vorgaben zu einer anteiligen Überdachung bzw. Integration der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg erforderlichen Fahrradstellplätze in Gebäude bzw. in die Tiefgarage (mindestens 50 %), können diese Anlagen im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten künftig geordnet und witterungsunabhängig betrieben werden. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen sollte bei der Konkretisierung der Fahrradstellplätze insbesondere in diesen

Bereichen auch der stetig steigenden Elektromobilität (Stromanschluss für E-Bikes) Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen (ausgenommen kleiner 5 m<sup>2</sup> Nutzungsflächen sowie Pergolen und Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder konkret hierfür festgesetzter Flächen („Na“) sichert ein hohes Maß an Freiraumqualität und Stadtgestalt im gesamten neu entstehenden Wohnquartier. Lediglich Gerätehäuser bis 5,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Pergolen und Fahrradabstellplätze im Bereich der Eingänge der geplanten Geschosswohnungsbauten in den Bereichen WA 1 und WA 2 sind als untergeordnete bzw. offene Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese in die Wohnungs- und Garten- / Freiraumgestaltung verträglich integrierbar sind.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bzw. WA 8 werden Nebenanlagen innerhalb der am Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur geplanten privaten Grünflächen bzw. der zum angrenzenden Landschaftsraum festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen kategorisch ausgeschlossen, da in diesen Bereichen eine durchgehende Randeingrünung des neuen Wohnquartiers ohne störende Einbauten angestrebt wird.

#### D.5.4.5. Dächer, Gestaltungsfestsetzung

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden der neuen Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 mit gedeckten Putzfassaden soll das neue Wohnquartier eine ortsspezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten. Es werden typische Gestaltungsqualitäten der umgebenden Siedlungsgebiete aufgegriffen, um eine weitestgehend homogene Integration des neuen Wohnquartiers in die benachbarte St.-Anton-Siedlung und Siedlung Lorenzerwiesen zu erreichen.

Für die Bereiche mit Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 2), mit Hausgruppen (WA 3) mit Doppelhausbebauung (WA 4) sowie Einzelhausbebauung (WA 6) werden für sämtliche Gebäude die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und einer umlaufenden Attika festgesetzt. Mit dieser Dachform kann für die in den betreffenden Bereichen geplanten verdichteten Wohngebäude zeitgemäßer Wohnraum angeboten werden, zumal die Flachdächer eine flächensparende und ökologische Bauweise ermöglichen, nachdem auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. Zudem leisten Flachdächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie, etc.), was auch durch die zwingende Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf diesen Dachflächen noch unterstützt wird.

In den Bereichen mit Einzelhausbebauung (WA 7) und der hier eingefügten Doppelhausbebauung mit geringerer Tiefe (WA 5) wird den künftigen Bauherren freigestellt, ob sie das Wohngebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach oder mit einem flachgeneigten Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° ausbilden. Mit dem hier alternativ möglichen Satteldach wird die prägende Dachform der umliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen aufgegriffen. Dies spiegelt sich auch bei der zulässigen Farbgebung der Dacheindeckung von Satteldächern

wieder, die sich mit roten Farbtönen an der Gestalt der benachbarten Siedlungsbebauung orientiert. Gleiches gilt für die festgelegten Vorgaben zu Dachüberständen, die sich ebenfalls am Gestaltungsprinzip der Nachbarbebauung orientieren.

Um für die geplanten Einzelhäuser (WA 8) am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers eine weitgehend einheitliche Ausprägung dieser Wohngebäude sicherstellen zu können, wird auch im Hinblick auf die Fernwirkung dieser, den künftigen Ortsrand des neuen Wohnquartiers prägenden Gebäude, in diesem Bereich nur die Ausbildung eines flachgeneigten Satteldaches (15° - 20°) zugelassen.

Mit der Beschränkung des Dachüberstandes an Traufe und Ortgang wird zusammen mit der Dachneigung für die neu geplanten Wohngebäude ein einheitlicher, zeitgemäßer Gebäudetyp definiert.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der neuen Wohngebäude einfügen und nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher werden diese lediglich als in die Gebäudefassade oder die Dachfläche von Satteldächern integrierte Anlagen oder als Aufständigung auf Flachdächern zugelassen. Damit die aufgeständerten Anlagen auf den Flachdächern optisch nur zurückhaltend wirken, müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Fassadenebene einhalten und dürfen nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante Attika hinausragen.

Damit die Garagen und Nebenanlagen gegenüber dem Hauptgebäude baulich nicht zu stark in Erscheinung treten sind diese Anlagen mit einem maximal 5° geneigten Flachdach auszubilden, das ab einer Flächengröße von 10 m<sup>2</sup> ebenfalls extensiv zu begrünen ist.

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

Damit sich auch die für die geplanten Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erforderlichen Tiefgaragenein- und ausfahrten sowie notwendige Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge bestmöglich in das geplante Ortsbild des neuen Wohnquartiers einfügen, sind diese Anlagen in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Bei größeren Einhausungen (ab 10 m<sup>2</sup>) sind diese analog den Hauptgebäuden mit Flachdach wiederum mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die schallabsorbierende Ausbildung von Decken und Wänden der Tiefgaragen dient dem Immissionsschutz der zukünftigen Anwohner.

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in vom Straßenraum bzw. von öffentlichen Grünflächen aus nicht einsehbaren Konstruktionen verbessert das Erscheinungsbild des gesamten neuen Wohnquartiers in erheblichem Maß. Die nur als versenkte bzw. in Gebäude integrierte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung ebenfalls Rechnung. Zur hohen Freiraumqualität und Stadtgestalt trägt auch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten, etc.) bei. Mit der

getroffenen Beschränkung der Anzahl der von außen sichtbaren Antennen- / Satellitenanlagen können für die Architektur und Gestaltung der neuen Wohngebäude störende Einbauten / Anlagen weitest möglich vermieden werden.

#### D.5.4.6. Einfriedungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen soll im Bereich der neuen Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 2) eine hohe Durchlässigkeit zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen ermöglicht werden. Demzufolge werden in diesen Bereichen Einfriedungen zu den angrenzenden Straßen, Grünflächen und Wegen nur als untergeordnete Sockel oder Bordsteine zugelassen.

Die für die Privatsphäre der neuen Bewohner bedeutenden, unmittelbar an die Wohnungen in den Erdgeschossen anschließenden Terrassen und privaten Gartenbereiche sollen hier durch Schnitthecken eingefriedet und zu den offenen, halböffentlichen Freiräumen abgegrenzt werden können. Unmittelbar benachbarte Terrassen können zur Wahrung der Privatsphäre durch zwischenliegende Wandelemente voneinander getrennt werden.

In allen Bereichen mit Reihen-, Doppel- oder Einzelhausbebauung sollen die privaten Grundstücksflächen künftig durch maximal 1,2 m hohe Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgegrenzt werden können. Die Gestaltung der Einfriedungen in diesen Bereichen greift die wesentlichen, diesbezüglichen Gestaltmerkmale der anliegenden Siedlungsgebiete auf und führt diese auch im neuen Wohnquartier fort. Die Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücksflächen und zur freien Landschaft hin sollen möglichst durchlässig, mit Maschendrahtzaun ohne Sockel ausgeführt werden. Somit kann auch künftig eine gute Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gesichert werden. Für die Freianlage einer Kindertagesstätte im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung durch einen maximal 1,5 m hohen Metallzaun zugelassen. Im WA 3 ist im Bereich der Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße O eine in Ost-West-Richtung orientierte Wohnform gewünscht, wobei die Gartenanteile ausschließlich nach Westen orientiert sind. Mit der Möglichkeit in diesem Bereich auch Einfriedungsmauern von maximal 1,6 m zu errichten, entsteht im Zusammenspiel mit den dort festgesetzten Garagen und Stellplätzen eine der Situation entsprechend gestalterisch gewünschte Hofwirkung.

#### D.5.4.7. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen orientieren sich an entsprechenden Regelungen in vergleichbaren Wohnquartieren bzw. Siedlungsgebieten im Stadtgebiet. Grundsätzlich sollen sich Werbeanlagen harmonisch in das Straßenbild einfügen und sich auch der Architektur der geplanten Wohngebäude unterordnen, zumal diese Anlagen in einem Wohnquartier ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung sind. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden demnach im neuen Wohnquartier generell ausgeschlossen.

Die erfolgte Beschränkung der Werbung auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der umgebenden Freiflächen und des Straßenraums. Zu-

dem wird vermieden, dass benachbarte Wohn- und sonstige Gebäude durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden. Spezielle Werbeformen, wie großflächiges Beschriften und Bekleben von Fensterflächen oder blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig, da sie in der Regel minderwertig wirken und sowohl das Straßen- und Stadtbild als auch die Wohnqualität in dem neuen Wohnquartier und dessen Umfeld abwerten.

### **D.5.5. Erschließungskonzept**

#### D.5.5.1. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Verknüpfung mit den umliegenden Hauptverkehrswegen erfolgt vorwiegend von Norden über zwei Zufahrten an die in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft bereits anliegende Stätzlinger Straße. Die für die westliche Quartierszufahrt herangezogene Grundstücksfläche südlich der Stätzlinger Straße (Fl.Nr. 1586/12, Gemarkung Lechhausen) ist bislang noch nicht gewidmet. Diese Widmung soll im Zuge der übrigen Widmungen im neuen Wohnquartier verfügt werden. Für die weiterführende innere Erschließung des neuen Wohnquartiers ist eine klare Hierarchieabstufung der neuen Verkehrswege vorgesehen.

Die für eine Tempo-30-Regelung konzipierte Hapterschließung erfolgt von der Stätzlinger Straße aus durch zwei Hapterschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung. Diese Straßen werden im Süden über die Günz- bzw. Ringstraße mit den bestehenden Siedlungsgebieten der Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung verknüpft. Im nördlichen Planbereich (in etwa in Verlängerung der östlich anschließenden Tatrastraße) sowie im südlichen Planbereich (auf Höhe der Günz- bzw. Ringstraße) werden zudem zwei ebenfalls für Tempo-30 konzipierte West-Ost-Querverbindungen als Abrundung des Systems der neuen Hapterschließungsstraßen des künftigen Wohnquartiers vorgesehen. Die gesamten für eine Tempo-30-Regelung geplanten Hapterschließungsstraßen sind, mit Ausnahme einiger ca. 3,5 m breiter Engstellen, auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgelegt. Mit den in der südlichen und nördlichen Querverbindung geplanten Engstellen sollen quartiersfremde Durchgangsverkehre weitest möglich vermieden werden.

In einer zweiten Hierarchieebene erfolgt die Erschließung und Vernetzung der einzelnen Wohnbereiche über verkehrsberuhigte Bereiche. Die gesamte Erschließung dieser verkehrsberuhigten Bereiche ist schlaufenartig vorgesehen, wodurch die Ausbildung von flächenintensiven Wendeflächen vermieden werden kann. Die konkrete Ausformung dieser in unterschiedlichen Breiten vorgesehenen Mischverkehrsflächen ist so vorgesehen, dass diese vom MIV, Rad- und Fußgängerverkehr gleichberechtigt genutzt werden können und zudem im gewissen Rahmen auch noch Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten.

Für insgesamt sieben Hinterliegergrundstücke im südlichen und östlichen Planbereich wird die Erschließung dieser neu geplanten Wohnparzellen über Privatwege sichergestellt. Hier werden vorwiegend jeweils zwei Grundstücke über einen 3,5 m breiten Weg an den unmittelbar anliegenden öffentlichen Tempo-30- bzw. verkehrsberuhigten Bereich angebunden. Zudem wird die Zugänglichkeit von zwei „gefangenen“ Grundstücken außerhalb des Planumgriffes (Fl.Nrn. 1585/7 und 1574/11, jeweils Gemarkung

Augsburg) jeweils durch Eintragung einer Dienstbarkeit mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger auf diesen Grundstücken bzw. mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und der swa Netze GmbH gesichert.

Das für das neue Wohngebiet vorgesehene Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass lediglich die Quell- und Zielverkehre des neuen Quartiers auf den künftigen Erschließungswegen verkehren, diese aber keine neuen Durchgangsverkehre durch das neue Wohnquartier und die umliegenden Siedlungsgebiete der St-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen auslösen. Die konkrete Ausprägung und Gestaltung der neuen Erschließungswege wird in der Erschließungsplanung geregelt, die Bestandteil der vertraglichen Regelungen zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt Augsburg ist.

Die im neuen Wohnquartier geplanten Haupterschließungsstraßen und Wohnstraßen gewährleisten eine ausreichende Erreichbarkeit aller Gebäude durch die Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge, die Fahrzeuge des Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetriebes und den Winterdienst und sind so konzipiert, dass keine aufwendigen Wendemanöver für diese Verkehrsteilnehmer erforderlich sind. Wie im städtebaulichen Vertrag zwischen Investorin und Stadt Augsburg geregelt, werden die als neue öffentliche Verkehrsflächen im BP Nr. 671 ausgewiesenen Flächen gewidmet, sobald die im städtebaulichen Vertrag hierfür genannten Voraussetzungen (Schlussvermessung, ordnungsgemäße Herstellung, unwiderrufliche Widmungszustimmung, etc.) erfüllt sind.

#### D.5.5.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger sind im Bereich der geplanten Tempo-30-Haupterschließung beidseitig angeordnete, mindestens 1,8 m breite Gehwege vorgesehen. Radfahrer können hier mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt werden. Die darüber hinaus geplanten verkehrsberuhigten Bereiche werden für Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt mit dem MIV zu nutzen sein. Ein feinmaschiges Netz an Verbindungen für Fußgänger ergibt sich neben den Haupterschließungen und Wohnstraßen auch noch durch zusätzliche eigenständige Fußwege entlang der verschiedenen öffentlichen Grünanlagen und Freiräume. Das gesamte Quartier weist somit künftig eine hohe Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung auf. Die geplanten Verbindungen sorgen insgesamt auch für eine gute rad- und fußläufige Vernetzung mit den Siedlungsbereichen der Umgebung. Die als Verbindung zur Singoldstraße fungierenden, außerhalb des BP-Umgriffes liegenden Grundstücke Fl.Nr. 1559/17 und 1559/18, jeweils Gemarkung Lechhausen, sind derzeit noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Diese Widmung wird voraussichtlich noch im Jahr 2020 erfolgen.

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

Der bislang über das Plangebiet verlaufende, öffentlich gewidmete Wulfertshäuser Weg wird im Rahmen eines selbstständigen wegerechtlichen Verfahrens innerhalb des Plangebietes einbezogen, nachdem er dort künftig seine Funktion verliert.

#### D.5.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Über die städtische Buslinie 37 (momentan nur an Schultagen) und die Regionalbuslinien 210 / 211, die unmittelbar nördlich des Planbereichs durch die Stätzlinger Straße führen (Haltestelle „Toblacher Straße“) ist das Plangebiet mit dem ÖPNV erreichbar. Mit steigender Nachfrage infolge der Zunahme der Wohnbevölkerung wird perspektivisch auch eine Verdichtung der Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs und Ausweitung der Stadtbuslinie auf das Wochenende möglich und sinnvoll sein.

#### D.5.5.4. Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die Bewohner und Besucher des neuen Wohnquartiers muss gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg grundsätzlich auf den künftigen privaten Wohngrundstücken nachgewiesen werden. Bei den geplanten Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unter den neuen Wohngebäuden nachgewiesen werden. Hier dürfen lediglich die gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze als oberirdische Stellplätze umgesetzt werden.

Bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind die erforderlichen Stellplätze in Garagen und auf größtenteils diesen vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen. In den Hausgruppen im WA 3 sind teilweise auch Gebäudestrukturen mit in das Hauptgebäude integrierten Garagen vorgesehen. Der Stellplatzbedarf für die neue Kindertagesstätte wird auf oberirdischen Stellplätzen im Osten der neu geplanten Gebäudestrukturen bewältigt. In diesem Bereich werden auch die Hol- und Bring-Verkehre für die Andienung und Abholung der Kinder stattfinden.

Ergänzend zu den privaten Stellplätzen werden in den Tempo-30-Bereichen und in den verkehrsberuhigten Bereichen auch noch weitere, klar definierte Kfz-Parkflächen in den neuen öffentlichen Straßenräumen angeboten. Innerhalb des geplanten Wohnquartiers kann damit ein angemessenes Angebot an privaten und öffentlichen Parkflächen für das künftige Nutzungsspektrum zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich der neuen Umspannstation der Stadtwerke Augsburg am nördlichen Ende der zentralen Grünanlage werden von den Stadtwerken Augsburg ergänzend auch noch einige Stellplätze für Carsharing inklusive Ladeinfrastruktur angeboten.

#### D.5.6. Grünordnungskonzept

Das grünordnerische Konzept folgt den im städtebaulichen Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, festgelegten grundsätzlichen Überlegungen zur Freiraumstruktur (siehe Anlage F.7.).

