

**Veröffentlichung  
der wesentlichen, bereits vorliegenden  
umweltbezogenen Stellungnahmen**

---

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 304

„Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“

Aufstellung

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis .....                                                                                    | 2  |
| A. Öffentlichkeit.....                                                                                      | 3  |
| B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie städtische Dienststellen ..... | 3  |
| B.1. Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen .....                                              | 3  |
| B.2. Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde .....                                                      | 5  |
| B.3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege .....                                                          | 6  |
| B.4. Kunstsammlungen und Museen Augsburg, Abteilung Stadtarchäologie .....                                  | 10 |
| B.5. Umweltamt, Abteilung Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie .....                               | 11 |
| B.6. Untere Naturschutzbehörde .....                                                                        | 18 |
| B.7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth .....                                                                  | 19 |

## A. Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit liegen keine wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

## B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie städtische Dienststellen

### B.1. Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen Stellungnahme vom 25.11.2024

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 25. November 2024 13:44  
**An:** Stadtplanung Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung - Stadt Augsburg  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“: Frühzeitige Behördenbeteiligung

Bitte noch ablegen

Mit freundlichen Grüßen

**Stadt Augsburg**  
Stadtplanungsamt  
Team Bebauungsplanung  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

[bp.stadtplanung@augzburg.de](mailto:bp.stadtplanung@augzburg.de)

[www.augszburg.de](http://www.augszburg.de)  
[www.augszburg.de/stadtplanung](http://www.augszburg.de/stadtplanung)

 @stadtaugszburg



**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 25. November 2024 13:39  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“: Frühzeitige Behördenbeteiligung

Hallo [REDACTED]

unterhalb des Bestandsbaumes (Traufbereich plus 1,5m) südlich des Marstaller Hofes dürfen keine Einbauten, also keine Fahrradstellplätze geplant werden.  
Auf lange Sicht wäre es sinnvoll am südlichen Rande des Bebauungsplanes eine Fuß- und Radwegeverbindung zu generieren.

Aus Sicht des AGNF gibt es keine weiteren Anmerkungen zum Bebauungsplanstand.

Die UNB wird eine eigene Stellungnahme abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Fachbereich Landschaftsplanung-Grünplanung-Bauausführung

Stadt Augsburg  
Amt für Grünordnung, Naturschutz  
und Friedhofswesen  
Dr.-Ziegenspeck-Weg 10  
86161 Augsburg

[REDACTED]

E-Mail-Adresse: [REDACTED]  
E-Mail-Adresse Amt: [agnf@augzburg.de](mailto:agnf@augzburg.de)  
Internet-Adresse: [www.augzburg.de](http://www.augzburg.de)

Bitte prüfen Sie, ob Sie diese Mail wirklich ausdrucken müssen. Sparen Sie Papier, Toner und Strom.

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 25. November 2024 10:59

**An:** [REDACTED]

**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“: Frühzeitige Behördenbeteiligung

Hallo [REDACTED],

wie besprochen anbei die Dokumente. Aufgrund der Dateigröße erhältst du den Textteil zum Download.

Eine Rückmeldung bis spätestens Ende der Woche wäre gut.

Danke dir

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Stadt Augsburg**  
Stadtplanungsamt  
Team Bebauungsplanung  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

[REDACTED]

[REDACTED]  
[bp.stadtplanung@augzburg.de](mailto:bp.stadtplanung@augzburg.de)

[www.augzburg.de](http://www.augzburg.de)  
[www.augzburg.de/stadtplanung](http://www.augzburg.de/stadtplanung)

## B.2. Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 08.11.2024

**Von:** Untere Denkmalschutzbehörde - Stadt Augsburg  
**Gesendet:** Freitag, 8. November 2024 10:58  
**An:** Stadtplanung Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung - Stadt Augsburg  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“: Frühzeitige Behördenbeteiligung

### Vorlage beim Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege am 23.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ wurden dem zuständigen Referenten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege 23.10.2024 vorgelegt. Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hierzu hat folgenden Wortlaut:

„Der Bebauungsplan befindet sich im Nähebereich zum Einzelbaudenkmal *Kriegshaberstraße 4*. Es wird auf die Stellungnahme des BLfD vom 20.06.2018 sowie vom 05.02.2020 verwiesen..“

Für Rückfragen bzw. eine Abstimmung steht die Untere Denkmalschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Protokolle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege fachliche Stellungnahmen, Gutachten oder Empfehlungen (Art. 12, 15 DSchG) sind. Diese Mitteilung stellt daher weder einen förmlichen Ablehnungsbescheid, noch eine baurechtliche Genehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis dar.