Wesentliche Elemente der Freiraumstruktur des neuen Wohnquartiers sind die Grün- und Freiraumgestaltung der öffentlichen Straßenräume und Quartiersplätze, der zentralen Grünanlage und der privaten sowie halböffentlichen Flächen im Bereich der neuen Wohnbaugrundstücke.



Die Straßenräume des neuen Wohnquartiers unterteilen sich in die vorwiegend süd-nord-gerichteten Haupteerschließungsstraßen (Tempo-30-Bereiche) und verkehrsberuhigten Bereiche, welche die Sekundäerschließung der Wohngrundstücke sicherstellen. In den Straßenräumen müssen verschiedene Anforderungen erfüllt werden. Neben den eigentlichen Verkehrsflächen für den MIV sowie den fuß- und radläufigen Verkehr, müssen innerhalb der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen auch Mulden zur Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers umgesetzt werden (siehe auch Kapitel D.5.8.3. „Niederschlagswasser“). Um trotzdem eine angemessene Begrünung der Straßenräume gewährleisten zu können, werden die Tempo-30-Bereiche soweit mit den anderen Anforderungen und der künftigen Spartenlage vereinbar mit großkronigen Laubbäumen straßenbegleitend bepflanzt. Auch die als Mischverkehrsflächen auszubildenden verkehrsberuhigten Bereiche werden durch einzelne Baumpflanzungen und die Pflanzung von Solitärsträuchern räumlich gegliedert.

Die über das Plangebiet verteilten Quartiersplätze werden als multifunktionale baumüberstandene Freiflächen konzipiert. Mit wasserdurchlässigen und unterschiedlichsten Materialien befestigten Oberflächen sowie ansprechendem Freiraummobiliar sollen attraktive Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner des neuen Quartiers sowie auch der benachbarten St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen geschaffen werden. Pflanzungen aus aufgeasteten Großbäumen bieten entsprechende Aufenthaltsqualitäten sowie einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des gesamten Quartiers.

Die in einer Abfolge von „Grünen Zimmern“ konzipierte, zentral von Süden nach Norden verlaufende Grünanlage schafft hochwertige, landschaftsarchitektonisch verschiedenartig gestaltete Freiflächen, die überwiegend unversiegelt angelegt und unter anderem mit Großbäumen bepflanzt werden. Ein Teil dieser Flächen wird als offene Wiesen oder Rasenflächen konzipiert. In die künftige Gestaltung dieser Bereiche werden zudem naturnahe Gehölz- und Gebüschstrukturen, sowie naturnahe Versickerungsbereiche integriert. Die „Grünen Zimmer“ sollen entsprechend des Planungskonzeptes eines kleinräumig differenzierten, durchmischten Wohnquartiers künftig verschiedene Ansprüche an Freiflächen bedienen. Hierzu zählen beispielsweise Spazierwege, Rast- und Ruhebereiche, Spielangebote für verschiedene Altersgruppen und Ballspielangebote. Die einzelnen Grünflächen sind untereinander vernetzt, so dass eine zusammenhängende mäandrierende Grünachse künftig den gesamten Siedlungsbereich auflockert und gliedert.

Im südlichen Grünraum werden am Übergang zur freien Landschaft auch verschiedene Geländemodellierungen umgesetzt und ein überdachter Jugendtreff für die Jugendlichen aus dem neuen Quartier und den umliegenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen angeboten.

Die unbebauten Flächen der privaten Wohngrundstücke sollen weitestgehend versiegelungsfrei angelegt und begrünt sowie mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Das grünordnerische Konzept sieht aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen zusammenhängende Grünbereiche über die Grundstücksgrenzen hinaus vor. Insbesondere am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers wird zur Gestaltung des Ortsrandes am Übergang zur freien Landschaft eine durchgehende Randeingrünung auf den privaten Grundstücksflächen verpflichtend vorgeschrieben.

Die neu entstehenden Flachdächer werden nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention begründet, sondern auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung des gesamten neuen Wohnquartiers. Zudem bieten die begrünten Flachdächer im dicht bebauten Siedlungsgebiet künftig auch Nahrungshabitate für verschiedene Insekten und sonstige Kleinlebewesen.

### **D.5.7. Klimaschutz**

Das gesamte neue Wohnquartier wird durch ein neues Nahwärmenetz mit Heizenergie versorgt. Für Gebäude mit besonders gutem Energiestandard (z. B. Passivhaus) ist aber auch eine gebäudeweise Versorgung durch die Nutzung erneuerbarer Energien möglich. Dabei sind gasförmige, flüssige und feste Brennstoffe ausgeschlossen.

Mit der auf dem Großteil der neu geplanten Wohngebäude umzusetzenden Dachbegrünung wird sich infolge deren Verdunstungseffekte langfristig eine ausgleichende Wirkung für das Stadtklima einstellen. Positiv auf das Klima wirken sich auch die zentral von Süden nach Norden durch das neue Wohnquartier verlaufenden großflächigen Grünanlagen mit integrierten Versickerungsanlagen (Verdunstungseffekte), sowie die zahlreich geplanten Gehölzpflanzungen aus. Zudem weisen die gewählten Flachdächer und flachgeneigten Satteldächer der vorwiegend sehr kompakt geplanten Gebäude auch eine besondere Eignung für die Ausbildung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf.

### **D.5.8. Ver- und Entsorgung**

#### **D.5.8.1. Wasser**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das in der Stätzlinger Straße bzw. in der Wernhüterstraße und der Günzstraße bereits anliegende Netz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH erfolgen. Von diesem Netz aus werden neue Versorgungsleitungen in die innerhalb des neuen Wohnquartiers geplanten Erschließungsstraßen eingelegt.

#### **D.5.8.2. Abwasser**

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an bereits bestehende Abwasserkanäle in der Stätzlinger Straße und in der Wernhüterstraße, die innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen im neuen Wohnquartier fortgeführt werden.

#### **D.5.8.3. Niederschlagswasser**

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

Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen.

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

Zur Minimierung der Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in das städtische Kanalnetz wird dieses Oberflächenwasser vorwiegend in straßenbegleitenden Mulden bzw. in Versickerungsmulden in den Freiflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers zur Versickerung gebracht. Nachdem die Muldenflächen infolge von gestalterischen Vorgaben, etc. im neuen Wohnquartier nur begrenzt zur Verfügung stehen, kann das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ohne entsprechende Versickerungsmöglichkeit in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg in geringem Umfang auch den neu zu bauenden Mischwasserkanälen der Stadtentwässerung Augsburg zugeleitet werden.

Die in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg im neuen Wohnquartier erforderlichen baulichen Maßnahmen und Anlagen zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser (Versickerungsmulden, etc.) wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 671 verbindlich zwischen der Stadt Augsburg und der Investorin geregelt.

Das auf den neuen Fußwegen entlang der geplanten Grünanlage anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig innerhalb der angrenzenden Grünflächen versickert.

Für eine zusätzliche wirksame Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen sorgt die im Plangebiet für die Dächer von Garagen, Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäuden ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ), sowie für mit Flachdach ausgebildete Hauptgebäude vorgeschriebene extensive Dachbegrünung.

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

#### D.5.8.4. Stromversorgung

Das Plangebiet ist elektrisch nicht erschlossen. Zur Erschließung sind umfangreiche Kabelverlegungen innerhalb und außerhalb sowie die Errichtung einer Transformatorenstation innerhalb des neuen Wohnquartiers notwendig. Die konkrete Lage der erforderlichen Trassen für die Versorgungs- und Informationskabel werden im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der swa Netze GmbH festgelegt. Die erforderliche Trafostation wird am nördlichen Ende der zentralen Grünachse mit der dort von der swa Netze GmbH geplanten Umformungsstation für Fernwärme baulich zusammengefasst.

Bei Umsetzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an den neu geplanten Gebäuden besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie vor allem bei den geplanten Geschosswohnungsbauten auch der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität bzw. Mieterstromkonzepten.

#### D.5.8.5. Heizenergie

In Abstimmung mit der swa Netze GmbH wird das neue Wohnquartier durch ein von dieser betriebenes, neues Wärmenetz mit Heizenergie versorgt. Ein entsprechender Standort für die Umformung von Fernwärme an die Bedingungen des neuen Netzes (niedrigere Drücke und Temperaturen) wird gemeinsam mit der Trafostation am nördlichen Ende der zentralen Grünachse positioniert.

#### D.5.8.6. Telekommunikation

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

Von den Stadtwerken Augsburg Energie GmbH wird zudem untersucht, ob ein hochleistungsfähiges Lichtwellenleiter-Netz an das Plangebiet herangeführt und die einzelnen Gebäude an dieses Netz angeschlossen werden können.

#### 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. Sämtliche neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der verkehrsberuhigten Bereiche wurden nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für eine Befahrung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Im Bereich der privaten Wohnwege werden für die Abholung der Müllbehältnisse am Abholtag entsprechende Aufstellflächen am Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## D.6. Umweltbericht

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

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der BP-Aufstellung 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 und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Untersuchungen (Baumbegutachtung, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, etc.) vervollständigt.

### D.6.1. Einleitung

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

Mit der baulichen Entwicklung der Flächen südlich der Stätzlinger Straße im Stadtteil Lechhausen für Wohnbebauung soll dem im Stadtgebiet Augsburg stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Die geplante Wohnbebauung trägt mit unterschiedlichsten Gebäudestrukturen und Wohnformen auch zu einer verträglichen Siedlungsarrondierung der beiden bislang noch weitestgehend eigenständigen Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen bei. Auf dem Areal südlich der Stätzlinger Straße soll ein funktional zusammenhängendes Wohnquartier mit zentralen Grünanlagen entstehen, das eine angemessene Vernetzung mit der westlich und östlich bereits bestehenden Siedlungsbebauung ermöglicht. Die neue Bebauung soll insbesondere in den Randbereichen weitest möglich auf die umgebende, bestehende Siedlungsbebauung abgestellt werden, gleichzeitig aber auch eine klar ablesbare eigene Gestalt und Identität erhalten. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung werden die überplanten Flächen westlich der Wernhüterstraße als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit den erforderlichen Erschließungs- und Grünstrukturen im BP Nr. 671 festgesetzt. Zur Bewältigung des künftig zunehmenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen wird im Bereich des heutigen Bolzplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gesichert.

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

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

Für den Planbereich sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, D.4. „Planungsvorgaben“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Stätzlinger Straße einschließlich des hier vorhandenen Bolzplatzes mit randlichem Gehölzbestand keine Veränderung erfahren. Eine bauliche Nutzung des gesamten Areals wäre ohne die Aufstellung des BP Nr. 671 aufgrund der Lage der Flächen im baulichen Außenbereich auf Grundlage von § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Für die überplanten Flächen würde sich damit keine Veränderung zum Ist-Zustand einstellen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringend vorhandenen Wohnraumbedarfs wäre somit in diesem Bereich des Stadtteiles Lechhausen nicht möglich. Ebenso wenig wäre die Ausbildung großflächiger, zusammenhängender und durch die breite Öffentlichkeit künftig erlebbarer Grün- und Freiflächen möglich.

##### D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird auf den bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Schnittstelle zwischen den beiden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen ein angemessen baulich verdichtetes Wohnquartier mit unterschiedlichsten Wohnformen und zugehörigen Erschließungsstrukturen entstehen. Im Bereich der bislang als Bolzplatz genutzten Teilfläche im Südosten des Areals wird unter Beibehaltung eines Großteils des vorhandenen Gehölzbestandes eine neue 7-gruppige Kindertagesstätte mit zugehörigen Erschließungs- und Freianlagen ausgebildet werden. Als wirksame Vernetzung zwischen den Siedlungsgebieten und der freien Landschaft entsteht zentral im neuen Wohnquartier eine erlebbare von Süden nach Norden verlaufende Grünanlage, die mit verschiedenen Angeboten (Spiel, Aufenthalt, etc.) als Begegnungsstätte zwischen den neuen und alten Bewohnern des künftig weitestgehend zusammenhängenden Siedlungsgebietes der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen fungieren kann.

#### D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- / Freizeitfunktion des Gebietes. Unmittelbar westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bereits die zu Wohnzwecken genutzten Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen. Die bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet selbst weisen infolge fehlender Durchlässigkeit und Nutzbarkeit nur bedingt eine Erholungsfunktion für das Schutzgut Mensch auf. Lediglich der vorhandene Bolzplatz wird von den Bewohnern der umliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen bislang zur Freizeitnutzung herangezogen.

Lärmvorbelastungen bestehen für das Schutzgebiet Mensch im Plangebiet durch den Verkehrslärm auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Stätzlinger Straße. Seit Unterbrechung dieses Verkehrsweges durch eine Schranke am östlichen Ende der Stätzlinger Straße und damit einer Vermeidung von Durchgangsverkehren nach Stätzling, ist die Verkehrslärmbelastung entlang dieses Verkehrsweges nachweislich deutlich zurückgegangen. Nach den neuesten Berechnungen des Lärm- und Luftschadstoffinformations-Systems der Stadt Augsburg (LLIS 2017) können in den südlichen Gartenbereichen der entlang der Stätzlinger Straße bereits bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung nahezu in allen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden. An der noch etwas südlicher liegenden ersten Bebauung des neuen Wohnquartiers werden die Orientierungswerte der DIN 18005 folglich durchwegs eingehalten.

Die im neuen Wohnquartier als Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche geplanten Erschließungsstraßen lassen künftig eine Nutzung dieser Straßen ausschließlich durch den Quell- und Zielverkehr des neuen Wohnquartiers und nicht für Durchgangsverkehre erwarten. Analog zu vergleichbaren Wohnquartieren im Stadtgebiet handelt es sich demnach um reine Quartierserschließungen, von denen keine relevanten und mit der geplanten Wohnbebauung nicht verträglichen Geräuschbelastungen ausgehen. An die Stätzlinger Straße werden künftig zwei Anbindungsmöglichkeiten geschaffen, auf die sich die im neuen Quartier entstehenden Verkehre verteilen können. Aus den genannten Gründen wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Tiefbauamt für die geplanten Straßenkategorien (reine Quartierserschließung) kein Erfordernis für eine gesonderte schalltechnische Betrachtung gesehen. Nachdem weder infolge des Verkehrs auf der Stätzlinger Straße noch auf der neuen Quartierserschließung nachteilige Auswirkungen für die bestehenden und die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Für die bestehende Wohnbebauung entlang der Stätzlinger Straße wird die Geräuschbelastung im Bereich der neuen Zufahrtsbereiche zur Stätzlinger Straße mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers künftig etwas zunehmen. Unter Berücksichtigung der infolge des Verkehrslärms der Stätzlinger Straße hier bereits vorherrschenden Lärmvorbelastung, werden jedoch auch nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers keine relevanten Zusatzbelastungen an der bestehenden Bebauung in deren Umfeld ausgelöst werden.

Gewerbliche Lärmbelastungen infolge des nördlich der Stätzlinger Straße anliegenden Gewerbegebietes sind für die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, nachdem die

gewerblichen Emissionen in dem hier geltenden seit 14.06.2002 rechtskräftigen und am 24.07.2015 geänderten BP Nr. 605 A „Östlich der Kalterer Straße“ bereits derart reglementiert sind, dass an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Stätzlinger Straße die maßgebenden Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

Statt dem bislang an der Wernhüterstraße vorhandenen Bolzplatz werden innerhalb der neuen, zentralen Grünanlage künftig verschiedene neue Angebote für Ball- und Bewegungsspiele geschaffen. Die Lärmemissionen dieser Einrichtungen sind nicht mit denen eines Bolzplatzes vergleichbar, so dass sich für die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung diesbezüglich keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergeben.

Aus den vorgenannten Gründen sind auch nach Umsetzung des neuen Wohnquartiers sowohl im Bereich der umliegenden Siedlungsbebauung der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzertwiesen, als auch an den neu geplanten Wohnnutzungen im Quartier selbst künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Nach Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde (LLIS, Dezember 2015) werden die maßgebenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) bereits am südlichen Rand der Stätzlinger Straße sicher eingehalten. Mit Umsetzung des aktuell geplanten Wohnquartiers ist keine wesentliche Veränderung der Luftschadstoffbelastung in diesem Bereich zu erwarten, zumal die Stätzlinger Straße auch künftig die maßgebliche Quelle hierfür ist.

Das für die geplante Wohnbebauung herangezogene Areal südlich der Stätzlinger Straße liegt nicht im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>). Überflutungen sind bei einem derartigen Ereignis in dem neuen Wohnquartier nicht zu befürchten.

Mit den großzügigen, zentral von Süden nach Norden durch das neue Wohnquartier verlaufenden Grünanlagen und den geplanten Mischverkehrsflächen sowie Quartiersplätzen kann der Erholungs- und Freizeitwert innerhalb des neuen Wohnquartiers künftig nachhaltig gesteigert werden. Die zahlreich geplanten Wegeverbindungen, Mischverkehrsflächen und Grünstrukturen tragen zu einer wesentlichen Verbesserung der Durchlässigkeit und Erlebbarkeit des gesamten Areals für Fußgänger und Radfahrer bei. Diese Maßnahmen führen letztlich zu einem hohen Wohn- und Erholungswert nicht nur für die künftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers, sondern auch für die Bewohner der unmittelbar anliegenden Siedlungsgebiete.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der bestehende Bolzplatz bliebe in seiner jetzigen Ausprägung auch weiterhin bestehen. Nachdem für das Plangebiet keine anderweitige Nutzung zulässig wäre, könnten auch keine Wohngebäude, zum Teil auch mit staatlich geförderten Wohnungen, realisiert werden. Ebenfalls nicht möglich wäre die Entstehung einer für die breite Öffentlichkeit frei zugänglichen und erlebbaren zentralen Grünanlage mit verschiedenen Spiel- und Freizeitangeboten. Eine Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsgebieten über verschiedene Wegeverbindungen, Mischverkehrsflächen oder Grünstrukturen wäre ebenfalls nicht zu erwarten. Das weiterhin landwirtschaftlich zu nutzende Areal bliebe für die breite Öffentlichkeit weitestgehend nicht nutzbar und unzugänglich.



#### D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung der geplanten Nutzung und Bebauung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zu einer Erfassung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes wurde von der Arnold Consult AG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Relevanzprüfung vom 28.01.2016, Ergänzung 24.02.2016) durchgeführt. Hierbei wurden die potenziell im Planbereich vorkommenden und von der Planung möglicherweise beeinträchtigten Arten ermittelt. Dabei wurden insgesamt 35 Vogelarten (Rebhuhn, Feldlerche, Waldohreule, Goldammer, Wachtel, etc.) und 10 Säugetierarten (Haselmaus, Fledermausarten etc.) erfasst, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nach den bisherigen Erkenntnissen zumindest nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Nach erfolgter Bestandbegehung konnte die Liste der relevanten Tierarten letztendlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf 16 Vogelarten (darunter 12 Gebüsch- / Baumbrüter und 4 Freiflächenbrüter) reduziert werden.

Ein Vorkommen der Haselmaus kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für das Plangebiet sicher ausgeschlossen werden, da die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen nicht den Habitatansprüchen dieser Art gerecht werden.

Für einzelne Vogelarten gehen durch die mit der Umsetzung der Wohnbebauung teilweise verbundenen Gehölzrodungen zwangsläufig Habitatstrukturen dauerhaft verloren. Nachdem insbesondere in den angrenzenden Gartengrundstücken ausreichend Ersatzlebensbäume für die in der Regel sehr mobilen Vogelarten zur Verfügung stehen, kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aber auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erfüllt werden. Darüber hinaus werden im neuen Wohnquartier wieder zahlreiche neue Gehölzstrukturen auf den öffentlichen und privaten Flächen geschaffen, die einen umfassenden Lebensraumausgleich gewährleisten. Nachdem das neue Wohnquartier in zwei Teilabschnitten realisiert wird, kann auch eine dauerhafte und zeitlich lückenlose Bereitstellung von Gehölzstrukturen sichergestellt werden, da die teilweise Rodung der Gehölze um den jetzigen Bolzplatz erst dann erfolgt, wenn die Gehölze im westlichen Teil des neuen Wohnquartiers bereits realisiert sind. Bei den erfolgten Begehungen konnten in den bestehenden Gehölzen um den Bolzplatz keine Horste von Greifvögeln erfasst werden, so dass ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Die zweitgrößte Kategorie der untersuchten Vogel- und Fledermausarten ist die der Baumhöhlenbrüter. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen wurden demnach speziell die älteren Bäume im Bereich des Bolzplatzes auf das Vorkommen etwaiger Baumhöhlen bzw. Rindenspalten untersucht. Selbst an dem ältesten, mächtigsten Bestandsbaum (Berg-Ahorn) am der nordöstlichen Ecke des Bolzplatzes konnten hierbei weder Baumhöhlen noch Rindenspalten erfasst werden. Infolge des Fehlens derartiger

Habitatstrukturen im Plangebiet kann eine Betroffenheit von höhlenbrütenden Vogelarten und baumhöhlenbrütenden Fledermausarten gemäß § 44 BNatSchG für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für auf Ackerflächen und Grünland brütende Vogelarten (sogenannte „Freiflächenbrüter“) können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkommen von Wachtelkönig und Kiebitz ausgeschlossen werden. Während für den Wachtelkönig in vorhandenen Kartierungen keine Hinweise auf ein eventuelles Vorkommen bekannt sind, schließen die Silhouetten- und Scheuchwirkung umgebender Vertikalstrukturen (Bäume und Gebäude) sowie die starke Nutzung des Gebietes (unter anderem durch Spaziergänger mit Hund) ein Vorkommen des Kiebitz generell aus. Für weitere Freiflächenbrüter (Rebhuhn, Wachtel, Grauammer, Feldlerche, etc.) sind auf den angrenzenden Freiflächen im Süden ausreichend Ersatzlebensbäume vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Populationen dieser Arten kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden, vorausgesetzt, dass die Eingriffe außerhalb der Brutzeiten der jeweiligen Arten erfolgen.

Für „Gebäudebrüter“ sind keine Betroffenheiten gegeben, da nicht in bestehende Gebäudestrukturen eingegriffen wird. Zudem kann eine erhebliche Störwirkung der geplanten Wohnbebauung auf umliegende Gebäudenistplätze ausgeschlossen werden, da keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Nachdem das Plangebiet lediglich als Teillebensraum (z. B. als Jagdhabitat) von gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten genutzt wird, werden auch für diese Arten mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Um auch bei Umsetzung des neuen Wohnquartiers die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der maßgebenden Tierarten sicherstellen zu können, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die im BP Nr. 671 entsprechend berücksichtigt werden.

- *M1: Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit*  
Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Tieren dürfen Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- / Nist- und Fortpflanzungszeit, d. h. nicht im Zeitraum von 1. März bis 30. September, durchgeführt werden:
- *M2: Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bereich des Wohnquartiers*  
Als Ausgleich des Lebensraumverlustes für gehölzbrütende Vogelarten infolge der teilweisen Rodung von Gehölzen im Bereich des jetzigen Bolzplatzes, sind innerhalb des neuen Wohnquartiers zahlreiche neue Gehölze zu pflanzen. Bei der geplanten und im städtebaulichen Vertrag auch vertraglich geregelten abschnittsweisen Realisierung des Baugebietes wird zunächst der westliche Teil des Quartiers verwirklicht, so dass die hier bereits neu geschaffenen Gehölzstrukturen als Ersatzlebensraum für die im Nachgang, im Zuge der Realisierung der zweiten Teilfläche des Quartiers teilweise im Bereich des jetzigen Bolzplatzes zu rodenden Gehölze fungieren können.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Infolge der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen südlich der Stätzlinger Straße konnten sich auf dem überplanten Areal bislang weitestgehend keine schützenswerten Pflanzenvorkommen oder wertvollen Gehölz- / Vegetationsstrukturen entwickeln. Lediglich die im Südosten des Plangebietes befindliche, intensiv als Bolzplatz genutzte Rasenfläche ist allseits mit einer geschlossenen Hecken- / Gehölzstruktur aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und -sträuchern mittleren Alters umgeben. Im äußersten Nordosten des Planareals wurde zudem eine private Gartenfläche mit einigen Ziergehölzen ohne besonderen Erhaltungswert überplant. Am südöstlichen Randbereich der überplanten Flächen finden sich auch noch einige Parzellen Grabeland, jedoch ohne besonderen Vegetationsbestand.

Die unmittelbar westlich und östlich benachbarten Siedlungsbereiche der Lorenzerwiesen und St.-Anton-Siedlung werden durch typische, intensiv genutzte Siedlungsgärten mit einigen Laubgehölzen und vorwiegend nicht heimischen Ziergehölzen geprägt. Die Flächen im Süden des überplanten Areals werden landwirtschaftlich genutzt, so dass diese ebenfalls frei von naturschutzfachlich relevanter Vegetation sind.

In der Biotopkartierung der Stadt Augsburg finden sich für das Plangebiet bzw. dessen unmittelbares Umfeld keine Eintragungen.

Die im Bereich des Bolzplatzes vorhandenen Gehölzstrukturen (siehe Anlage F.6.) wurden durch das Büro Bauroth Baumgutachten & Baumpflege, Freising, im Rahmen eines Baumgutachtens (Gutachten vom November 2016) erfasst und beurteilt. Im Ergebnis dieser Untersuchung liegen die wertvollsten, erhaltenswerten Bestandsgehölze im Südosten des Bolzplatzes an der Wernhüterstraße. In allen anderen Bereichen um den Bolzplatz sind lediglich bedingt erhaltenswerte Bäume vorhanden, welche aufgrund mechanischer Defizite oder fehlender Verkehrssicherheit lediglich teilweise erhalten und in eine Ersatzpflanzung integriert werden sollten. Generell besteht der gesamte Baumbestand aus Bäumen deren Verwendungszweck bislang die Funktion als Sicht- und Lärmschutzpflanzung für den Bolzplatz war. Infolge des schlechten Zustandes eines Großteils der unterständigen Bäume, ist darauf zu schließen, dass es sich teilweise um einen Anflug, d. h. um wild aufgegangene Gehölze handelt.

Während im Vorentwurf des BP Nr. 671 noch der gesamte Bereich des Bolzplatzes für eine Bebauung vorgesehen war, mit der Folge, dass alle Bestandsgehölze in diesem Bereich hätten gerodet werden müssen, sieht das aktuelle Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) lediglich noch den zentralen und nördlichen Bereich des Bolzplatzes für eine Nutzung durch eine neue Kindertagesstätte vor. Ein Großteil der östlichen, südlichen und teilweise auch westlichen Gehölzstrukturen kann hingegen als Bestandteil künftig öffentlicher Grünflächen gesichert werden. Auf Grundlage des neuen Planungskonzeptes wurde vom Büro TreeConsult Brudi & Partner GmbH, Gauting, nochmals die Erhaltungswürdigkeit der entlang der Wernhüterstraße vorhandenen Bestandsgehölze begutachtet (Gutachten vom 15.05.2019).

Aus fachlicher Sicht erscheint ein Erhalt der Bäume, die nahe an der geplanten Fahrbahn der Wernhüterstraße stehen, nicht sinnvoll. Deren Wurzel- und Kronenbereich würde bei der Neugestaltung teilweise massiv beeinträchtigt werden, was dazu führt,

dass die weitere Entwicklung dieser Bäume nachhaltig beeinträchtigt wäre. Entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen nur einige wenige Bestandsbäume entlang der Wernhüterstraße erhalten werden. Um trotz Fällung der nur bedingt oder nicht erhaltenswerten Bestandsbäume künftig auch wieder eine angemessen große, baumbestandene Freifläche zu erhalten, werden in diesen Bereichen im Zuge der Umsetzung der Planung mehrere vitale Jungbäume neu gepflanzt.

Bei Umsetzung des geplanten Wohnquartiers werden im Bereich der Tempo-30-Zonen und in den verkehrsberuhigten Bereichen zahlreiche Bäume und Solitärsträucher neu gepflanzt. Weitere Bäume sollen im Bereich der neuen Quartiersplätze neu gepflanzt werden. Hinzu kommen die zahlreichen Gehölzpflanzungen innerhalb der zentralen, von Süden nach Norden durch das neue Wohnquartier verlaufenden Grünanlage und die Pflanzungen innerhalb der neuen Wohngrundstücke (im WA1 und WA2 jeweils 1 Baum je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche) sowie am nördlichen und südlichen Ortsrand des neuen Wohnquartiers. Letztlich werden im Zuge der Umsetzung des neuen Wohnquartiers deutlich mehr Bäume neu gepflanzt, als gefällt werden müssen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für die Fauna und Flora innerhalb des Plangebietes keine wesentliche Änderung ergeben, da die bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und die bestehenden Gehölzflächen um den weiterhin fortbestehenden Bolzplatz in ihrem derzeitigen Bestand und ihrer derzeitigen Ausprägung erhalten blieben. Von einer Entstehung weiterer extensiv genutzter Grünbereiche und zusätzlicher Gehölzpflanzungen, d. h. einer Erhöhung des Angebotes an Nahrungs- und Bruthabitaten für regelmäßig in Siedlungsgebieten vorkommende Vogelarten, etc., wäre in diesem Zusammenhang nicht auszugehen. Auch die Möglichkeit der im Arten- und Biotopschutzprogramm angestrebten Verstärkung des Netzes von Agrotopen (vielfältige, abwechslungsreiche Kulturlandschaft im Stadtrandbereich) zur Förderung des Rebhuhns (insbesondere auf externen Ausgleichsflächen, siehe auch Kapitel D.6.2.6.1. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“) würde damit ungenutzt bleiben.

#### D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Bei den überplanten Flächen handelt es sich bislang vorwiegend um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen inmitten der beiden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen. Die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zu diesen Siedlungsgebieten liegenden Flächen sind bislang nur durch eine sehr geringe Versiegelung gekennzeichnet.

Durch die geplante Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und neuen Verkehrsanlagen gehen ca. 11 ha intensiv als Acker nutzbare Fläche mit durchschnittlichen bis relativ guten Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Die Umwandlung der Ackerflächen stellt aus landwirtschaftlicher Sicht einen erheblichen Verlust dar, da die Ackerfläche dauerhaft verloren geht (Verlust landwirtschaftlicher Flächen nach § 1a Abs. 22 Satz 2 BauGB). Der Stadt Augsburg ist sehr wohl bewusst, dass mit landwirtschaftlichen Flächen im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung grundsätzlich sparsam umgegangen werden muss, zumal eine bauliche Inanspruchnahme in der Regel irreversibel im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung

ist. Im Stadtgebiet Augsburg besteht aber eine sehr große, stetig zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen, zu deren Bewältigung Flächen der Innenentwicklung nicht oder nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist es trotz des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen zwingend notwendig, das geplante Wohnbaugebiet in Anspruch zu nehmen.

Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ können bei der aktuellen baulichen Entwicklung in den umliegenden Siedlungsgebieten auch bereits vorhandene Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, etc.) mitgenutzt werden. Darüber hinaus werden zentral im neuen Wohnquartier mit Umsetzung der Planung neue großflächige, von Süden nach Norden verlaufende Grünstrukturen geschaffen, die zwar künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können, aber dauerhaft nahezu unversiegelt bleiben. Mit der Ausbildung von Versickerungsanlagen und der Ausbildung eines Feinreliefs werden diese Flächen künftig auch höherwertiger gestaltet sein als die bisherigen Ackerflächen.

Letztlich gehen mit der geplanten Umsetzung des neuen Wohnquartiers die Funktionen der bisherigen Ackerflächen für den Naturhaushalt verloren. Dieser Verlust muss auf externen städtischen Flächen im Bereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches kompensiert werden (siehe Kapitel D.6.2.6.1. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“).

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bislang vorwiegend durch die intensive Landwirtschaft genutzten Flächen und deren Funktionen für den Naturhaushalt ohne Einschränkungen erhalten. Eine Flächeninanspruchnahme für andere Nutzungen wäre nicht zu erwarten. Das Schutzgut Fläche bliebe in seiner jetzigen Funktion erhalten.

#### D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Im Bereich der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße, wie auch auf dem überplanten Bolzplatz und der privaten Gartenfläche im nordöstlichen Plangebiet ist das Schutzgut Boden weitestgehend noch in seiner natürlichen Zusammensetzung anzutreffen. Bislang ist im Plangebiet lediglich im Bereich des vollversiegelten Straßenraumes der Wernhüterstraße eine Störung des natürlichen Bodenaufbaus vorhanden. Nach den Erkenntnissen einer bislang für Teile des Plangebietes punktuell durchgeführten Bohr- und Rammsondierung (Büro Geotechnik Aalen, August 2015) besteht der natürliche Untergrund vorwiegend aus einer 0,4 m mächtigen Mutterbodendecke mit darunterliegenden Kiesböden. Teilweise werden tonig, humose schluffige Böden bis in Tiefen von 0,8 m bzw. stark schluffige Feinsande bis auf eine Tiefe von 1,5 m vorgefunden.

Bei den im Plangebiet bislang erfolgten Bodenaufschlüssen des Büros Geotechnik Aalen haben sich keine Erkenntnisse über geogene Bodenbelastungen auf dem überplanten Areal eingestellt. Es liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsanlagen wurde das Büro Geotechnik Aalen von der Stadtentwässerung Augsburg beauftragt, im Bereich der Kanaltrassen weitergehende und vertiefende Untersuchungen der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der geotechnischen Angaben zur Erschließung für den ersten Bauabschnitt durchzuführen (Geotechnisches Gutachten 1. BA, vom 30.06.2020).