Mit freundlichen Grüßen

**Stadt Augsburg**  
**Bauordnungsamt**  
**Untere Denkmalschutzbehörde**

**Postalische Anschrift:**  
Imhofstraße 7  
86159 Augsburg

**Dienstsitz:**

denkmal@augzburg.de  
www.augszburg.de

Bitte beachten sie die telefonischen Sprechzeiten:  
Mo, Di, Mi: 08:30–12:00 Uhr und 14:00–16:00 Uhr  
Do: 08:30–12:00 Uhr und 14:00–17:00 Uhr  
Fr: 08:00–12:00 Uhr

### B.3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 20.11.2024



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Augsburg  
Stadtplanungsamt - Bauleitplanung  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg



Stadt Augsburg

eingegangen am: 20.11.2024

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM  
15.10.2024

UNSERE ZEICHEN  
P-2024-4942-1\_S2

DATUM  
20.11.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Stadt Augsburg: Aufstellung des Bebauungsplans "Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße" und Änderung des Flächennutzungsplans im Planungsraum Kriegshaber (1995-208)**

**Zuständige Gebietsreferenten:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflege:** [REDACTED]

**Bodendenkmalpflege:** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Die zur Stellungnahme vorgelegte Planung wurde im Vorfeld mit der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege abgestimmt, so dass keine grundsätzlichen Einwände dagegen bestehen. Auf die folgenden Punkte wird allerdings hingewiesen:

- Sämtliche Veränderungen und Maßnahmen am und im Baudenkmal **D-7-61-000-598 (sog. Marstaller Hof)** sowie in dessen unmittelbaren Nähe sind frühzeitig

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

[REDACTED]  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADE33

mit den Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg und BLfD) abzustimmen und bedürfen darüber hinaus nach Art. 6 BayDSchG einer Erlaubnis, sofern sie nicht ohnehin baugenehmigungspflichtig sind.

- Gestaltung, Materialität und Farbgebung der Gebäudehülle des in unmittelbarer Nähe zum o. g. Denkmal geplanten Neubaus sind im weiteren Planungsprozess mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

---

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich gleich mehrere Bodendenkmäler: **D-7-7631-0217** „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“, **D-7-7631-0614** „Abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit“, **D-7-7631-0632** „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Synagoge in Kriegshaber und ihrer Vorgängerbauten“ sowie **D-7-7631-0255** „Siedlung der Bronzezeit und der Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit“. Aufgrund dieser auffälligen Verdichtung an Bodendenkmälern sowie der Tatsache, sich eines oder mehrere der genannten Bodendenkmäler in den Planungsbereich hinein erstrecken können, sind im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten.

---

Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der im vorliegenden Entwurf enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen

Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private

Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526\\_blfed\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Seite 4

## B.4. Kunstsammlungen und Museen Augsburg, Abteilung Stadtarchäologie

### Stellungnahme vom 25.11.2024

Kunstsammlungen und Museen  
Stadtarchäologie

25. November 2024

1. Schreiben

an das Stadtplanungsamt  
Team Allgemeine städtebauliche Planung und Bebauungsplanung

**Bebauungsplan 304 „südwestlich der Kreuzung Ulmer  
Straße/Kriegshaberstraße“**

**Frühzeitige Beteiligung**



Stadt Augsburg

eingegangen am: 25.11.2024

**hier: Stellungnahme der Stadtarchäologie**

Die Stadtarchäologie bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Altort von Kriegshaber und in direkter Nähe der Bodendenkmäler D-7-7631-0217 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters) und D-7-7631-0614 (abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit). Zudem ist entlang der Terrassenkante mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsfunden und Bestattungen zu rechnen. Daher ist nach Art. 7 DSchG für alle Erdarbeiten und Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg beantragt werden. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Denkmals erforderlich ist, oder unter Auflagen erteilt werden (z. B. Durchführung einer wissenschaftlichen Ansprachen genügenden Ausgrabung auf Kosten des Antragstellers). Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die textlichen Hinweise (E.3) aufzunehmen. Die Hinweise auf Art. 8 DSchG in E.3 können entfallen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