Mit Durchführung der Planung werden im gesamten Plangebiet neue Wohngebäude und sonstige Einrichtungen (Kita, etc.) einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließungsstrukturen (Straßen, Wege) neu errichtet. Im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten (WA1 und WA2) werden ergänzend zu den Wohngebäuden auch noch Tiefgaragen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens ausgebildet. Die Umsetzung des neuen Wohnquartiers bedingt grundsätzlich eine zusätzliche Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. intensiv genutzter Rasenflächen (Bolzplatz). Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals ist demnach grundsätzlich von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auf den überplanten Flächen auszugehen. Da die geplanten Tiefgaragen wieder mit einer Humusschicht überdeckt werden und auch die sonstigen Frei- / Gartenflächen um die neu entstehenden Wohngebäude als private bzw. gemeinschaftliche Hausgärten / Freianlagen gestaltet werden, können die Bodenfunktionen in diesen Bereichen künftig wieder teilweise hergestellt werden.

Neben der Zunahme des Versiegelungsanteils kann mit der Planung auch eine von Süden nach Norden durch das Quartier verlaufende Grünanlage neu geschaffen werden. Mit einer Abfolge von intensiv und extensiv genutzten Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten fungieren diese Flächen künftig als zentrale naturnahe Bereiche des Wohnquartiers, in welchen die Funktionsfähigkeit des Bodens künftig keine Beeinträchtigung mehr erfährt bzw. im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sogar eher aufgewertet werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bislang vorwiegend durch die Landwirtschaft genutzten und in Anspruch genommenen Böden sowie die intensiv als Bolzplatz genutzten Rasenflächen weiterhin erhalten. Eine Zunahme des Versiegelungsgrades wäre im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten. Das Schutzgut Boden würde in seiner jetzigen Funktionsfähigkeit bestehen bleiben.

#### D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Bei jahreszeitlich bedingten Hochwasserständen liegt der höchste Grundwasserstand im Plangebiet bei etwa 2,0 m unter Geländeoberfläche, wobei sich bei Starkregenereignissen, etc. durchaus auch ein über dieses Niveau hinausgehender Grundwasserstand einstellen kann. Demnach handelt es sich bei dem überplanten Areal um ein wasserwirtschaftlich besonders empfindliches Gebiet. Der Untergrund im Bereich des neuen Wohnquartiers weist grundsätzlich eine günstige Versickerungseignung auf, wobei bei einem Grundwasserhöchststand von einer deutlich verringerten Sickerkapazität des Untergrundes auszugehen ist.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes fließt in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet mit der Friedberger Ach ein Gewässer zweiter Ordnung. In ca. 1,8 km Entfernung verläuft zudem mit dem Lech ein Gewässer 1. Ordnung westlich des Planareals, das auch als Vorfluter für das Plangebiet fungiert. Auf historischen Luftbildern sind im Bereich des Planareals noch ehemalige Bachmäander bzw. trockengefallene Gewässerrinnen wahrnehmbar, die infolge der jahrelangen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen heute in Natura aber nicht mehr existieren. Nach dem ABSP ist für das in der Friedberger Au liegende Areal eine Modellierung des Feinreliefs oder der Bau von Flutmulden zur Wiederherstellung einer wiesenbrüterrelevanten Strukturausstattung vorgesehen.

Bei Durchführung der Planung wird der Versiegelungsanteil der bislang vorwiegend landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung und sonstigen Einrichtungen (Kita, etc.) wesentlich erhöht. Hierdurch sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) im Bereich des überplanten Areals südlich der Stätzlinger Straße verbunden. Damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet trotzdem künftig nicht zu stark eingeschränkt wird, wird sämtliches Niederschlagswasser von den privaten Wohngrundstücken und der Großteil des auf den neuen öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des neuen Wohnquartiers vor Ort zur Versickerung gebracht. Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Wesentlichen über dezentrale Versickerungsmulden in den einzelnen Straßenräumen sowie weitere Versickerungsmulden innerhalb der zentralen Grünanlage vorgesehen. Insbesondere mit letztgenannten Mulden kann auch den im ABSP formulierten Vorgaben zur Modellierung eines Feinreliefs und einer Wiesenbrüterelevanten Strukturausstattung im neuen Wohngebiet angemessen entsprochen werden. Die für den Großteil der neuen Wohn- und sonstigen Gebäude vorgesehene extensive Dachbegrünung ermöglicht auf den privaten Grundstücksflächen einen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers und damit auch eine Verzögerung der Einleitung in den Untergrund. Zur Verringerung des Versiegelungsanteiles auf den privaten Wohngrundstücken sind die privaten Stellplätze einschließlich deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden. Mit den vorgenannten Maßnahmen können die mit der geplanten Neubebauung verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser in gewissem Umfang kompensiert werden. Mit der Anlage einer zentral von Süden nach Norden, großflächig durch das neue Wohnquartier verlaufenden Grünanlage kann ein Teil des überplanten Areals künftig dauerhaft von Versiegelung verschont bleiben. Innerhalb dieser Grünanlage ergeben sich künftig keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Ergänzend werden auf den externen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Quellbereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches (siehe Kapitel D.6.2.6.1. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“) in großem Umfang Feuchtlebensräume wiederhergestellt, was eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser darstellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine Veränderungen der natürlichen Wasserkreisläufe und somit des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebietes, da von keiner Zunahme des Versiegelungsanteils auf den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen auszugehen wäre. Sofern das überplante Areal auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollte, blieben andererseits aber auch ein Eintrag von Dünger bei der Bewirtschaftung dieser Flächen und dessen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser weiterhin bestehen. Von einer zumindest teilweisen Modellierung bzw. Verbesserung der Strukturausstattung der Flächen wäre ebenfalls nicht auszugehen.

#### D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Über die unmittelbar südlich angrenzende freie Feldflur wird grundsätzlich frische Luft aus südlicher / östlicher Richtung in das Stadtgebiet transportiert.

Die weitestgehend freien, landwirtschaftlich genutzten Feldfluren innerhalb des Plangebietes tragen in gewissem Umfang zu einer Verteilung der Kalt- und Frischluftströme in

die angrenzenden Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen, sowie die gewerblichen Nutzflächen nördlich der Stätzlinger Straße bei. Die große, zusammenhängende Feldflur wirkt sich grundsätzlich auch positiv auf das Mikroklima innerhalb des Siedlungsgebietes aus, während in den unmittelbar benachbarten Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen sowie im Gewerbegebiet nördlich der Stätzlinger Straße bereits von einem typischen „Stadtklima“ mit höheren Temperaturen („Aufheizeffekte“ der Versiegelung) und eingeschränktem Luftaustausch auszugehen ist. Infolge der Randlage des überplanten Areals, eingebettet in diese Siedlungs- und Gewerbegebiete, ist das Schutzgut Luft / Klima im Planbereich jedoch bereits prinzipiell vorbelastet.

Bei Durchführung der Planung nimmt die Versiegelung der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der geplanten Wohnbebauung und den sonstigen Anlagen (Kita, Straßen, Wege, etc.) deutlich zu, wodurch zusätzliche „Aufheizeffekte“ im Siedlungsgebiet auftreten. Die zentral von Süden nach Norden durch das neue Wohnquartier verlaufende Grünanlage ermöglicht auch weiterhin einen angemessenen Luftaustausch innerhalb des neu entstehenden Quartiers.

Die im neuen Wohnquartier geplanten Baukörper werden durchwegs sehr kompakt ausgebildet und weisen daher ein energetisch günstiges Verhältnis von Außenwand zu Volumen auf. Mit den geplanten Flachdächern bzw. flach geneigten Satteldächern sind alle Dachflächen im neuen Wohnquartier auf eine Nutzung von solarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung der Emission von klimaschädlichen Treibhausgasen ermöglicht werden kann. Zudem kann mit der vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden (ab zusammenhängender Dachfläche  $\geq 10 \text{ m}^2$ ) die temperatenausgleichende Wirkung dieser Dachkonstruktion in weiten Teilen des neuen Wohnquartiers in Anspruch genommen werden.

Die begrünten privaten bzw. halböffentlichen Frei- / Gartenflächen um die neuen Wohngebäude und die darin sowie innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen, Quartiersplätze und Grünanlagen vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden langfristig eine ausgleichende Wirkung im gesamten Wohnquartier entfalten können. Hierzu tragen auch die Verdunstungseffekte im Bereich der dezentral über das gesamte Quartier verteilten Versickerungsmulden bei.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft / Klima sind grundsätzlich auch infolge von Schadstoffemissionen durch den mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Kfz-Verkehr (Anlieger, Besucher) möglich. Die Vorbelastung für Luftschadstoffe befindet sich im Plangebiet derzeit in einem unkritischen Bereich (siehe auch Kapitel D.6.2.2.1. „Schutzgut Mensch“). Mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers wird zwar eine gewisse Zunahme der Verkehrsbelastung im Planbereich und auf der Stätzlinger Straße einhergehen, eine wesentliche Veränderung der Luftschadstoffsituation im Bereich des neuen Wohnquartiers sowie in den umliegenden Siedlungsgebieten St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen wird sich aber dadurch nicht einstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die freie, landwirtschaftlich genutzte Feldflur weiterhin erhalten. Im Bereich des Bolzplatzes und dessen Eingrünung würde sich ebenfalls keine Veränderung ergeben. Die lufthygienische und klimatische Situation bliebe für das überplante Areal somit unverändert.



#### D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Die überplanten Flächen südlich der Stätzlinger Straße stellen sich derzeit als offene, landwirtschaftlich genutzte Feldflur dar, die lediglich punktuell durch lineare Gehölzstrukturen im Bereich des vorhandenen Bolzplatzes durchsetzt ist. Das Plangebiet wird im Osten und Westen durch die bereits vorhandene, charakteristische Siedlungsbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) der Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung gefasst. Im Norden sind die überplanten Flächen durch eine bestehende, sehr heterogene Wohnbauzeile südlich der Stätzlinger Straße begrenzt, auf die nördlich des Straßenraumes großmaßstäbliche, gewerbliche Baustrukturen folgen. Die überplante Wernhüterstraße liegt bislang ausschließlich in Form einer vollversiegelten Straßenfläche ohne begleitende Gehölzstrukturen vor. Das gesamte überplante Areal kann als ebene, weitestgehend ausgeräumte Landschaft inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Lechhausen charakterisiert werden.

Im ABSP Bayern ist das überplante Areal als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, welche zu einer ökologischen Verbesserung hingeführt werden soll. Hierbei ist insbesondere auf eine Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen hinzuwirken. Zudem soll eine Umwandlung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen zu extensiv bewirtschaftetem Grünland erfolgen und eine ressourcenschonende Folgenutzung im Siedlungsbereich angestrebt werden.

Nach artenschutzrechtlichen Aspekten ist für das in der Friedberger Au gelegene Areal auf eine Wiederherstellung einer Wiesenbrüterrelevanten Strukturausstattung (z. B. Modellierung des Feinreliefs, Bau von Flutmulden) hinzuwirken.

Bei der Durchführung der Planung entsteht ein neues Wohnquartier mit verschiedenartiger Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen (Kita), Erschließungs- und Grünstrukturen. Die neu geplanten Wohnbaustrukturen werden hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung qualitativ hochwertig in die umliegende Siedlungsbebauung der St. Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen integriert. Um eine angemessene Verknüpfung mit diesen Siedlungsgebieten gewährleisten zu können, orientieren sich die gestalterischen Vorgaben (Dachform, Zahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung, etc.) und die gewählten Gebäudetypen (Einzelhäuser-, Doppelhäuser) insbesondere in den Randbereichen des neuen Quartiers weitestgehend an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Am Übergang zu der sehr heterogenen Bestandsbauzeile südlich der Stätzlinger Straße sowie entlang der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN erhält das neue Quartier auch eine angemessen verdichtete Baustruktur mit einigen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Mit der neu geplanten Wohnbebauung wird sich langfristig eine gestalterisch homogene Arrondierung der Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen einstellen. Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das Siedlungsbild der bereits durch Wohnnutzung geprägten St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen sind nicht zu erwarten. Über die geplanten Erschließungsstraßen, Quartiersplätze und Wege wird eine attraktive Vernetzung zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten und dem neuen Quartier geschaffen, die künftig auch eine hohe Durchlässigkeit zwischen den beiden bestehenden Siedlungsgebieten ermöglicht, die in dieser Form bislang nicht gegeben ist.

Mit den geplanten Durchwegungen und der von Süden nach Norden zentral durch das neue Quartier verlaufenden Grünanlage wird das überplante Areal für die Öffentlichkeit künftig in seiner Gesamtheit frei zugänglich und erlebbar sein.

Durch die in der zentralen Grünanlage teilweise geplante Strukturausstattung mit Versickerungsmulden und extensiven Bereichen kann im neuen Wohnquartier auch teilweise den Vorgaben des ABSP nach einer ökologischen Verbesserung der bislang weitestgehend sehr intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur Rechnung getragen werden.

Letztlich entsteht durch die geplante städtebauliche Struktur der neuen Wohngebäude und die vorgesehene Ausgestaltung der öffentlichen Straßen- und Grünräume ein neues Wohnquartier im Verbund mit den umliegenden Siedlungsgebieten, das in Verbindung mit der Lage am Ortsrand und der neu geplanten zentralen Grünanlage künftig ein „Wohnen im Grünen“ gewährleistet. Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen, der privaten Grundstücksflächen sowie der neuen Wohngebäude und Nebenanlagen wurden umfangreiche Festsetzungen im BP Nr. 671 bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag hierzu getroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bislang weitestgehend landwirtschaftlich genutzte und bis auf die Gehölzstrukturen um den Bolzplatz ausgeräumte Feldflur erhalten und würde das Erscheinungsbild des inmitten der Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und Lorenzertwiesen liegenden Plangebietes auch weiterhin bestimmen. Ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre für die breite Öffentlichkeit auch künftig nahezu unzugänglich und nicht erlebbar.

#### D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist grundsätzlich besondere archäologische Relevanz auf. Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (Inventar Nr. V-7-7631-0001 „Vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungsplätze auf dem hochwassersicheren Schwemmland im östlichen Lechtal“) sind auch im Bereich des überplanten Areals Bodenfunde zu vermuten. Demnach bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 BayDSchG).

Bei Durchführung der Planung wird auf dem Areal des jetzigen Bolzplatzes eine neue 7-gruppige Kindertagesstätte errichtet. Als Ersatz für den Bolzplatz werden innerhalb der zentral, von Süden nach Norden durch das Quartier verlaufenden Grünanlage verschiedene neue Ballspiel- und Freizeitangebote geschaffen.

Die bislang mit einseitiger Erschließungsfunktion ausgeführte Verkehrsfläche der Wernhüterstraße wird im Zuge der Umsetzung der neuen Erschließungsanlagen mit Gehweg, Stellplätzen, etc. komplett ausgebaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben sowohl der im Plangebiet bereits bestehende Bolzplatz, als auch der Straßenraum der Wernhüterstraße in unveränderter Form auch weiterhin erhalten. Es ergäbe sich keine Veränderung zum Status quo, so dass möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler auch nicht tangiert würden.

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

#### D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des neuen Wohnquartiers vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baufahrzeuge, etc. kommen. Nachdem der Großteil des überplanten Areals baulich genutzt bzw. neugestaltet wird und die fortbestehenden Gehölze vor Beginn der Baumaßnahmen angemessen geschützt werden müssen, werden sich diese Beeinträchtigungen auf ein überschaubares Maß beschränken. Zudem soll die Umsetzung des neuen Wohnquartiers in zwei Bauabschnitten realisiert werden, so dass die Lage von Arbeits- und Lagerflächen während der Baumaßnahmen relativ koordiniert innerhalb des Quartiers ausgewiesen werden kann. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden und schützenswerten Gehölzstrukturen im Bereich des Bolzplatzes vermeiden zu können, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bestandsgehölze während der Baumaßnahmen unerlässlich.

*(Betroffenheit: Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebes werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen einstellen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlungsgebiete St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen sowie unmittelbar benachbarter Hauptverkehrsstraßen (Stätzlinger Straße) und der im Siedlungsgebiet bereits vorhandenen allgemeinen Vorbelastungen werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen noch verträglich sein. Zudem werden hinsichtlich möglicher Erschütterungsauswirkungen im Vorfeld der Baumaßnahmen Beweissicherungen an den maßgebenden benachbarten Bestandsgebäuden durchgeführt.