2. Abdruck per e-mail an BLfD, Ref. BIII z. K.  
3. Abdruck zum Akt, Stadtarchäologie

## B.5. Umweltamt, Abteilung Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie

Stellungnahme vom 07.11.2024

### Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

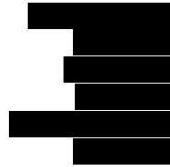
Bebauungsplan Nr. 304  
„Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“  
Aufstellung  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
vom 21. Oktober 2024 mit 22. November 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Stellungnehmende Person</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                | Vertrauenslevel: kein |
| Anrede<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                       |
| Organisation<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                       |
| Familienname<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                              | Vorname<br>[REDACTED]          |                       |
| Straße/Hausnummer<br><b>Schießgrabenstraße 4</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                |                       |
| Postleitzahl<br><b>86150</b>                                                                                                                                                                                                                                            | Ort/Wohnort<br><b>Augsburg</b> |                       |
| Telefon<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                   | Fax<br>[REDACTED]              |                       |
| E-Mail<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                       |
| <b>Rolle</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                       |
| Welcher Gruppe von Personen gehören Sie an?<br><b>Behörde oder Träger öffentlicher Belange</b>                                                                                                                                                                          |                                |                       |
| <b>Stellungnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                       |
| Wie möchten Sie Stellung nehmen und welche Anregungen haben Sie?<br><b>Aus Sicht des Klimaschutzes, der Klimawandelanpassung sowie der Stadtklimatologie ergeben sich folgende Anregungen:</b><br><b>Den weiteren Text entnehmen Sie bitte der beigegefügte Anlage.</b> |                                |                       |
| Anlagen<br><b>2024-11-07_StN_BP304_MarstallerHof_online-Text.pdf</b>                                                                                                                                                                                                    |                                |                       |

Umweltamt  
Abt. Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie  
321-MS/AB/HER

07.11.2024

BPan 304 (Vorentwurf) „Südwestlich der Kreuzung  
Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“



An das Stadtplanungsamt

z. Hd. 

**BP Nr. 304 (Vorentwurf) „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße /  
Kriegshaberstraße“**

#### **Frühzeitige Beteiligung der städtischen Fachdienststellen**

Die Abteilung Klimaschutz (Themen: Klimaschutz, Klimawandelanpassung) und der Fachbereich Stadtklimatologie des Umweltamts nehmen hiermit Stellung – getrennt nach den jeweiligen Themen. Aufgrund von möglichen Zielkonflikten können dabei ggf. gegenläufige Aussagen auftreten.

#### **1. Empfehlungen aus Sicht des Klimaschutzes**

Deutschlands Langfristziel ist es, bis 2045 weitgehend treibhausgasneutral zu werden. In Bayern soll dieses Ziel bereits 2040 erreicht werden.

Das Klimabündnis Europäischer Städte empfiehlt sofortige und ambitionierte Maßnahmen gegen die Klimakrise, um die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen.

Die Stadt Augsburg hat sich ambitionierte Klimaschutzziele gesetzt und sich verpflichtet, alles in ihrer Verantwortung Stehende zu tun, um Klimaneutralität zu erreichen.

Zum Erreichen der durch den Stadtrat festgelegten Klimaschutzziele ist im Gebäudebereich ein nahezu „klimaneutraler“ Neubau sowie eine Veränderung der Struktur der Wärmeerzeugung hin zu regenerativen Energiesystemen notwendig.

#### Technischer Baustandard

Grundsätzlich empfehlen wir, durch einen sehr guten baulichen Standard den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten und die Wärmeversorgung hierauf abzustimmen.

Wir regen daher an, für die geplanten Neubauten des Nahversorgungsstandortes (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) einen über die Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehenden energetischen Standard (KfW Effizienzgebäude 40 oder Passivhaus Classic) anzustreben. Unter dem Aspekt der verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien sollten die Standards Passivhaus Plus bzw. Premium angestrebt werden.

Bei der Sanierung des denkmalgeschützten Marstaller Hof sollte mindestens der energetische Standard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ angestrebt werden.

(diese Empfehlung ist im Zusammenhang zu sehen mit dem vom Stadtrat beschlossenen und umzusetzenden „Standard für energieeffizientes Bauen und Sanieren bei der Stadt Augsburg“ (BSV/21/05797))

#### D.5.6.4. Stromversorgung

Im Sinne einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien regen wir hiermit an, die Dachflächen der geplanten überdachten Fahrrad-/Sonderabstellplätze für die Installation von Photovoltaikanlagen zu nutzen.

In Bezug auf die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung, Stadtklimatologie sowie Nachhaltigkeit und energieeffizientem Bauen ist der aktualisierte Leitfaden [„Klima und Stadtplanung Augsburg“](#) der Stadt Augsburg, die Arbeitshilfe „Kriterien für nachhaltige Bauleitplanung“ der Lokalen Agenda 21 Augsburg sowie der Planungsleitfaden „Effiziente Energienutzung in Bürogebäuden“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt zu beachten.



## **2. Empfehlungen aus Sicht der Stadtklimatologie**

Stadtlandschaften bilden ein sogenanntes Stadtklima aus. Bauliche Veränderungen beeinflussen dabei die einzelnen Klimaelemente. Der veränderte Wasserhaushalt, die Überhitzung und die mangelnde Durchlüftung wirken sich negativ auf die Lebensqualität der Bevölkerung aus. Durch den Klimawandel erhöht sich zusätzlich die Wahrscheinlichkeit von Hitze- und Starkregenereignissen. Daher muss bei Bauvorhaben auf eine Verbesserung des Mikro- und Mesoklimas geachtet werden.

Diese Stellungnahme beleuchtet die stadtklimatologischen Aspekte und gibt Empfehlungen zur Optimierung der klimatischen Bedingungen im Rahmen der geplanten Entwicklung.

#### Stadtklimaanalyse 2023

Die Stadtklimaanalyse zeigt folgende Ergebnisse für den Ist-Zustand:

Laut Planungshinweiskarte kategorisiert mit Handlungspriorität 5. Diese besagt, dass „bei allen baulichen Entwicklungen ... über den klimaökologischen Standard hinausgehende stadtklimatische Maßnahmen umzusetzen“ sind.

Nächtliche humanbioklimatische Bedeutung:

- Die humanbioklimatische Situation in der Nacht (Überwärmung) ist auf dem gesamten Plangebiet als ungünstig eingestuft.

Kaltluftprozesse:

- Die nördlichen und südlichen Bereiche des Plangebiets liegen im Kaltlufteinwirkungsbereich. Im Süden dringt dabei die Kaltluft über die Kriegshaberstraße bis in das zur Gieseckestraße ein.
- Weitere relevante Kaltluftprozesse liegen nicht vor

Bedeutung als Ausgleichsraum am Tage:

- Diese Einstufung der Handlungspriorität beruht auf der mittleren Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen, die wiederum u.a. auf dem Bestand an alten großkronigen Bäumen (Beschattung, Verdunstungskühle) beruht.

#### Auswirkungen der geplanten Entwicklung

Die geplante Entwicklung des Gebiets gemäß dem Wettbewerbsentwurf wird voraussichtlich folgende klimatische Auswirkungen haben:

Nächtliche humanbioklimatische Bedeutung:

- Die ungünstige nächtliche Überwärmung wird sich durch die großflächige Bebauung und den Wegfall der Bestandsbäume zunächst verschlechtern bzw. langfristig ggf. gleichbleiben. Durch eine möglichst geringe Versiegelung und stattdessen verstärkte Begrünung und Ausstattung mit wasserdurchlässigen Materialien, kann die Überhitzung reduziert und die Wasseraufnahme auf den privaten Freiflächen verbessert werden.