*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)*

- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der infolge der in nördlicher Nachbarschaft vorhandenen Hauptverkehrswege (Stätzlinger Straße) und gewerblichen Nutzflächen aber nicht besonders wahrnehmbar sein wird.

*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)*

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung vorausgesetzt, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.

*(Betroffenheit: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

#### D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

- Bei den geplanten Nutzungen wird es durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehre (Paketdienst, etc.) zu Lärm- und Abgasemissionen kommen. Infolge bereits ähnlich ausgebildeter Nutzungsstrukturen in den umgebenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen sowie auf den nördlich benachbarten Hauptverkehrsstraßen und gewerblichen Nutzflächen bereits jetzt vorhandenen Belastungen, wird die Intensität dieser Auswirkungen unter anderem durch eine weitestgehend gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme kompensiert.  
*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)*
- Mit der künftigen Beleuchtung des neuen Wohnquartiers werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse auf dem überplanten Areal zwar ändern, wegen der Lage des neuen Wohnquartiers zwischen den beiden Siedlungsgebieten St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen in unmittelbarer Nachbarschaft zu innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und gewerblichen Nutzflächen wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen ergeben.  
*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)*
- Im neuen Wohnquartier fallen nutzungsbedingt Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation (häusliches Abwasser) bzw. durch die städtische Müllabfuhr entsorgt. Sonstige Abfälle / Reststoffe (Altglas, etc.) müssen von den künftigen Bewohnern selbst entsorgt werden.  
*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*
- Bei einem Brandereignis können auf den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. teilweise auch den privaten Grundstücksflächen mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege, etc.) nachteilige Auswirkungen eines derartigen Ereignisses minimiert werden.  
*(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*

#### D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

##### D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

#### D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keinerlei diesbezüglichen Risiken bestehen.

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch	Schaffung von neuem Wohnraum, Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktionen (Ballspielflächen, Spielplätze, generationsübergreifende Angebote, Jugendtreff) innerhalb der zentralen Grünanlage und teilweise auch auf den Quartiersplätzen; Öffnung des neuen Wohnquartiers und Schaffung einer hohen Durchlässigkeit und Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Schaffung neuer Lebensräume und Strukturelemente durch Anlage einer zentralen öffentlichen Grünanlage mit intensiv und extensiv (Versickerungsmulden, Gehölzstrukturen, Modellierungen, etc.) genutzten Bereichen;</p> <p>Teilweiser Erhalt und verkehrssicherer Umbau der um den Bolzplatz vorhandenen Gehölzstrukturen und Integration dieser in die neue öffentliche Grünanlage;</p> <p>Umfangreiche Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen (Tempo-30-Bereiche, verkehrsberuhigte Bereiche), im Bereich der neuen Quartiersplätze sowie auf den privaten Wohngrundstücken;</p> <p>Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar, d. h. außerhalb der Brutzeit relevanter Arten;</p> <p>Umsetzung umfangreicher externer naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Quellbereiches des Siebenbrunnenbaches und Kalter Baches zur Wiederherstellung neuer Feuchtlebensräume und Vernetzung der einzelnen Gewässerstrukturen.</p> <p>Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze im Bereich des Bolzplatzes während der Baumaßnahmen, um eine Beeinträchtigung der fortbestehenden Gehölzstrukturen in diesem Bereich vermeiden zu können.</p>
Fläche	Schaffung einer von Süden nach Norden durch das Quartier verlaufenden Grünanlage. Beschränkung des Flächenverbrauchs auf das notwendige Maß.
Boden	<p>Beschränkung des Versiegelungsanteiles mit hohem Anteil neuer, unversiegelter Grün- und Freiflächen (Quartiersplätze, etc.) und wasserdurchlässigen Belägen;</p> <p>Umfassende Boden- und Altlastenerkundung im Vorfeld der nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen;</p> <p>Schaffung umfangreicher externer Ausgleichsflächenunter anderem zur Sicherung natürlicher Bodenfunktionen.</p>
Wasser	<p>Versickerung des gesamten nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers innerhalb der künftigen privaten Wohngrundstücke und des Großteils des im Bereich der neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Tempo-30-Bereiche, verkehrsberuhigte Bereiche, Quartiersplätze) anfallenden Oberflächenwassers über dezentrale Versickerungsmulden;</p> <p>Zuleitung eines Teils des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in Versickerungsflächen innerhalb der zentralen Grünanlage zur Schaffung partieller Feuchtlebensräume;</p> <p>Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei privaten Stellplatzflächen und deren Zufahrten;</p> <p>Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung auf dem Großteil der neuen Dachflächen;</p> <p>Wiederherstellung neuer Feuchtlebensräume auf externen Ausgleichsflächen im Bereich des Siebenbrunnenbaches und Kalter Baches.</p>
Luft / Klima	<p>Schaffung einer zentral von Süden nach Norden durch das Wohnquartier verlaufenden Grünanlage zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Luftaustausches;</p> <p>Ausbildung umfangreicher Gehölzstrukturen und dezentraler Versickerungsmulden mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub>-Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Verdunstung, Filterwirkung, etc.) durch Ein- und Durchgrünung (baumüberstellte Quartiersplätze, verkehrsberuhigte Bereiche, Randeingrünung, etc.) des neuen Wohnquartiers;</p> <p>Kompakte Baukörper mit günstigem Verhältnis von Oberfläche und Volumen sowie einer Option zur solaren Energienutzung;</p> <p>Energetisch hochwertige Heizenergieversorgung der neuen Wohngebäude über Nahwärmenetz;</p> <p>Extensive Dachbegrünung auf Großteil der geplanten Gebäude mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung von Niederschlagswasser).</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Landschaft	Maßstäblich und gestalterisch angemessene Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzertwiesen; hochwertige Gestaltung öffentlicher (Quartiersplätze, Grünanlagen, etc.) und privater Freiräume; Festsetzungen für hohe Gestaltungsqualität der neuen Wohngebäude; Vorgaben zur Durch- und Eingrünung des neuen Wohnquartiers und dessen Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten und Landschaftsraum.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für alle Bodeneingriffe; Ballspiel- und Freizeitangebote in zentraler Grünanlage als Ersatz für Entfall Bolzplatz; Ausbau Wernhüterstraße im Zusammenhang mit Umsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen; Errichtung architektonisch ansprechender und zeitgemäßer Wohngebäude.

#### D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die konkrete Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die Festlegung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Arnold Consult AG (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Juli 2019) in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (nun Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) durchgeführt. Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der gesamte räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 671 mit einer Flächengröße von 133.913 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Nachdem im Bereich der bereits teilweise hergestellten Verkehrsfläche der Wernhüterstraße künftig kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft mehr erfolgt, wurde dieser bereits vollflächig versiegelte Flächenanteil von 2.475 m<sup>2</sup> von der vorgenannten Gesamtfläche in Abzug gebracht. Der für die Beurteilung des Eingriffs letztlich eingriffsrelevante und somit für die Bilanzierung heranzuziehende Geltungsbereich beträgt somit 131.438 m<sup>2</sup>.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zunächst die bestehenden Verhältnisse im Plangebiet nach ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Aufgrund der vorgefundenen Nutzung (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und ein Bolzplatz mit randlichen Heckenstrukturen) kommt dem gesamten Plangebiet insgesamt eine eher geringe Bedeutung (oberer Wert) zu, was gemäß Leitfaden eine Einstufung in Kategorie I rechtfertigt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde in einem zweiten Schritt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der bewertete Bestand hinsichtlich der Eingriffsschwere des Vorhabens beurteilt. Im Wesentlichen dient hierzu die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), also das Maß der beabsichtigten Bodenversiegelung. Für das Plangebiet werden zwei unterschiedliche GRZ und somit auch bauliche Dichten in Ansatz gebracht. Dabei werden etwa 78,4 % der künftigen Bauflächen mit einer GRZ von  $\leq 0,35$  belegt und etwa 21,6 % der Fläche mit einer GRZ von  $> 0,35$ . Gemäß Leitfaden entspricht dies bei den Bereichen mit GRZ  $> 0,35$  dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ und bei den Bereichen mit GRZ  $\leq 0,35$  dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

Je nach Flächentyp (Typ A oder B) sind innerhalb des Plangebietes somit unterschiedliche Faktoren anzuwenden, welche im vorliegenden Fall gemäß Matrix im Leitfaden aus den Feldern A I (0,3 - 0,6) und B I (0,2 - 0,5) zu entnehmen sind. Die Einstufung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der angegebenen Spannen richtet sich grundsätzlich nach der Wertigkeit des Bestandes. Gemäß den Tabellen im Leitfaden ist hier generell der obere Wert anzusetzen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann dieser Faktor jedoch angemessen herabgesetzt werden, nachdem durch diese Maßnahmen negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter teilweise reduziert werden können. Zur Vermeidung und Minimierung werden daher bei der Planung folgende Maßnahmen umgesetzt, die auch durch entsprechende zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen im BP Nr. 671 planungsrechtlich gesichert werden, bzw. durch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 671 vertraglich fixiert wurden:

- großzügig ausgelegte Grünflächen im Plangebiet zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Verbesserung des Ortsbildes und der kleinklimatischen Verhältnisse;
- Versickerung des gesamten nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen und des Großteils des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen über dezentrale Versickerungsmulden innerhalb der Straßenräume oder der zentralen Grünanlage;
- Ortsrandeingrünung nach Süden durch lineare Gehölzpflanzungen auf privaten Gartengrundstücken sowie durch öffentliche Grünfläche als Übergang und Vernetzung mit der freien Landschaft;
- Extensive Dachbegrünung auf dem Großteil der Dachflächen der neuen Wohngebäude sowie auf den Garagen und Nebenanlagen (Dachfläche  $\geq 10 \text{ m}^2$ );
- Strukturausstattung (z. B. Modellierung Feinrelief, Bau von Versickerungsmulden) in zentraler Grünanlage zur Wiederherstellung partieller Feuchtlebensräume;
- teilweiser Erhalt und verkehrssicherer Umbau der bestehenden Gehölzstrukturen um den bisherigen Bolzplatz.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wurden die jeweils ermittelten Kompensationsfaktoren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von 0,6 auf 0,54 bzw. von 0,5 auf 0,44 reduziert. Demnach ergibt sich für das Plangebiet folgender Kompensationsbedarf als Ausgleich für die beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Flächentyp	Flächenanteil [ha]	Flächenanteil [%]	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf [ha]
GRZ > 0,35 (Typ A I)	2,84 ha	78,4 %	0,54	1,5336 ha
GRZ $\leq$ 0,35 (Typ B I)	10,30 ha	21,6 %	0,44	4,5320 ha
<b>Summe</b>	<b>13,14 ha *)</b>	<b>100,0 %</b>		<b>6,0656 ha</b>

\*) eingriffsrelevante Geltungsbereichsfläche

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Areals südlich der Stätzlinger Straße ergibt sich demnach ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 6,0656 ha (60.656 m<sup>2</sup>), der durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von innerhalb und teilweise auch außerhalb des Stadtgebietes Augsburg liegenden städtischen Grundstücken im Bereich des Kalter Baches (siehe Anlage F.4., Externer Ausgleichsbereich „A“)



und im Bereich des Siebenbrunnenbaches (siehe Anlage F.5., Externer Ausgleichsbereich „B“ und „C“) kompensiert werden soll.

Die Kompensation des mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft wird auf folgenden Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes Augsburg umgesetzt, die dem BP Nr. 671 auch planungsrechtlich zugeordnet wurden und zudem auch noch im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 671 vertraglich gesichert sind:

Ausgleichsbereich „A“ (siehe Anlage F.4.):

- Fl. Nr. 1626, Gemarkung Lechhausen: Gesamtfläche, 13.477 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbereich „B“ (siehe Anlage F.5.):

- Fl. Nr. 2042, Gemarkung Lechhausen: Gesamtfläche, 5.450 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 2043, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 1.533 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbereich „C“ (siehe Anlage F.5.):

- Fl. Nr. 2052, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 7.140 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3717/26, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 185 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3717/30, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 4.658 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3717/32, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 3.917 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3718/3, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 161 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3719/1, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 59 m<sup>2</sup>
- Fl. Nr. 3720/1, Gemarkung Lechhausen: Teilfläche zu 6 m<sup>2</sup>

Ergänzend zu den vorgenannten, innerhalb des Stadtgebietes Augsburg liegenden Grundstücken wurde im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 671 im Ausgleichsbereich „C“ (siehe Anlage F.5.) auch noch eine Teilfläche des folgenden, außerhalb des Stadtgebietes Augsburg liegenden Grundstückes als Kompensationsfläche für den mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vertraglich gesichert:

- Fl. Nr. 1128, Gemarkung Stätzing: Teilfläche zu 24.070 m<sup>2</sup>.

Die Gestaltung der externen Ausgleichsflächen im Bereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches soll im Zusammenhang mit den in diesen Bereichen bereits teilweise vorhandenen Ausgleichsflächen künftig eine leistungsfähige Biotopverbindung entlang dieser Gewässerverläufe gewährleisten. Im Bereich des sowohl Flächen innerhalb als auch außerhalb des Stadtgebietes Augsburg (Gemarkung Stätzing) umfassenden Ausgleichsbereichs „C“ soll in Abstimmung mit der Nachbarkommune Friedberg zudem eine wirksame Amphibienleitlinie über das Stadtgebiet Augsburg hinaus bis in die angrenzenden Flächen des Landkreises Aichach-Friedberg hinein geschaffen werden. Diese Flächen sind Bestandteil des Konzeptgebietes „The green step“, das entlang der Stadtgrenze sowohl Flächen innerhalb des Stadtgebietes Augsburg als auch innerhalb des Stadtgebietes Friedberg (Gemarkung Stätzing) umfasst.

Um diesen natur- und artenschutzrechtlichen Leitzielen angemessen Rechnung tragen zu können, sind auf den externen Ausgleichsbereichen „A“ bis „C“ folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### Ausgleichsbereich „A“ (Gesamtfläche 13.477 m<sup>2</sup>)

- Herstellung eines neuen, naturnahen Gerinnes in Form einer Mulde mit wechselnden Gerinnebreiten und Sohlthiefen sowie unterschiedlichen Böschungsneigungen (angedachte Prall- und Gleithänge) im Bereich des in Natura teilweise noch wahrnehmbaren Gerinnes des Kalter Baches;
- Ausformung einzelner Bereiche des neuen Gerinnes als Flachzonen und strukturelle Aufwertung mit Strukturelementen wie Wurzelstöcken und Kies;
- Befestigung von Bereichen mit dem Erfordernis einer Böschungssicherung durch naturnahe Bauweisen (z. B. Ufersicherung mit Erlen);
- Entwicklung der Uferstreifen entlang des neuen Gerinnes auf einer Breite von etwa 10 m bis 15 m als Hochstaudenflur und Wiese mit maximal 10 % Gehölzen. Jeweils etwa 50 % dieser Flächen sind als Wiese mit Blumen und mit Gräsern auszuführen. Die Ansaat der Hochstaudenflur und der Wiese ist ausschließlich mit autochthonem Saatgut mit Gütesiegel durchzuführen;
- Modellierung der verbleibenden Flächen als Retentionsraum bzw. abwechslungsreicher Trockenstandort mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und Begrünung als extensive Wiese; Mahd maximal zweimal im Jahr, Abfuhr des Mähgutes;
- Umsetzung einer lockeren Bepflanzung mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen an den Randbereichen auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen;
- Herstellung von Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter Ursprungsgelände in einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere.

#### Ausgleichsbereich „B“ (Gesamtfläche 6.983 m<sup>2</sup>)

- Fortführung des auf den Flächen im Umfeld bereits vorhandenen abwechslungsreichen Kleinreliefs (maximal Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und wechselnden Querprofilen entlang des Siebenbrunnenbaches;
- Begrünung und Pflege der gesamten Flächen als extensive Wiese. Mahd zweimal im Jahr, Abfuhr des Mähgutes;
- Entwicklung von mindestens 20% der Gesamtfläche durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren;
- Pflanzungen von einzelnen Bäumen an den Randbereichen als Hochstämme von Wildobst oder alten Obstsorten.