Kaltluftprozesse:

- Durch die Überbauung wird im Süden die Freifläche wegfallen und durch das Gebäude eine Barriere für den Kaltluftstrom von West nach Ost entstehen. Der südliche Kaltluftwirkbereich wird wegfallen. Die Häuser östlich der Kriegshaberstraße würden folglich nicht mehr im Bereich der Kaltlufteinwirkung liegen.

Bedeutung als Ausgleichsraum am Tage:

- Durch die großflächige Bebauung im südlichen Bereich des Areals fällt ein erheblicher Anteil der Bestandsbäume weg. Dies wird Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im Freien an Sommertagen auf den vorgesehenen Freiflächen haben. Es wird stattdessen eine Anzahl von Baumneupflanzungen vorgesehen.

Allgemeine planerische Hinweise:

- Alte, großkronige Bestandsbäume spielen eine entscheidende Rolle im städtischen Klima. Diese Bäume bieten durch ihre ausgedehnten Kronen wertvollen Schatten, der die Oberflächentemperaturen erheblich senken kann. Dadurch wird die Wärmebelastung für Menschen und Tiere reduziert, was besonders in heißen Sommermonaten von großer Bedeutung ist. Zudem tragen sie zur Verbesserung der Luftqualität bei, indem sie Schadstoffe filtern und Sauerstoff produzieren. Ihre Verdunstungskühlung wirkt wie eine natürliche Klimaanlage, die das Mikroklima in ihrer Umgebung spürbar angenehmer macht. Insgesamt sind alte Bestandsbäume unverzichtbare Elemente für eine nachhaltige und lebenswerte Stadtgestaltung. Obwohl Neupflanzungen von Bäumen eine positive Maßnahme darstellen, können sie den Verlust gesunder Bestandsbäume nicht sofort kompensieren. Junge Bäume benötigen Jahrzehnte, um die gleiche Größe und ökologische Funktion wie alte Bäume zu erreichen. In der Zwischenzeit bieten sie weniger Schatten und haben eine geringere Fähigkeit zur Luftreinigung und Verdunstungskühlung. Zudem wird es durch den Klimawandel immer schwieriger, junge Bäume großzuziehen, da extreme Wetterbedingungen wie Hitzeperioden und Trockenheit ihr Wachstum beeinträchtigen. Daher ist es wichtig, den Erhalt bestehender alter Bäume zu priorisieren und gleichzeitig Neupflanzungen als langfristige Investition in das städtische Klima zu betrachten.
- Um das Stadtklima zu verbessern, ist es entscheidend, die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Eine geringere Versiegelung trägt dazu bei, die natürliche Wasseraufnahme zu fördern und somit die städtische Überhitzung zu verringern. Durch die teilweise Versiegelung von Parkplätzen mit durchlässigen Materialien kann Regenwasser besser versickern, was nicht nur das Risiko von Überschwemmungen mindert, sondern auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Darüber hinaus sollten nicht für den Verkehr benötigte Flächen begrünt werden. Rasenflächen

und Gehölze wirken kühlend, verbessern die Luftqualität und bieten wertvolle Erholungsräume für die Stadtbewohner.



### 3. Empfehlungen aus Sicht der Klimawandelanpassung

Den Ausführungen aus Sicht der Stadtklimatologie wird uneingeschränkt zugestimmt. Zudem haben wir folgende Hinweise:

Wir begrüßen die Festsetzungen zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen. Wir empfehlen jedoch in § 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz (3) für **Baumstandorte** einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m<sup>3</sup> (z.B. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche in Verbindung mit 1,5m Tiefe) um auch unter zukünftig häufigeren und längeren Trocken- und Hitzeperioden den Bäumen eine ausreichende Menge an verfügbarem Niederschlagswasser gewährleisten zu können. Das entspricht den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Landtechnik und Landwirtschaftliches Bauwesen in Bayern e.V. (ALB) für mittel- und großkronige Bäume ([Beratungsblatt zu Anforderungen an Baumstandorte](#)).

Gemäß § 5 Maß der baulichen Nutzung (2) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer **GRZ** von maximal 0,90 überschritten werden. Dies erscheint uns ein sehr hoher Versiegelungsgrad, auch wenn er dem Status Quo entspricht. Ziel von Neuplanungen sollte aus unserer Sicht sein, nicht nur den Status Quo nicht zu verschlechtern, sondern nach Möglichkeit sogar zu verbessern.

Unter D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser wird folgendes angeführt:

*„Mit der Zielsetzung das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Rigolen vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. über eine extensive Dachbegrünung zunächst zu speichern und dann verzögert zum Abfluss zu bringen, können Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate minimiert und ein funktionierender Wasserhaushalt gesichert werden. Die natürliche Filterwirkung der für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung geplanten extensiven Dachbegrünung ermöglicht auch eine Reduzierung des Eintrags von Schwemmstoffen in die Versickerungsanlagen.“*

Hierzu möchten wir anmerken, dass ein verzögerter Abfluss (über den Kanal) nur ein untergeordnetes Ziel sein kann. Dadurch können zwar Hochwasserspitzen abgemildert werden, jedoch dient dies nicht der lokalen Grundwasserneubildung bzw. einem funktionierenden Wasserhaushalt. Sämtliches auf den Flachdächern zwischengespeichertes Wasser sollte daher - sofern nicht verdunstet - vor Ort versickert werden.

In Hinsicht auf den natürlichen Wasserhaushalt und im Rahmen der Erstellung des **Entwässerungskonzepts**, welches gemäß D.5.6.3. in enger Abstimmung

- 6 -

mit der Stadtentwässerung ausgearbeitet werden soll, empfehlen wir eine frühzeitige Berechnung, ob im Zusammenspiel mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung tatsächlich sämtliches Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann oder ob Planungsanpassungen z.B. hinsichtlich der Tiefgaragenunterbauung / max. GRZ erforderlich sind.

Wir empfehlen, im Entwässerungskonzept auch mindestens **30jährliche Niederschlagsereignisse** zu berücksichtigen mit dem Ziel, auch diese vor Ort zurückhalten zu können. Möglicherweise kann hierzu die zwischen Marstaller Hof und Neubebauung geplante Platzfläche so geplant werden, dass sie bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion erfüllen kann.

In jedem Fall sollte die Augsburger **Starkregengefahrenkarte** berücksichtigt werden, welche voraussichtlich ab Frühjahr 2025 beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz vorliegt und detailliertere Informationen liefern kann als die bereits angeführte bayerische Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS).



## B.6. Untere Naturschutzbehörde

### Stellungnahme vom 14.11.2024

Amt für Grünordnung und Naturschutz  
- Untere Naturschutzbehörde -  
670-UN 3-4-2 304

14. November 2024

1. Schreiben  
an das  
Stadtplanungsamt



**Bebauungsplan Nr. 304**  
**„Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“**  
**Aufstellung**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange  
und Verbände gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**vom 21.10.2024 mit 22.11.2024**

Zum Schreiben des Stadtplanungsamts vom 15. Oktober 2024

Das Stadtplanungsamt hat die Untere Naturschutzbehörde am 15.10.2024 aufgefordert, zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

#### § 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

- Zu § 11 (4): Bitte ergänzen: „Im Bereich der Tiefgaragen ist ausschließlich die Pflanzung von Bäumen der II. Wuchsklasse vorzusehen.“
- Zu § 11 (12): Es wird im weiteren Genehmigungsverfahren seitens der UNB gefordert, dass vor Abbruch der Gebäude diese durch eine fachkundige Person auf Besatz von besonders oder streng geschützter Tiere geprüft wird (ökologische Baubegleitung).
- bitte zu § 11 als (14) ergänzen:
  - "Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen > 2 m², ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.
  - Weiterführende Hinweise hierzu finden sich z.B. in folgenden Broschüren: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden (BayLfU 2010), vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schweizerische Vogelwarte Sempach 2008)."

#### D 6.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- bitte in der Spalte Maßnahmen die unter § 11 (12) genannte ökologische Baubegleitung bei Abbruch von Gebäuden und den unter § 11 (14) genannten Vogelschutz bei Glasfassaden ergänzen.