#### Ausgleichsbereich „C“ (Gesamtfläche 16.126 m<sup>2</sup> innerhalb des Stadtgebietes und 24.070 m<sup>2</sup> außerhalb des Stadtgebietes Augsburg)

- Freilegung des Quellbereiches sowie des Bachlaufes des Siebenbrunnenbaches im Bereich der Ausgleichsflächen und Säuberung von organischen und sonstigen Abfällen;
- Zentrales Element für östlich gelegene Flurstücke ist der Aufbau eines natürlichen Amphibienleitsystems vom Quellbach bis zur bestehenden Biotopweiterführung an der Kreisstraße AIC 25 und dem östlich gelegenen Forellenbach mit Sommer- und Winterlebensräumen für Amphibien;
- Teilweise Rücknahme des gewässerbegleitenden Baumbestandes zur Schaffung besonderer Bachbereiche;

- Flächiger Bodenabtrag (Tiefen 0,5 m bis 1,2 m) auf den Flächen in Gewässernähe mit anschließendem Einbau einer Lehmabdichtung zur Schaffung von Feuchtstrukturen, nicht jedoch im Quellzustrombereich des Siebenbrunnenbaches;
- Entwicklung von mindestens 20 % der Gesamtfläche entlang der Feuchtstrukturen durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren;
- Modellierung der verbleibenden Flächen (ohne Quellzustrombereich Siebenbrunnenbach) mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen und Begrünung als extensive Wiese; Mahd zweimal im Jahr, Abfuhr des Mähgutes;
- Entwicklung einer lockeren Bepflanzung mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen unter Beimischung von autochthonen Einzelbäumen (mindestens 1 Baum je 500 m<sup>2</sup>) auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen;
- Herstellung von Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter Ursprungsgelände in einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere.

Mit den natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Strukturelemente und Feuchtlebensräume im Bereich der zentralen Grünanlage, etc.) und auf den externen Ausgleichsflächen entlang des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen südlich der Stätzlinger Straße verbundenen Eingriffe in Flora und Fauna umfassend kompensiert werden.

Neben den vorgenannten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich des Plangebietes um den bestehenden Bolzplatz auch noch einige Bestandsgehölze in Form einer Hecken- / Gehölzstruktur vorhanden, deren Erhalt nur teilweise möglich ist (siehe Anlage F.6. „Baumbestandsplan“). Die ursprünglich als Sicht- und Lärmschutz um den Bolzplatz gepflanzten Bäume und im Laufe der Jahre durch wilden Aufwuchs ergänzten Gehölzstrukturen wurden vom Büro Bauroth Baumgutachten & Baumpflege, Freising, (Baumgutachten vom November 2016) fachlich erfasst und hinsichtlich ihres Erhaltungswertes beurteilt. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Gehölze in Bezug auf deren Verkehrssicherheit einen schlechten Zustand aufweist. Demnach wurde die Mehrzahl der untersuchten Bäume vom Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung vorgeschlagen. Stattdessen sollen an anderer Stelle des Wohnquartiers geeignete Ersatzpflanzungen vorgesehen werden. Lediglich die Baumgruppe unmittelbar entlang der Wernhüterstraße sollte als zusammenhängender erhaltenswerter Bestand auch künftig eine gewisse ökologische Funktion erfüllen.

Nach erfolgter Fortschreibung des Planungskonzeptes (siehe Anlage F.7. „Planungskonzept“) kann ein Teil des Gehölzbestandes um den Bolzplatz nun erhalten und in die öffentliche Grünanlage des neuen Wohnquartiers integriert werden. Für den vom Ausbau der Wernhüterstraße und der Erschließung der auf dem Bolzplatz künftig geplanten Kita tangierten Baumbestand im Osten und Südosten des Bolzplatzes wurde vom Büro TreeConsult Brudi & Partner, Gauting, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals deren Erhaltenswürdigkeit begutachtet (Gutachten vom 15.05.2019). Für die nahe der geplanten Fahrbahnen stockenden Bäume wird ein Erhalt dieser Bäume vom Fachgutachter als nicht sinnvoll eingestuft, da deren Wurzel- und

Kronenbereich im Zuge der Neugestaltung massiv beeinträchtigt würde. Demzufolge hat der Gutachter empfohlen diese Bäume zu beseitigen und durch vitale Jungbäume zu ersetzen.

Letztlich werden von insgesamt 58 unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg fallenden Bestandsbäumen um den Bolzplatz im Zuge der Umsetzung der Planung 33 dieser geschützten Bäume gefällt (siehe Anlage F.6. „Baumbestandsplan“). Mit den zahlreich geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Tempo-30-Zonen, in den verkehrsberuhigten Bereichen, auf den neuen Quartiersplätzen und innerhalb der zentralen Grünanlage (über 200 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum) sowie auf den privaten Wohngrundstücken (1 Baum je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche im WA 1 und WA 2) werden bei Umsetzung des Wohnquartiers künftig deutlich mehr Bäume gepflanzt, als im Zuge der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Der Verlust an Bestandsbäumen kann demnach umfassend kompensiert werden.

#### D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Planung wurde von der Arnold Consult AG, Kissing in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu möglichen Artvorkommen im Baugebiet durchgeführt (Relevanzprüfung vom 28.01.2016, Ergänzung 24.02.2016). Im Rahmen dieser Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Areals südlich der Stätzlinger Straße von den insgesamt 261 in Bayern vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten lediglich 45 Tierarten im vorliegenden Fall einer näheren Betrachtung bedürfen. Nach der durchgeführten Bestandbegehung konnte die Liste der für die Planung relevanten Tierarten letztendlich auf 16 Vogelarten (darunter 12 Gebüsch- / Baumbrüter und 4 Freiflächenbrüter) reduziert werden.

Sowohl die Haselmaus, als auch baumhöhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten konnten hinsichtlich einer verbotstatbeständlichen Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, nachdem das Plangebiet nicht über eine entsprechende Habitatausstattung verfügt oder dieses für bestimmte Arten nur als Teillebensraum dient. Ebenfalls ausgeschlossen werden konnten die in der Relevanzliste enthaltenen Greifvögel, da im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Horste oder sonstigen Nester festgestellt werden konnten.

Für die verbleibenden gehölzbrütenden Vogelarten gehen mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung zwar Lebensraumstrukturen verloren, mit den zahlreichen Gehölzpflanzungen innerhalb des neuen Wohnquartiers (Bepflanzung, Verkehrsflächen, Quartiersplätze, Grünanlagen, private Gartenflächen) können diese jedoch adäquat kompensiert werden. Infolge der guten Mobilität dieser Arten können diese auch vorübergehend in angrenzende Gartengrundstücke ausweichen, wobei keine Störungen während der Brutzeiten erfolgen dürfen.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung der Wohnbebauung sicherzustellen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im BP Nr. 671 entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung

außerhalb Brutzeit, Neupflanzung von zahlreichen Gehölzstrukturen) getroffen. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für möglicherweise betroffene Arten umgangen werden. Eine Betroffenheit ganzer Populationen kann aufgrund der nicht gegebenen Artnachweise sowie des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs und der guten Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Kap. D.6.2.2.2).

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

#### D.6.2.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### D.6.2.7.1. Standortwahl

Das überplante Areal wird im STEK als Wohnbauflächenpotential und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (behutsame Arrondierung der Ortsrandlagen) ausgewiesen.

Der Planbereich im Stadtteil Lechhausen ist bereits an drei Seiten von Siedlungsarealen umgeben. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich kann künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße und eine verträgliche Arrondierung der beiden bestehenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen entstehen. Die Fa. Infracommun ist Eigentümerin des Großteils der überplanten Grundstücke und kann diese zusammen mit der Stadt Augsburg als weiterer Grundstückseigentümer einer baulichen Entwicklung zuführen. Im Stadtgebiet Augsburg - insbesondere im Stadtteil Lechhausen - ist kein Alternativstandort vergleichbarer Größenordnung vorhanden, der sich für eine Entwicklung von Wohnbebauung in gleicher Art und Weise anbietet.

Aus den genannten Gründen wird das Areal im Bereich Singoldstraße / Wernhüterstraße an der Schnittstelle der beiden Siedlungsgebiete St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen für eine Entwicklung eines neuen Wohnquartiers herangezogen.

##### D.6.2.7.2. Planvarianten

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohnquartiers zwischen den beiden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen wurden Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Bei dieser Mehrfachbeauftragung sollte für die Flächen südlich der Stätzlinger Straße von vier beauftragten Planungsbüros bzw. Planergemeinschaften eine wohnbauliche Entwicklung weitestgehend im Einklang mit den benachbarten Siedlungsgebieten aufgezeigt werden. Dabei wurde eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in geringem Maße auch verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, etc.) gefordert. Mit der Entwicklung eines stadträumlich klar strukturierten Wohnquartiers sollte auch den wirtschaftlichen Aspekten an „bezahlbare“ Baugrundstücke grundsätzlich Rechnung getragen werden. Mit großzügigen, multifunktionalen und für die breite Öffentlichkeit künftig frei zugänglichen und erlebbaren Grün- und Freiflächen sollte dem neuen Wohnquartier eine klare Struktur und hohe Aufenthaltsqualität verliehen werden, die künftig auch eine hohe fußläufige Durchlässigkeit und Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsgebieten gewährleisten.

Nach Prüfung und Bewertung der eingegangenen Arbeiten hat ein Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP, Aufstellung BP) vorgeschlagen.

In dem für die weitere Konkretisierung der Planung herangezogenen städtebaulichen Entwurf wird eine klare, gut orientierbare städtebauliche Struktur für die geplante Entwicklung des überplanten Areals vorgeschlagen. Die darin aufgezeigte Neubaustruktur fügt sich zwanglos in die gesamte Siedlungsstruktur der umgebenden Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen ein. Gleichzeitig lässt sich in der städtebaulichen Struktur und architektonischen Form aber auch eine eigene Gestalt und Identität für das neue Wohnquartier ablesen.

Aus den genannten Gründen wurden neben dem städtebaulichen Entwurf des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, der nach den Erkenntnissen aus den Beteiligungsverfahren und den danach vorliegenden sonstigen Informationen (Fachgutachten, etc.) von der Arnold Consult AG in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Möhrle fortgeschrieben und konkretisiert wurde, keine abweichenden Planvarianten bei der durchgeführten allgemeinen Abschätzung der möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

### **D.6.3. Zusätzliche Angaben**

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

Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuell geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals zwischen den beiden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen wurde insbesondere auf Erfahrungswerte aus Vorhaben ähnlicher Nutzungsart und Ausprägung im Stadtgebiet Augsburg zurückgegriffen. Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

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

Die Beurteilung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte durch die Arnold Consult AG als „Worst-Case-Betrachtung“ im Juli 2019 auf Grundlage der Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung 2003) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 671 gewonnenen Erkenntnisse (saP, umweltrelevante Stellungnahmen, geotechnische Bodenaufschlüsse, etc.) wurden bei der Ausarbeitung und Vervollständigung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

#### D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Sofern bei den nachfolgenden Erdbewegungen Bodenmaterial auftreten sollte, das in Aussehen und Geruch nicht natürlich gewachsenem Boden entspricht, muss dieses Material gesondert gelagert und durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht, beprobt und auf Schadstoffe untersucht werden. Die Entsorgung dieses Materials hat dann entsprechend der festgestellten Belastung zu erfolgen.

Sofern bei Umsetzung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäudestrukturen in das Grundwasser eingegriffen werden sollte, oder mit Erschütterungen oder sonstigen Auswirkungen auf benachbarte Bestandsgebäude gerechnet werden muss, ist vor Baubeginn an der maßgebenden, unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung eine Beweisicherung des Ist-Zustandes durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen.

Falls bei außerhalb der Brutzeit durchzuführenden Rodungsarbeiten wider Erwarten Fledermausquartiere, etc. (Baumspalten / -höhlen) angetroffen werden sollten, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

#### D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der aktuellen Planung können die beiden bestehenden, bislang weitestgehend eigenständigen Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen durch neue Wohnbauflächen arrondiert und funktional miteinander verknüpft werden, so dass künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße entsteht. Neben der baulichen Zusammenführung der bislang eigenständigen Siedlungsbereiche soll mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Lechhausen auch dem im Stadtgebiet Augsburg stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf im Bereich verschiedenartigster Wohnbauformen entsprochen werden. Mit der Umsetzung von bereichsweise auch verdichteten Baustrukturen (Geschosswohnungsbauten) kann im neuen Wohnquartier auch teilweise ein Angebot an staatlich gefördertem Wohnraum realisiert werden.

Ziel ist die Schaffung eines stadträumlich klar strukturierten Wohnquartiers mit gliedernden Grün- und Erschließungsstrukturen, das hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung weitestgehend im Einklang mit den westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten steht und künftig zwischen diesen Gebieten strukturell und funktional vermittelt.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 671 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung auf dem Areal südlich einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße und somit dem baulichen Lückenschluss zwischen dem Siedlungsgebiet der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen geschaffen. Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen (Verkehrs- und Grünanlagen, etc.) im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen, vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Areals beurteilen zu können, wurden die möglichen

Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	gering, tendenzielle Verbesserung	<p>(-) Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf Stätzlinger Straße, wobei maßgebende Orientierungswerte noch eingehalten werden;</p> <p>(+) Steigerung der Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktionen (Ballspielflächen, Spielplätze, generationsübergreifende Angebote, Jugendtreff) innerhalb zentraler Grünanlage und auf Quartiersplätzen;</p> <p>(+) Konzeption der künftigen Erschließung des Wohnquartiers, so dass keine Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen entstehen;</p> <p>(+) Erhöhung der Durchlässigkeit und Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten (St.-Anton-Siedlung, Lorenzerwiesen) über zusammenhängende Grünanlage, Mischverkehrsflächen, Quartiersplätze und sonstige Wegebeziehungen.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	<p>(-) Teilweiser Verlust nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützter Bestandsbäume um Bolzplatz;</p> <p>(-) Teilweiser Verlust von Habitatstrukturen für gehölzbrütende Arten;</p> <p>(+) Schaffung neuer Lebensräume und Strukturelemente durch Anlage zentraler Grünanlage mit intensiv und extensiv (Versickerungsmulden, Gehölzstrukturen, Modellierungen, etc.) genutzten Bereichen;</p> <p>(+) Bereichsweiser Erhalt und verkehrssicherer Umbau um den Bolzplatz vorhandener Gehölzstrukturen und Integration in öffentliche Grünanlage;</p> <p>(+) Umfangreiche Gehölzpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünanlage, öffentlicher Verkehrsflächen (Tempo-30-Bereiche, verkehrsberuhigte Bereiche), Quartiersplätze sowie auf privaten Wohngrundstücken (z. B. südlicher Ortsrand);</p> <p>(+) Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb Brutzeit (nur Zeitraum Oktober bis Februar);</p> <p>(+) Umsetzung externer naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen im Quellbereich Siebenbrunnenbach und Kalter Bach, Wiederherstellung neuer Feuchtlebensräume und Gewässervernetzung;</p> <p>(+) Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bestandsbäume während Baumaßnahmen.</p>
Fläche	mittel	<p>(-) Verlust von bislang unversiegelten Ackerflächen und deren Funktionen für den Naturhaushalt;</p> <p>(+) möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei angemessen verdichtetem Wohnquartier;</p> <p>(+) Schaffung neuer, unversiegelter Grün- und Freiflächen mit höherwertigen Funktionen für den Naturhaushalt (Versickerungsmulden, Feinrelief, etc.).</p>



<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Boden	mittel	<p>(-) Deutliche Zunahme der Versiegelung bei Umsetzung Wohnquartier (Gebäude, Straßen, Plätze, etc.) bedingt Beeinträchtigung Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden;</p> <p>(+) Schaffung großzügiger, von Süden nach Norden durch Quartier verlaufender Grünanlage;</p> <p>(+) Beschränkung Versiegelungsanteil, hoher Anteil neuer Grün- und Freiflächen (Quartiersplätze, etc.) und wasserdurchlässiger Beläge;</p> <p>(+) Bislang keine Erkenntnisse zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen; umfassende Boden- und Altlastenerkundung im Vorfeld von Bau- und Erschließungsmaßnahmen;</p> <p>(+) Schaffung umfangreicher externer Ausgleichsflächen zur Sicherung natürlicher Bodenfunktionen.</p>
Wasser	hoch	<p>(-) Wasserwirtschaftlich besonders sensibles Gebiet infolge hoch anstehendem Grundwasser;</p> <p>(-) starke Neuversiegelung durch Wohnbebauung, Erschließungsanlagen, etc. mit nachteiligen Auswirkungen auf natürliche Wasserkreisläufe (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung);</p> <p>(+) Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers innerhalb privater Wohngrundstücke und Großteil des Oberflächenwassers auf neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Tempo-30-Bereiche, verkehrsberuhigte Bereiche, etc.) über dezentrale Versickerungsmulden;</p> <p>(+) Teilweise Zuleitung Oberflächenwasser in Versickerungsflächen innerhalb zentraler Grünanlage (Schaffung Feinrelief und Feuchtlebensräume);</p> <p>(+) Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei privaten Stellplatzflächen und Zufahrten;</p> <p>(+) Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung;</p> <p>(+) Wiederherstellung Feuchtlebensräume auf externen Ausgleichsflächen am Siebenbrunnenbach und Kalter Bach.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Luft / Klima	gering	(-) Zunahme der Versiegelung im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauung bedingt zusätzliche „Aufheizeffekte“; (-) Partielle Einschränkung von Kalt- und Frischluftaustausch im Siedlungsgebiet durch Bebauung; (-/+) Keine nachteiligen Auswirkungen infolge von Schadstoffemissionen (zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr), nachdem Vorbelastung unkritisch ist; (+) Schaffung großzügiger, zentral von Süden nach Norden verlaufender Grünanlage zur Aufrechterhaltung angemessenen Luftaustausches; (+) Ausbildung umfangreicher Gehölzstrukturen und dezentraler Versickerungsmulden mit ausgleichender Funktion (CO <sub>2</sub> -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Verdunstung, Filterwirkung, etc.); (+) Kompakte Baukörper mit günstigem Verhältnis von Oberfläche und Volumen sowie optimaler solaren Energienutzung; (+) Heizenergieversorgung über Nahwärmenetz; (+) Extensive Dachbegrünung mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung von Niederschlagswasser).
Landschaft	gering	(-) Veränderung Erscheinungsbild bislang vorwiegend offener Feldflur durch Realisierung Wohnbebauung; (+) Maßstäblich und gestalterisch angemessene Arrondierung bestehender Siedlungsgebiete (St.-Anton-Siedlung, Lorenzerwiesen); (+) hochwertige Gestaltung öffentlicher (Quartiersplätze, Grünanlagen, etc.) und privater bzw. halböffentlicher Freiräume (Wohngärten); (+) Vorgaben zu hoher Gestaltungsqualität und angemessener Höhenentwicklung neuer Gebäude; (+) Regelungen zu Ein- / Durchgrünung des neuen Wohnquartiers (teilweise Wiederherstellung Feuchtlebensräume) und zu Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	(-) Archäologische Relevanz infolge hoher Siedlungsgunst und bekannter Denkmaldichte im Umfeld („vor- und frühgeschichtliche Siedlungen, etc.“); (+) Ersatz für Bolzplatz durch Ballspiel- und Freizeitangebote in zentraler Grünanlage; (+) Ausbau Wernhüterstraße mit Umsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen; (+) Errichtung architektonisch ansprechender und zeitgemäßer Wohn- und sonstiger Gebäude (Kita).