## B.7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth Stellungnahme vom 26.11.2024

Wasserwirtschaftsamt  
Donauwörth



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

Stadtplanung Augsburg  
beteiligung.stadtplanung@augzburg.de



Stadt Augsburg

eingegangen am: 26.11.2024

Ihre Nachricht  
15.10.2024

Unser Zeichen  
4-4622-StA-33313/2024

Bearbeitung

Datum  
26.11.2024

**Stadt Augsburg:**  
**Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“:**  
**Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unsere Stellungnahme wie folgt:

### 1. Grundwasser

Das Grundwasser befindet sich ca. 7-9m unter Gelände.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“**

**„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“**

Rechtsabteilung am 10.11.2024



Standort  
Förgstraße 23  
86609 Donauwörth

Telefon / Telefax  
+49 906 7009-0  
+49 906 7009-136

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-don.bayern.de  
www.wwa-don.bayern.de

## 2. Altlasten und Bodenschutz

### 2.1 *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass im Planungsgebiet bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen (PAK, MKW, Schwermetalle) innerhalb der wasserungesättigten Bodenzone erkundet wurden. Die Grundstücksflächen sind im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) unter der Kat.-Nr. 76100021 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten und / oder schädlichen Bodenveränderungen besteht. Gem. Gutachten zur Altlastenerkundung des Geotechnik Aalen GmbH & Co.KG (14301 BE01 vom 10.10.2016) bestehe aufgrund der weitgehenden Versiegelung derzeit jedoch kein Handlungsbedarf. Dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurde das Gutachten nicht zur Prüfung vorgelegt.

Den Planunterlagen ist auch zu entnehmen, dass im Zuge des geplanten Bauvorhabens ein Komplettaushub der bekannten Auffüllungen in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg vorgesehen ist, und dass die Grundstücksflächen danach aus dem Altlastenkataster entlassen werden könnten. Weitere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr würden damit entfallen.

Sofern ein vollständiger Aushub (mit Beweissicherungsbeprobung) umgesetzt wird, ergeben sich aus unserer Sicht keine Konflikte mit der Bebauung. Sollten dagegen Verunreinigungen vor Ort verbleiben, wäre das bestehende Gefährdungspotential im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro zu beauftragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.“**

**„Sollten Belastungen / anthropogene Ablagerungen vor Ort verbleiben, sind diese nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.“**

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.“**

**„Für den Fall, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor Ort verbleiben, ist hierrüber eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ**

***ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“***

## 2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen / Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

### Vorschlag zur Änderung des Plans:

***„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.“***

### Vorschläge für Hinweise zum Plan:

***„Um eine vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenteilfunktionen auf die Karten im UmweltAtlas verwiesen. Aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ die Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden vorzugehen. Die Erstauswertung über „Standortauskunft“ im UmweltAtlas darf nicht mit den Bodenfunktionsbewertungskarten gleichgesetzt werden.“***

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Indem (Voll-)Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden -unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. 2.1-, können vorhandene Bodenfunktionen erhalten bleiben. So tragen unversiegelte Böden bspw. mit ihrer Kühlfunktion zu einem besseren Stadtklima bei und ermöglichen durch ihre Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt u.a. den Niederschlagsrückhalt in der Fläche sowie Grundwasserneubildung.

Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

#### Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. 2.1 zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

#### Rückbauarbeiten (innerstädtischer) Bauwerke

Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erheblichen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Die beim Rückbau entstehenden, ungeeignete Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“

Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.“

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“**

**„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.“**

**„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“**

**„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).“**

**„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“**

### 3. Abwasserentsorgung

### 3.1 Häusliches Schmutzwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen aufnehmen. Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gesichert.

### 3.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Insbesondere kann Niederschlagswasser nur in Bereichen versickert werden, in denen der Untergrund schadstoff- und alllastenfrei ist.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

### Vorschlag für Festsetzungen

**„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser-gebundene Decke.“**

**„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“**

*„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“*

*„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“*

*„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“*

*„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“*

*„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“*

*„Verschmutzte Straßenabwässer von der stark frequentierten Kriegshaberstraßen sind vor Einleitung in das Grundwasser entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (REWS).“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“*

*„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Umweltamt erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“*

*„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“*

*„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“*

*„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“*

- 7 -

4. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Verteiler:

Stadt Augsburg mit der Bitte um Kenntnisnahme