Die mit der Entwicklung des geplanten Wohnquartiers verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen und Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können mit den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Schaffung von Feuchtlebensräumen, etc.) und zusätzlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsbereichen „A“, „B“ und „C“ (Gesamtfläche 60.656 m<sup>2</sup>) am Kalter Bach und Siebenbrunnenbach vollumfänglich kompensiert werden. Die externen Ausgleichsflächen „C“ sind, soweit es sich

um Flächen im Stadtgebiet Augsburg handelt, dem BP Nr. 671 verbindlich planungsrechtlich zugeordnet (siehe Anlage F.4. und F.5.). Die Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der im Ausgleichsbereich „C“ außerhalb des Stadtgebietes Augsburg liegenden Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1128, Gemarkung Stätzing, wurde im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 671 vertraglich geregelt.

Nach den Ergebnissen einer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

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

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, eingesehen werden:

<b>Gutachten / Fachinformationen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem (LLIS) - Lärm	Stadt Augsburg	09 / 2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem (LLIS)- Luft	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen im Stadtgebiet
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	November 2013	Analyse und Bewertung alle Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Lage und Beschreibung natur-schutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung natur-schutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Bodenbegutachtung	Geotechnik Aalen	August 2015	Beurteilung der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes im Plangebiet
Geotechnisches Gutachten 1. BA	Geotechnik Aalen	30.06.2020	Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der geotechnischen Angaben zur Erschließung für den 1. Bauabschnitt
Baumgutachten	Bauroth Baumgutachten & Baumpflege, Freising	November 2016	Erfassung und Beurteilung der Sicht- und Lärmschutzpflanzung um den Bolzplatz
Baumgutachten	TreeConsult Brudi & Partner GmbH, Gauting	15.05.2019	Beurteilung Erhaltungswürdigkeit Baumbestand im Bereich Wernhüterstraße / Kita

<b>Gutachten / Fachinformationen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	Arnold Consult AG, Kissing	28.01.2016, ergänzt am 24.02.2016	Untersuchung und Beurteilung potenziell im Planbereich vorkommender und von Planung möglicherweise beeinträchtigter Arten
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Arnold Consult AG, Kissing	Juli 2019	Ermittlung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für Eingriffe im Plangebiet

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Öffentlichkeit	Mehrere Bürger	18.11.2015 bis 20.12.2015  bzw. 19.01.2020 bis 03.02.2020	Stellungnahmen zur Lärm- und Luftschadstoffsituation bezüglich Emissionen der gewerblichen Betriebe nördlich des Plangebiets, Lärmbelastungen durch die nahegelegene „Kleine Ostumgehung“, zusätzliche Lärmbelastungen im Bereich der Zu- und Abfahrten zu den geplanten Tiefgaragen im Plangebiet und höhere Luftschadstoffbelastung durch Zunahme des Individualverkehrs.
Öffentlichkeit	Mehrere Bürger	06.12.2015 bis 17.12.2015	Stellungnahmen zum Erhalt des Bolzplatzes und der Artenvielfalt im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen
Öffentlichkeit	Bürger	27.01.2020	Petition an den bayerischen Landtag zum Wasserrisiko und zum Eingriff von Tiefgaragen in den Grundwasserbereich.
Öffentlichkeit	Mehrere Bürger	07.01.2020 bis 07.02.2020	Stellungnahmen zum erhöhten Wasserrisiko durch Starkregenereignisse, den hohen Grundwasserstand und die geplante Erhöhung des Versiegelungsgrades.
Träger öffentlicher Belange	Untere Immissionsschutzbehörde	11.12.2015	Stellungnahme zu Luftschadstoffen und mögliche Lärmeinwirkungen durch das Gewerbegebiet nördlich der Stätzlinger Straße, den Straßenverkehr auf der Stätzlinger Straße und ggf. durch die geplanten Erschließungsstraßen

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Träger öffentlicher Belange	Unter Naturschutzbehörde	18.12.2015	Stellungnahme zur ökologischen Wirksamkeit des zentralen Grünzugs, zur Versickerung von Oberflächenwasser, zu naturschutzfachlichen und ökologischen Zielen sowie zur natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation im bzw. außerhalb des Plangebiets
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	11.12.2015	Stellungnahme zur archäologischen Situation und denkmalrechtlichen Relevanz sowie Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	16.12.2015	Stellungnahme zur Gründung von Bauwerken, Grundwasserabsenkung und Bauwasserhaltung infolge des hoch anstehenden Grundwassers sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser
Verband	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Augsburg	15.12.2015 und 07.02.2020	Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Bewertung des bestehenden Baumbestandes, zum wirksamen Baumschutz, vorgesehenen Dachbegrünung, zu erforderlichen Ausgleichsflächen sowie zum hochanstehenden Grundwasser
Städtische Dienststelle	Tiefbauamt	22.12.2015	Stellungnahme zur Grundstücksentwässerung und Entwässerung der Verkehrsflächen sowie zu Widmungen bestehender Erschließungswege im und außerhalb des Plangebiets
Städtische Dienststelle	Stadtentwässerung Augsburg	29.01.2020	Stellungnahme zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung.
Städtische Dienststelle	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen	15.01.2016	Stellungnahme zur grünordnerischen Ausstattung, zur natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser
Städtische Dienststelle	Umweltamt Augsburg, Abteilung Klimaschutz	09.12.2015	Stellungnahme zu technischen Baustandards, zur Energieversorgung und zu erneuerbaren Energien sowie zur baulichen Dichte

## D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Entsprechend den vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 02.03.1995 und 22.07.1999 gefassten Grundsatzbeschlüssen werden von der Investorin sämtliche Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung übernommen. Zudem übernimmt die Investorin insbesondere die Planung, Herstellung und Übereignung der erforderlichen Erschließungsanlagen, die anteilige Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Kindergärten, Schulen etc.), sowie die Ablösung der externen Ausgleichsverpflichtungen und die aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.). Hierzu liegt seitens der Investorin bereits eine unterschriebene Grundzustimmungserklärung vor.

Zwischen der Stadt Augsburg und der Investorin wurde am 12.12.2019 ein städtebaulicher Vertrag unter anderem mit den folgenden, für die Realisierung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten formwirksam abgeschlossen:

- die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen Gutachten,
- die Planung und Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Quartiersplätzen sowie Anpassungen am vorhandenen Straßen- und Wegenetz,
- die Planung und Herstellung der selbstständigen öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen
- die Planung und Herstellung der Anlagen zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (Mulden etc.) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) und selbstständigen Grünflächen,
- die Ablösung naturschutzfachlicher Herstellungspflichten für die innerhalb des Stadtgebietes Augsburg liegenden externen Ausgleichsflächen am Kalter Bach und Siebenbrunnenbach,
- die Sicherung der außerhalb des Stadtgebietes (Fl.Nr. 1128, Gemarkung Stätzling) umzusetzenden, externen Ausgleichsfläche und die Ablösung der naturschutzfachlichen Herstellungspflichten für diese Fläche,
- die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit der swa Netze GmbH und der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH zur Planung und Durchführung von erforderlichen Umverlegungen bzw. Neuverlegungen von Hausanschlüssen bzw. Streckenleitungen der Sparten Wasser inkl. Löschwasser (Grundschutz), Strom, Nah- bzw. Fernwärme und Telekommunikation,
- die Verpflichtung zur Übereignung der Grundstücke mitsamt der öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen an die Stadt nach deren Herstellung,
- die Zustimmung zur Einbeziehung der Flächen der Investorin in ein förmliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB,
- Beweissicherung zum Ist-Zustand der maßgebenden, unmittelbar benachbarten Bestandbebauung vor Baubeginn durch einen Sachverständigen,
- die Verpflichtung zur Abstimmung sämtlicher Erdarbeiten mit der Stadtarchäologie und gegebenenfalls Durchführung erforderlicher archäologischer Prospektionen,
- eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Flächen für den staatlich geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes,
- die Sanierung von eventuell vorhandenen Altlasten sowie schädlichen Bodenveränderungen und dadurch ggf. verursachter Gewässerverunreinigungen,

- die Verpflichtung zur Leistung eines Folgekostenbeitrages zur Deckung des zusätzlich entstehenden Bedarfs an Betreuungseinrichtungen für Kinder, Grundschulplätzen und einer Aufenthaltsmöglichkeit für Jugendliche.

Am 23.04.2020 fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg. Dieser hat jedoch auf das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 671 keine Auswirkung mehr, da der Grundsatzbeschluss für bereits begonnene Bauleitplanverfahren eine entsprechende Übergangsregelung enthält und der städtebauliche Vertrag in diesem Verfahren bereits vorher formwirksam abgeschlossen wurde.

## D.8. Städtebauliche Statistik

### D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>8,51</b>	<b>63,5</b>
Wohnbaugebiete (WA)	8,20	61,2
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)	0,31	2,3
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2,72</b>	<b>20,3</b>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,90	6,7
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, öffentlich	1,04	7,8
Wohnwege, privat	0,05	0,4
Eigenständige Fuß- und Radwege, öffentlich	0,73	5,4
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>0,07</b>	<b>0,5</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>2,10</b>	<b>15,7</b>
Öffentliche Grünflächen	1,96	14,7
Private Grünflächen	0,14	1,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13,40</b>	<b>100,0</b>

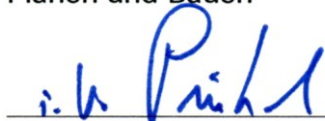
### D.8.2. Wohneinheiten

Wohneinheiten	Anzahl
Einzelhäuser	ca. 92
Doppelhaushälften	ca. 46
Hausgruppen	ca. 37
Geschosswohnungsbau	ca. 188
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 363</b>


Für die Planung:  
Referat für Stadtentwicklung,  
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüro



Gerd Merkle  
Berufsmäßiger Stadtrat



Gregor Spielberger  
Amtsleiter

Arnold Consult AG  
LA Möhrle



## **E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

in der Fassung vom 12.08.2020.

### **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**

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

### **E.3. Bodendenkmäler**

Für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG erforderlich.

### **E.4. Schutzabstände zu Leitungstrassen**

Bei der endgültigen Lage der Baumpflanzungen müssen die Regelabstände zu Leitungstrassen nach DIN 18920 und Merkblatt DVGW-GW 125 eingehalten werden.

### **E.5. Umlegung der Versorgungsnetze**

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

Sollten im Zuge des Straßenausbaues Versorgungsleitungen überbaut werden, trägt die Investorin die hierfür entstehenden Umlegungskosten.

### **E.6. Wasserdichte Bauweise, Hausanschlüsse**

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Tiefgaragen und Keller sind

wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks ist eine Auftriebssicherung vorzusehen. Infolge des verhältnismäßig hohen Grundwasserstandes ist mit erhöhten Kosten für Hausanschlussleitungen auszugehen.

## **E.7. 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-Kopplung oder Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden.

## **E.8. Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

## **E.9. Barrierefreiheit**

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

## **E.10. Landwirtschaftliche Immissionen**

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

**F. Anlagen**  
**F.1. Luftbild**

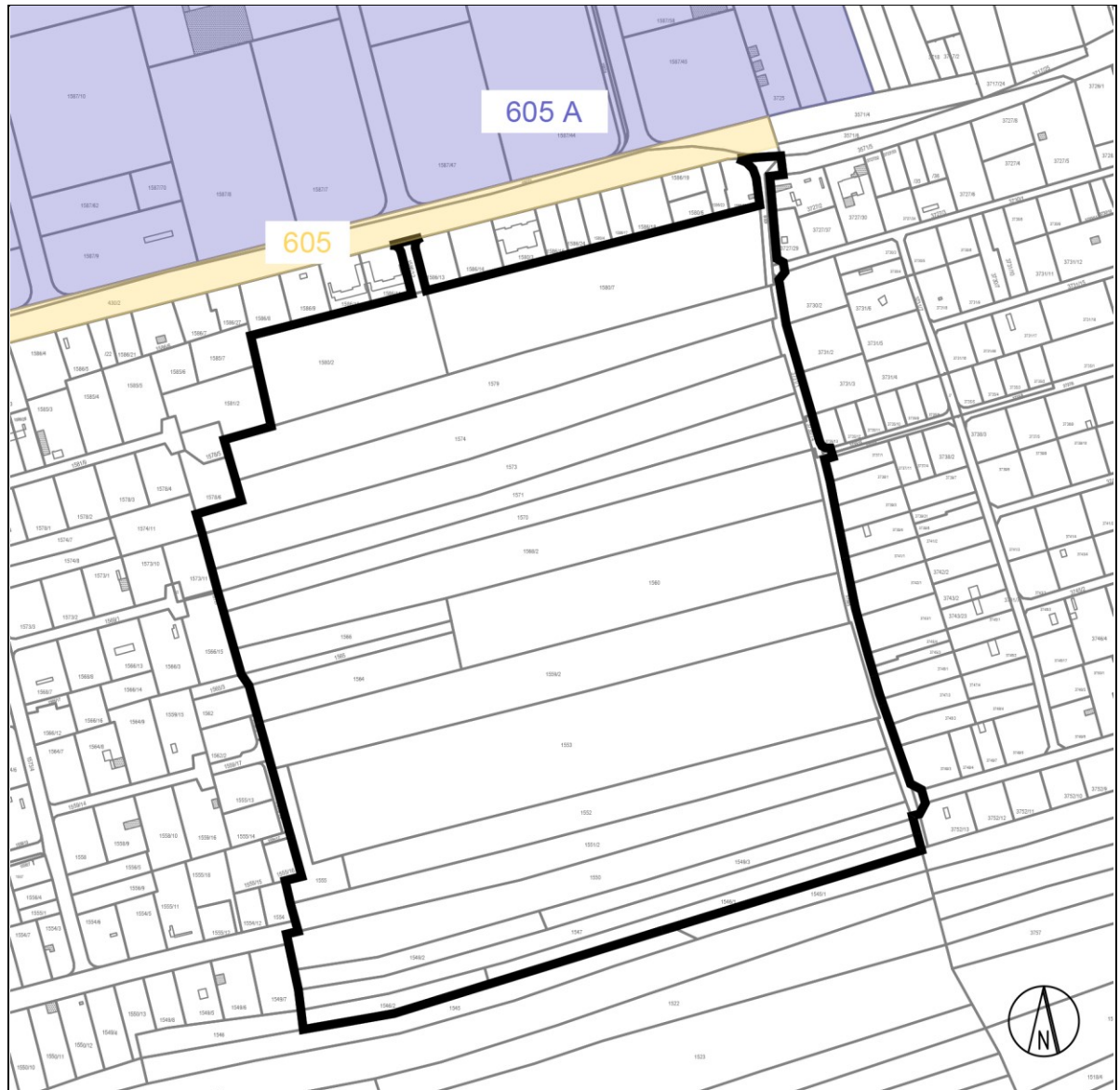


Kartengrundlage: Bildflug von 2018, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

## F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 12.08.2020.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich  
des BP Nr. 671

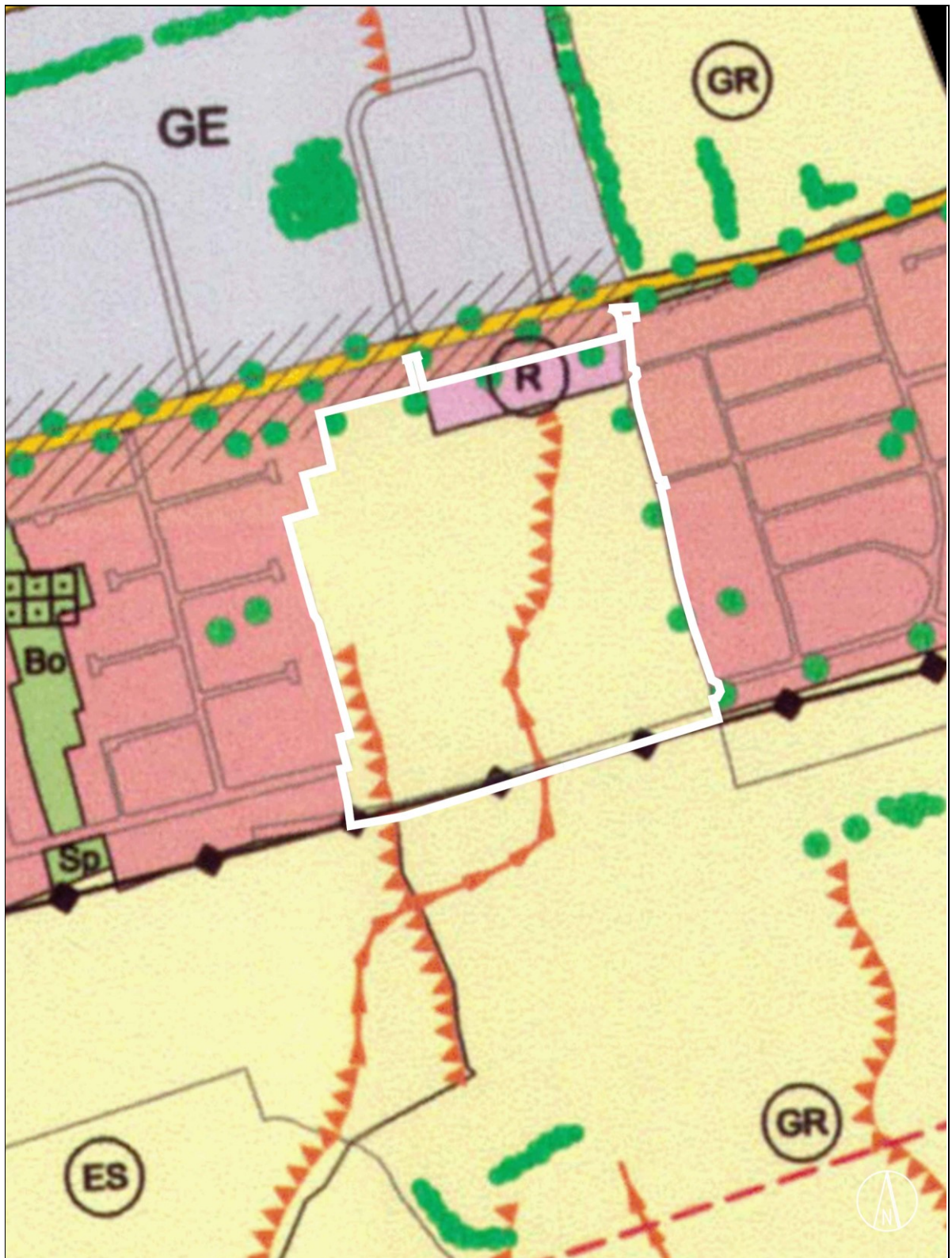


Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen BP Nr. 605



Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen BP Nr. 605 A

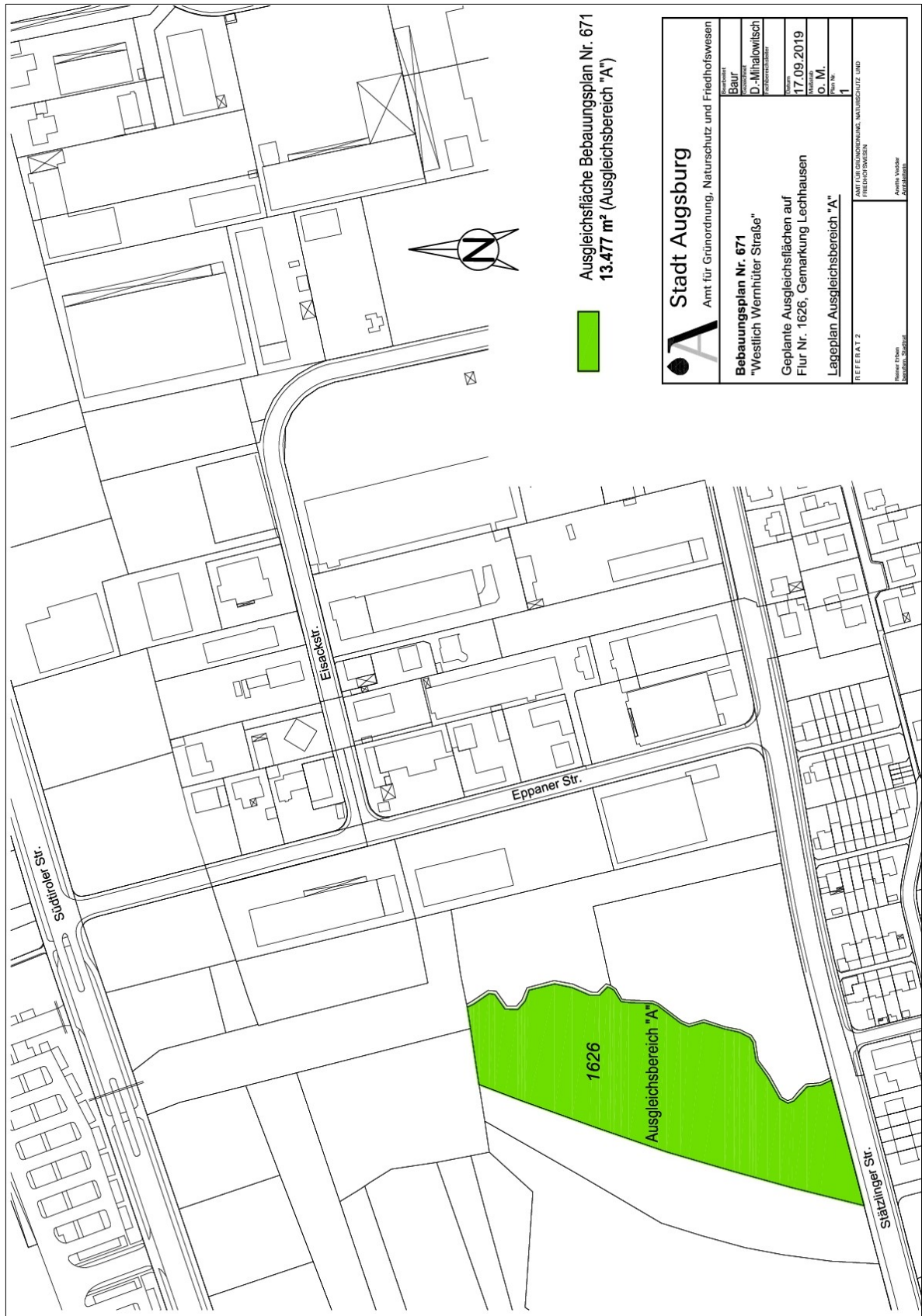
### F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



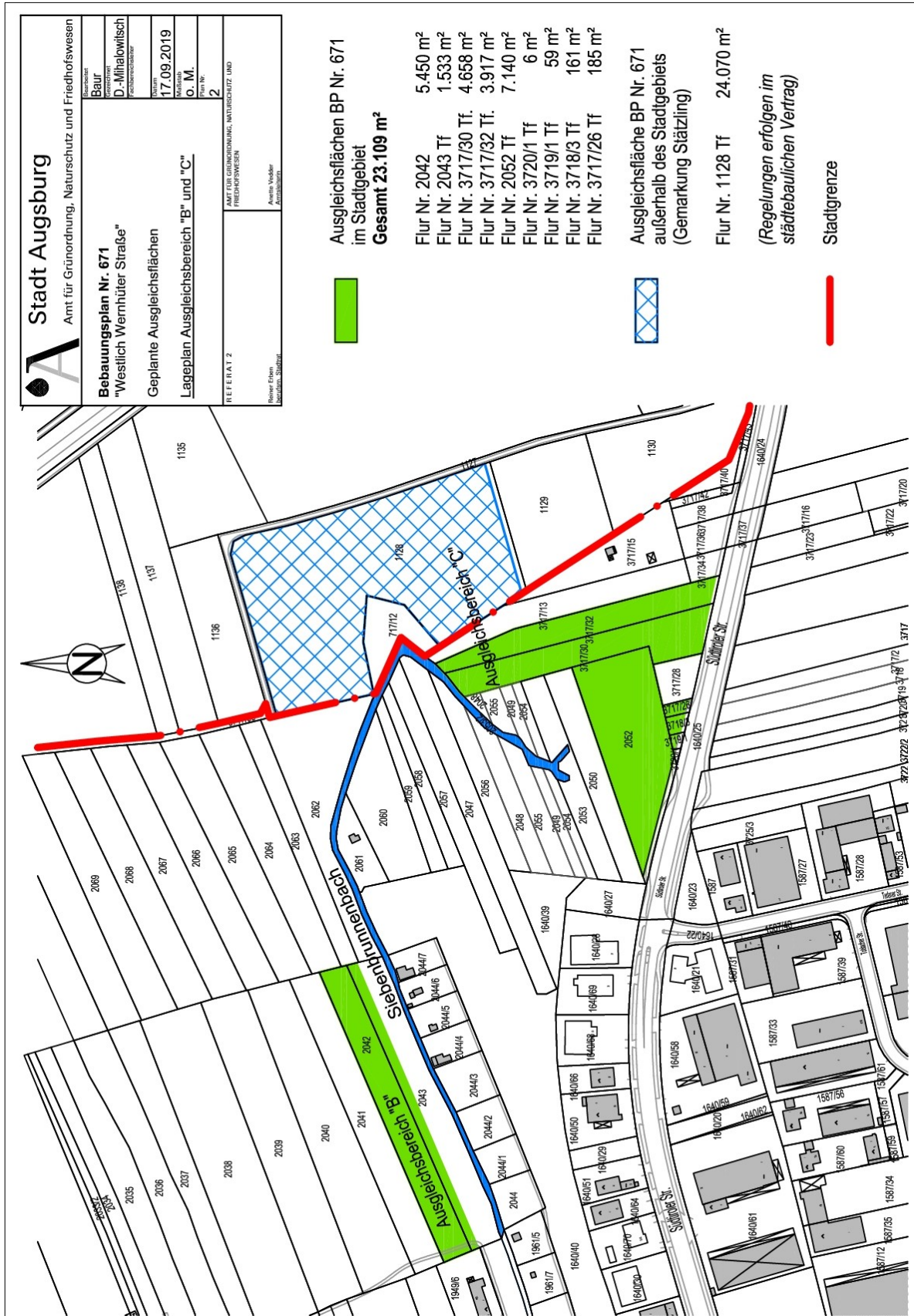
Planausschnitt in der Fassung vom 15.05.2020

maßstabsfrei

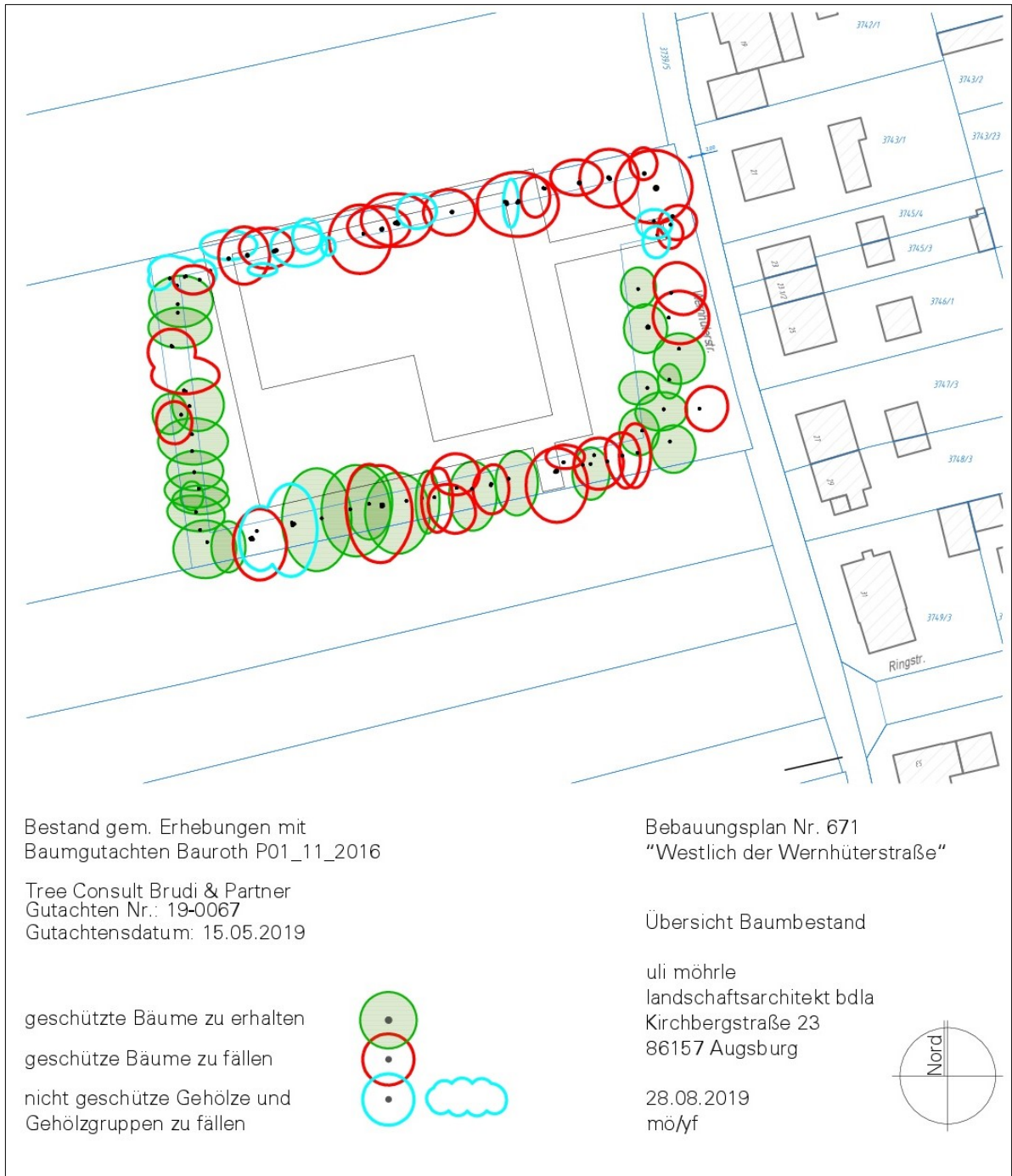
## F.4. Externer Ausgleichsbereich „A“



### F.5. Externe Ausgleichsbereiche „B“ und „C“



## F.6. Baumbestandsplan





## F.7. Planungskonzept




Städtebaulicher Entwurf, Büro Arnold Consult AG in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüro Möhrle, Stand August 2020      maßstabsfrei

## G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

### Bebauungsplan Nr. 671, Aufstellung

Aufstellungsbeschluss	29.10.2015
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 45-46/2015	13.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10.11.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 45-46/2015	13.11.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.11.2015 mit 18.12.2015
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	23.10.2019
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.12.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 51-52/2019	27.12.2019
Öffentliche Auslegung	vom 07.01.2020 mit 07.02.2020
Satzungsbeschluss	24.09.2020
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	12.01.2021


Stadt Augsburg  
Augsburg, den 13. JAN. 2021

  
Eva Weber  
Oberbürgermeisterin



### Ausfertigung

Stadt Augsburg  
Augsburg, den 13. JAN. 2021

  
Eva Weber  
Oberbürgermeisterin



Inkrafttreten / Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 1-2/2021

15.01.2021

Stadt Augsburg  
Augsburg, den 15. JAN. 2021

  
\_\_\_\_\_  
Eva Weber  
Oberbürgermeisterin

